

**INFORMATION DISCLOSURE TO THE SHAREHOLDERS
PT PAKUWON JATI TBK.**

In complying with Financial Services Authority Regulation No. 17/POJK.04/2020 on Material transaction and Change in Business Activities and Financial Services Authority Regulation No. 42/POJK.04/2020 on Affiliate Transaction and Conflict of Interest Transaction

THE INFORMATION STATED IN THIS DISCLOSURE IS IMPORTANT TO READ AND OBSERVE BY THE SHAREHOLDERS OF PT PAKUWON JATI TBK.

In the case of difficulties to understand the information stated in this Disclosure, please consult your security broker, investment manager, legal advisor, Public Accountant or other professional advisors.



Having its registered address at Surabaya, Indonesia
("Company")

Business Activities:

Engaged in the construction business of shopping center, office, starred hotel, commercial estate and real estate including supporting facilities, whether through Company or subsidiary entity.

Head Office

Eastcoast Center 5th floor, Jl Kejawan Putih Mutiara No.17
Pakuwon City, Surabaya
Tel. (031) 58208788

Email: corpsec@pakuwon.com

Website: www.pakuwonjati.com

BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS COMPANY, JOINTLY OR SEVERALLY, ARE FULLY RESPONSIBLE FOR THE ACCURACY AND COMPLETENESS OF INFORMATION DISCLOSED HEREIN AND AFTER THOROUGH REVIEW, CONFIRM THAT THE INFORMATION CONTAINED IN THIS DISCLOSURE IS TRUE AND NO IMPORTANT MATERIAL AND RELEVANT FACT IS NOT DISCLOSED OR OMITTED IN THIS DISCLOSURE WHICH MAY RENDER THE INFORMATION PRESENTED IN THIS DISCLOSURE INCORRECT AND/OR MISLEADING.

THE INITIAL NOTE AND ADDITIONAL NOTE ARE NOT OFFERED OR SOLD IN INDONESIA OR TO ANY INDONESIAN CITIZENS, RESIDENTS OR LEGAL ENTITIES THROUGH PUBLIC OFFERING OR DEBT SECURITIES OFFERING WITHOUT PUBLIC OFFERING AS PRESCRIBED BY LAW NO. 8 OF 1995 ON CAPITAL MARKET AND ITS IMPLEMENTING REGULATION (INCLUDING BUT NOT LIMITED TO FINANCIAL SERVICES AUTHORITY REGULATION NO. 30/POJK.04/2019 ON ISSUANCE OF DEBT SECURITIES AND/OR SUKUK WITHOUT PUBLIC OFFERING) AND THEREFORE NOT TO BE OFFERED OR SOLD IN INDONESIA OR TO INDONESIAN CITIZENS, RESIDENTS OR LEGAL ENTITIES.

DEFINITION

Subsidiary Guarantor	:	AW, EPH, GPS, PP, DJM, PSA and PBR, individually is the subsidiary Company providing the corporate guarantee related to the Issuance of Additional Note.
Public Accountant	:	Public Accounting Firm Imelda & Rekan (member of Deloitte Asia Pacific Network and Deloitte Network) as the independent auditor who performed audit on Consolidated Financial Statement of the Company for the years ended on December 31, 2020, December 31, 2019 and December 31, 2018.
AW	:	PT Artisan Wahyu, a Limited Liability Company duly established existing under the laws of the Republic of Indonesia and having its registered address at South Jakarta.
BEI	:	PT Bursa Efek Indonesia.
Biro Administrasi Efek	:	PT Raya Saham Registra, a securities administration bureau managing the securities of the Company.
BNRI	:	Official Gazette of the Republic of Indonesia.
DJM	:	PT Dwijaya Manunggal, a Limited Liability Company duly established and existing under the laws of the Republic of Indonesia and having its registered address at Surabaya.
Director	:	Incumbent Member of the Board of Directors Company on the date of this Disclosure.
Transaction Document	:	Offering Memorandum, Purchase Agreement, Indenture, Corporate Guarantee Agreement, and Global Additional Note
EPH	:	PT Elite Prima Utama, a Limited Liability Company duly established and existing under the laws of the Republic of Indonesia and having its registered address at South Jakarta.
GPS	:	PT Grama Pramesi Siddhi, a Limited Liability Company duly established and existing under the laws of the Republic of Indonesia and having its registered address at South Jakarta.
Indenture	:	Indenture made and signed by the Company, Subsidiary Guarantor and Trustee on the date of April 29, 2021, in connection with Initial Notes and Additional Notes.
Disclosure	:	This Disclosure made by the Company to the shareholders in connection with the Transaction (as defined below) in compliance with Financial Services Authority Regulation No. 17/POJK.04/2020 and No. 42/POJK.04/2020.
Disclosure May 3, 2021	:	This disclosure made by the company to the shareholders in connection with the issuance of Initial Note in compliance with Financial Services Authority Regulation POJK No. 17/2020 and POJK No. 42/2020 which has been announced in Investor Daily newspaper on Monday, May 3, 2021.
Commissioner	:	Incumbent Member of the Board of Commissioners Company on the date of this Disclosure.

Middle Rate	:	Middle rate of <i>Bank Indonesia</i> as of December 31, 2020 is Rp14.105 per US\$1.
Financial Statement	:	Consolidated Financial Statement of the Company for the years ended on December 31, 2020, December 31, 2019 and December 31, 2018 audited by the Public Accountant.
Ministry of Law and Human Rights	:	Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, formerly known as Minister of Justice of the Republic of Indonesia.
Offering Memorandum	:	Offering Document related to sale of Additional Note issued by the Company which contains information on Company and terms and conditions of Additional Note.
FSA	:	Financial Service Authority (Otoritas Jasa Keuangan).
PBR	:	PT Permata Berlian Realty, a Limited Liability Company duly established and existing under the laws of the Republic of Indonesia and having its registered address in South Jakarta.
Initial Purchaser	:	UBS AG, Singapore Branch.
Company Shareholders	:	The Company shareholder entered in the Shareholder Register of the Company.
Independent Appraiser	:	Kantor Jasa Penilai Publik Martokoesoemo, Pakpahan & Rekan, Independent Appraiser having registered as supporting profession of capital market with FSA, giving the Fairness opinion on the Transaction.
Corporate Guarantee Agreement	:	Corporate Guarantee Agreement made and signed by each Subsidiary Guarantor, all dated April 29, 2021 in the presence of Jose Dima Satria, SH, MKn, a Notary in Jakarta which has been changed with a Substitute Agreement on Corporate Guarantee Agreement, signed at May 17, 2021, regarding corporate guarantee to secure Initial Note and Additional Note and other liabilities under the indenture or other Transaction Document.
Company	:	PT Pakuwon Jati Tbk., a Limited Liability Company duly established and existing under the laws of the Republic of Indonesia and having its registered address at Surabaya.
FSA Regulation No. 17/2020	:	Financial Services Authority Regulation No 17/POJK.04/2020 dated April 20, 2020 on Material transaction and Change in Business Activities.
FSA Regulation No. 42/2020	:	Financial Services Authority Regulation No. 42/POJK.04/2020 dated July 1, 2020 on Affiliate Transaction and Conflict of Interest Transaction.
PP	:	PT Pakuwon Permai, a Limited Liability Company duly established and existing under the laws of the Republic of Indonesia and having its registered address at Surabaya.
PPPL	:	Pakuwon Prima Pte. Ltd., a company duly established and existing under the Laws of the Republic of Singapore, a subsidiary wholly owned by the Company.

PSA	:	PT Pakuwon Sentosa Abadi, a Limited Liability Company duly established and existing under the laws of the Republic of Indonesia and having its registered address in South Jakarta.
Purchase Agreement	:	Purchase Agreement dated May 17, 2021 made and signed by the Company, Subsidiary Guarantor and Initial Purchasers, where pursuant to this Agreement Initial Purchasers have agreed to purchase or cause the Purchaser to purchase Additional Notes subject to the terms and conditions set forth in the said agreement.
Initial Note	:	Senior Notes in the amount of US\$300.000.000 at the interest rate of 4,875% per annum due in 2028 guaranteed by Subsidiary Guarantor issued by Company on April 29, 2021 and has been announced on May 3, 2021 by disclosure of information.
Additional Note	:	Senior Notes in the amount of US\$100.000.000 at the interest rate of 4,875% per annum due in 2028 guaranteed by Subsidiary Guarantor issued by Company on May 17, 2021, which is consolidated and as one single series with the issuance of the Initial Note.
SGX-ST	:	Singapore Exchange Securities Trading Limited.
Global Note Certificate	:	Global Note Certificate dated May 17, 2021 signed by the Company and approved by the Trustee in conjunction with the Additional Note.
Supplement	:	Supplement to Official Gazette of the Republic of Indonesia.
Transaction	:	Issuance of Additional Note by the Company and corporate guarantee by the Subsidiary Guarantor under the Corporate Guarantee Agreement.
<i>Trustee</i>	:	The Bank of New York Mellon, London branch.
UUPT	:	Law No. 40 of 2007 on Limited liability company, as amended.

I. INTRODUCTION

The information as stated in this Disclosure of Information is presented to the Company shareholders in connection with the Transaction conducted by the Company.

As an effort to raise funding mainly for general corporate purpose, Company has issued Additional Note of US\$100.000.000 at the interest rate of 4,875% per annum due in 2028. The Additional Note is consolidated and as one transaction with the issuance of Initial Note of US\$300.000.000 at the interest rate of 4,875% per annum due in 2028 which has been issued by the Company in April 29, 2021. Issuance of Initial Note has been announced through Public Disclosure May 3, 2021. As the case of the Initial Note, Additional Note will be guaranteed by Subsidiary Guarantor. All net proceed from the Additional Note will be for general corporate purposes.

Issuance of Initial Note, issuance of Additional Note as well as corporate guarantee by the Subsidiary Guarantor for the interest of holders of Initial Note and Additional Note is consolidated and as one single series with issuance transaction and not a separate transaction.

The issuance of Initial Note and Additional Note by the Company, as a whole, is a material transaction under FSA Regulation No. 17/2020 with transaction amount is more than 20% of the Company's equity

per Financial Statement, however the amount is not more than 50% of the Company's equity per Financial Statement so that transaction requires no prior approval from General Meeting of the shareholders set forth in the FSA Regulation No. 17/2020. however, the Company is required to announce certain information on Transaction to the public at least in 1 (one) Indonesian daily newspapers circulated nationwide and submitting the proof of announcement to FSA concurrent with supporting documents no later than 2 (two) business days upon signing of agreements related to the Transaction, on condition that per FSA Regulation No. 17/2020, corporate guarantee by EPH to secure the liability of the Company to pay Initial Note and Additional Note exempted from regulation Material Transaction subject to the provisions of Article 11 letter (a) FSA Regulation No. 17/2020, given that the corporate guarantee is a Material Transaction conducted between the Company and controlled company owned at least 99% by the Company.

Further, corporate guarantee by EPH to the Company is an Excluded Affiliate Transaction subject to the provisions of Article 6 paragraph (1) point b number 1 FSA Regulation No. 42/2020, given that the transaction is a transaction conducted between the Company and controlled company owned at least 99% by the Company.

The corporate guarantee by AW, GPS, PP, DJM, PSA and PBR to secure the liability of the Company to pay Additional Note and Initial Note is an Affiliate Transaction, which is not excluded under FSA Regulation No. 42/2020, because the ownership of the Company in AW, GPS, PP, DJM, PSA and PBR is less than 99%, however given the Transaction Amount meeting the criteria of Material transaction described above, the Company only needs to make Information Disclosure in accordance with FSA Regulation No. 17/2020.

In connection with the above, the Company announces this Disclosure in accordance with the procedure of Material transaction of more than 20% to 50% of the Company's equity set forth in the Article 6 paragraph (1) letter (b) and (c) FSA Regulation No. 17/2020, where the Company is only required to announce certain information on Transaction to the public at least in 1 (one) Indonesian daily newspapers circulated nationwide and submit the proof of such announcement to FSA concurrent with supporting documents no later than 2 (two) business days upon signing of agreements related to the Transaction.

The transaction is not a Conflict of Interest Transaction under FSA Regulation No. 42/2020.

For the public disclosure on the Initial Note, please refer to Disclosure of Information dated May 3, 2021.

II. INFORMATION ON TRANSACTION AND FINANCIAL IMPACT

A. TRANSACTION

1. Rationale and Background

For the purpose of fundraising for general corporate purpose, Company has issued Additional Note listed and traded on SGX-ST.

2. The Benefits of Transaction for the Company

With the issuance of Additional Note, the Company will receive additional net cash and increase the Company's financial liquidity for Company's general corporate purpose.

3. Brief description of the Transaction

a. The following is a brief description of the Transaction

- Object : Additional Note

- Issuer : Company
- Amount : The amount of US\$100.000.000 equivalent to Rupiah currency of Rp1.410.500.000.000,- at Foreign Exchange Middle Rate.

As one transaction with the Initial Note, the total amount of Additional Note is US\$400.000.000 equivalent to Rupiah currency of Rp5.642.000.000.000,- at Foreign Exchange Middle Rate.
- Guarantee : Additional Note is secured unconditionally and irrevocably by corporate guarantee from the Subsidiary Guarantor.

In the case of default of the Company to pay the amount due and payable under the Transaction Document, the Subsidiary Guarantor shall pay the said amount subject to the terms and conditions set forth in Transaction Document.
- Purpose of fund application : The net proceed from the issuance of Additional Note will be used for general corporate purposes.
- Maturity of Principal Payment : April 29, 2028
- Interest : Fixed interest rate of 4,875% per annum.
- Due Payment Interest : Every six months on the date of April 29, and October 29, commencing as of October 29, 2021.
- Governing Law : Laws of the State of New York
- Dispute Resolution Agency : Non-Exclusive Court of the state of New York or Federal United States having its registered address at Borough of Manhattan

b. Transaction Amount

As described in point (a) above, the amount of Additional Note issued by the Company is US\$ 100.000.000 or the equivalent of Rp 1.410.500.000.000 which is the conversion rate of Rupiahs at Foreign Exchange Middle Rate. Together with the Initial Note makes the total amount of US\$400.000.000 or the equivalent of Rp5.642.000.000.000 which is the conversion rate of Rupiah at Foreign Exchange Middle Rate, exceeding 20% of amount of the Company's equity but not more than 50% of amount of the Company's equity as per the Financial Statement.

c. Transaction Document

In connection with the Transaction, the Company and Subsidiary Guarantor have signed the Purchase Agreement, Indenture, and Corporate Guarantee Agreement.

i. The following is a brief description of the Purchase Agreement:

- Agreement : Purchase Agreement
- Parties : 1. Company

		<ol style="list-style-type: none"> 2. Subsidiary Guarantor 3. Initial Purchase
Object	:	Agreement of Initial Purchasers to purchase or cause the Purchaser to purchase Additional Note issued by the Company secured by corporate guarantee of the Subsidiary Guarantor under the Corporate Guarantee Agreement where Issuance of the said Additional Note will be conducted after the fulfillment of particular requirements set forth in this agreement.
Amount of Additional Note	:	US\$100.000.000
Interest (coupon)	:	Fixed Interest Rate of 4,875% per annum
Issue Price	:	103,118% of the amount of Additional Note
Due date of Additional Note	:	April 29, 2028
Obligation/Limitation	:	<p>Obligation or matters to be complied with by the Company or Subsidiary Guarantor include:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. for the period of 60 days after the date of Final Offering Memorandum dated May 10, 2021 without the prior approval from Initial Purchasers, whether Company or Subsidiary Guarantor shall not seek funding in the form of Note and its derivative forms through any capital market other than Additional Note; 2. comply with the reporting obligation set by Bank Indonesia and Ministry of Finance in accordance with the prevailing laws and regulations; 3. comply with reporting obligation or delivery of Disclosure in accordance with FSA regulation; and 4. To indemnify and release the Initial Purchasers from and against any documentary tax, revenue stamp or similar taxes, including interest and penalty on creation, issuance and sale of Additional Note and upon signing and delivery of Purchase Agreement.
Governing Law	:	Laws of the State of New York
Dispute Resolution Agency	:	Singapore International Arbitration Centre.

ii. The following is a brief description of the Indenture:

Agreement	:	Indenture
Parties	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Company 2. Subsidiary Guarantor 3. Trustee
Amount of Initial Note and Additional Note	:	US\$400.000.000

- Payment Obligation : Company shall repay the amount of New Note and Additional Note including the interest and other payment obligations due and payable by the Company to the Trustee subject to the terms and conditions set forth in the Indenture.
- Guarantee and Indemnity : Company and Subsidiary Guarantor (jointly or individually) represents and warrants as follows:
1. if the Company fails to make payment of the amount payable by the Company under the Indenture, Subsidiary Guarantor shall make such payment to the Trustee subject to the terms and conditions set forth in the Indenture, and in compliance with such obligation Subsidiary Guarantor will be deemed as the main debtor liable to make the payment not solely as guarantor;
 2. to indemnify losses incurred by the Trustee or each Additional Note and Initial Note Holder, as a consequence of (i) Company's default of its payment obligation under the Indenture or Initial Note or Additional Note, or (ii) payment obligation of the Company under the Indenture or Initial Note or Additional Note rendered illegal or unenforceable; and
 3. If at any time any payment of the principal of, premium, if any, or interest on Initial Note or Additional Note or any other amount payable by the Company under this Indenture is rescinded or must be otherwise repaid or returned upon the insolvency, bankruptcy or reorganization of the Company or otherwise, each Subsidiary Guarantor's obligations hereunder with respect to such payment will be reinstated as though such payment had been due but not made at such time.
- Obligation/Limitation : General limitations to actions by the Company and/or subsidiaries of more than 50% whose shares are owned, whether directly or indirectly, by the Company ("**Restricted Subsidiary**"), including limitation if the Company wishes to do or authorize the Restricted Subsidiary to take the following actions:
1. have new indebtedness except in compliance with financial ratio and/or comply with other conditions;
 2. sell, transfer or pledge the shares owned by the Company in the Restricted Subsidiary;
 3. authorize the Restricted Subsidiary which is not a Subsidiary Guarantor, to secure the indebtedness of the Company or other Restricted Subsidiary, except if the Restricted

Subsidiary waives its right to file claim against the Company or other Restricted Subsidiary until the indebtedness of New Note and Additional Note is settled;

4. make voluntary payment of other indebtedness (“**Indebtedness**”) where the payment of such Indebtedness is subordinated to the payment of New Note and Additional Note;
5. enter into agreement with the Company shareholder holding 5% or more in the Company, and/or affiliate of the Company, unless such agreement is entered into on condition less favorable to the Company compared with the agreement entered into by the Company with other party which is not the affiliate of the Company;
6. encumber the Company’s assets to secure the indebtedness except guarantees categorized as “Permitted Liens”;
7. sell the assets owned by the Company or authorize the sale of assets owned by the Restricted Subsidiary, except the disposal of asset will not result in event of default (“**Default**”) and/or the proceeds received from disposal of assets are applied for particular purposes; and
8. engage in business activities other than business activities currently conducted by the Company.

In addition to the above, it is also set forth that the Company or Restricted Subsidiary may distribute the dividend or make other distributions to its shareholders to the extent not in default and in fulfillment of any particular conditions set forth in the Indenture.

Period	:	Effective as of signing date of Indenture and will continue in effect to the extent there are outstanding payments under the Indenture or New Note and Additional Note.
Governing Law	:	Laws of the State of New York.
Dispute Resolution Agency	:	Non-Exclusive Court of the State of New York or Federal United States having its registered address at Borough of Manhattan.

iii. The following is a brief description of the Corporate Guarantee Agreement:

Agreement	:	Corporate Guarantee Agreement pursuant to Deed of Corporate Guarantee signed by each Subsidiary Guarantor:
-----------	---	--

1. AW, as one of the Subsidiary Guarantors, has signed the Deed of Corporate Guarantee No. 172, dated April 29, 2021 substituted with the Substitution Agreement on Deed of Corporate Guarantee dated May 17, 2021.
2. DJM, as one of the Subsidiary Guarantors, has signed the Deed of Corporate Guarantee No. 173, dated April 29, 2021 substituted with the Substitution Agreement on Deed of Corporate Guarantee dated May 17, 2021.
3. EPH, as one of the Subsidiary Guarantors, has signed the Deed of Corporate Guarantee No. 174, dated April 29, 2021 substituted with the Substitution Agreement on Deed of Corporate Guarantee dated May 17, 2021.
4. GPS as one of the Subsidiary Guarantors, has signed the Deed of Corporate Guarantee No. 175, dated April 29, 2021 substituted with the Substitution Agreement on Deed of Corporate Guarantee dated May 17, 2021.
5. PBR, as one of the Subsidiary Guarantors, has signed the Deed of Corporate Guarantee No. 176, dated April 29, 2021 substituted with the Substitution Agreement on Deed of Corporate Guarantee dated May 17, 2021.
6. PP, as one of the Subsidiary Guarantors, has signed the Deed of Corporate Guarantee No. 177, dated April 29, 2021 substituted with the Substitution Agreement on Deed of Corporate Guarantee dated May 17, 2021.
7. PSA, as one of the Subsidiary Guarantors, has signed the Deed of Corporate Guarantee No. 178, dated April 29, 2021 substituted with the Substitution Agreement on Deed of Corporate Guarantee dated May 17, 2021.

Parties	:	Signed in a form of a notarial deed before Jose Dima Satrio, S.H., Notary Public in Jakarta, by each Subsidiary Guarantor which has been substituted with Privately Signed Deed signed by each of the Subsidiary Guarantor.
Secured Parties	:	Initial Note and Additional Note Holder and Trustee.
Object	:	Corporate guarantee by each Subsidiary Guarantor to secure all indebtedness or liabilities of the Company under the Indenture, New Note and Additional Note (“ Obligation Secured ”).
Indemnity	:	Subsidiary Guarantor shall indemnify Secured Party for all losses, claims, reasonable charges and fees incurred by the Secured Party as a consequence of Company default of its payment

		obligation under the Indenture, New Note and Additional Note.
Obligation/Limitation	:	Limitation and restrictions to Guarantor as set forth in the Indenture.
Governing Law	:	Indonesia.
Dispute Resolution Agency	:	Surabaya District Court for PP and DJM and South Jakarta District Court for AW, EPH, GPS, PSA and PBR.

d. Parties to the Transaction

i. Company as the Issuer of Additional Note

Brief History

The Company is a Limited Liability Company established and existing under the laws of the Republic of Indonesia pursuant to Deed No. 281, dated September 20, 1982, drawn up before Kartini Muljadi, S.H., Notary Public in Jakarta. Deed of Establishment has been ratified by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia by Decree No. C2-308.HT.01.TH83, dated January 17, 1983, and entered in the register book with Central Jakarta District Court No. 238/1983, dated January 22, 1983, and announced in the Official Gazette of the Republic of Indonesia Supplement No. 28, dated April 8, 1983, and Supplement No. 420.

The latest amendment to Articles of Association Company pursuant to Deed No. 61, dated September 24, 2020, drawn up before Surjadi, S.H., Notary Public in Central Jakarta which has been reported to the Ministry of Law and Human Rights per Receipt Acknowledgement of Report on Amendment to Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0402317, dated October 27, 2020, and recorded in the Company Register managed by the Ministry of Law and Human Rights No. AHU-0181146.AH.01.11. Year 2020 dated October 27, 2020.

Company having its registered address at Surabaya and office at Eastcoast Center 5th Floor, Jl Kejawan Putih Mutiara No. 17 Pakuwon City, Surabaya, telephone (031) 58208788.

Purposes, Objectives and Business activities of the Company

Engaged in the construction business of shopping center, office, starred hotel, commercial estate and real estate.

Capital and Shareholding Structure of the Company

Capital and Shareholding Structure of the Company as of December 31, 2020:

No	Description	Number of Shares	Nominal Value IDR25 per share	%
	Authorized Capital	120,000,000,000	3,000,000,000,000	-
	Issued and paid-up capital	48,159,602,400	1,203,990,060,000	100
1.	PT Pakuwon Arthaniaga	33,077,598,400	826,939,960,000	68.68
2.	Alexander Tedja	10,608,000	265,200,000	0.02
3.	Richard Adisastra	131,040	3,276,000	0.00

4.	Public	15,071,264,960	376,781,624,000	31.30
No. of Shares in the Portepel		71,840,397,600	1,796,009,940,000	-

Management and Oversight

Structure of the Board of Commissioners and Board of Directors Company incumbent on the date of this Disclosure:

Board of Commissioners

President Commissioner : Alexander Tedja
 Commissioner : Richard Adisastra
 Independent Commissioner : Dyah Pradnyaparamita Duarsa

Board of Directors

President Director : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
 Director : Drs. Minarto
 Director : Wong Boon Siew Ivy
 Director : Eiffel Tedja
 Director : Sutandi Purnomosidi
 Director : Lauw Syane Wahyuni Loekito

- ii. AW, as one of the parties providing the corporate guarantee for the purpose of the Transaction.

Brief History

AW is a Limited Liability Company established and existing under the laws of the Republic of Indonesia pursuant to Deed of Establishment No. 186, dated March 29, 1994, drawn up before Esther Mercia Sulaiman, S.H., Notary Public in Jakarta, which has been ratified by the Ministry of Law and Human Rights by Decree No. C2-6127.HT.01.01.TH.94 dated April 19, 1994, and entered in the Registrar's Office of South Jakarta District Court No. 691/A.PT/HKM/1994/PN.JAK.SEL dated April 29, 1994, and announced in the Official Gazette of the Republic of Indonesia No. 60, dated July 29, 1994, and Supplement No. 4911.

The latest amendment to Articles of Association AW pursuant to Deed No. 188, dated November 28, 2018, drawn up before Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notary Public in Central Jakarta, which has been ratified by the Ministry of Law and Human Rights per Approval Letter No. AHU-0028650.AH.01.02. Year 2018 dated December 5, 2018, and recorded in the Company Register managed by the Ministry of Law and Human Rights No. AHU-0164486.AH.01.11. Year 2018 dated December 5, 2018.

AW having its registered address at South Jakarta and office at Gandaria 8 Office Tower 32nd floor, Jl. Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama Utara, Kebayoran Lama, South Jakarta, telephone: (021) 2900 8000.

Purposes, Objectives and Business Activities of AW

Engaged in the business of five-star hotel and real estate, owned or leased.

Capital and Shareholding Structure of AW

No	Description	Number of Shares	Nominal Value IDR2.136.000 per share	%
Authorized Capital		100,000	213,600,000,000	-
Issued and paid-up capital		96,000	205,056,000,000	100
1.	Company	80,000	170,880,000,000	83.33
2.	PT Pakuwon Darma	16,000	34,176,000,000	16.67
No. of Shares in the Portfolio		4,000	8,544,000,000	-

Management and Oversight

The Structure of Board of Commissioners and Board of Directors of AW incumbent on the date of this Disclosure:

Board of Commissioners

President Commissioner : Alexander Tedja
Commissioner : Drs. Minarto
Commissioner : Saibun Widjaja

Board of Directors

President Director : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
Director : Eiffel Tedja
Director : Lili Mulyadi Sila

- iii. EPH, as a party providing corporate guarantee for the purpose of the Transaction.

Brief History

EPH is a Limited Liability Company established and existing under the laws of the Republic of Indonesia pursuant to Deed of Establishment No. 55, dated February 7, 2003, drawn up before Tse Min Suhardi, S.H., in lieu of Rachmat Santoso, S.H., Notary Public in Jakarta, which has been ratified by the Ministry of Law and Human Rights by Decree No. C-06210 HT.01.01.TH.2003, dated March 24, 2003, recorded in the Company Registration Office No. 090417020584 dated June 4, 2004, and announced in the Official Gazette of the Republic of Indonesia No. 68, dated August 24, 2004, Supplement No. 8278.

The latest amendment to Articles of Association of EPH pursuant to Deed No. 3, dated June 12, 2019, drawn up before Enrico Nicolaus Honanda S.H., in lieu of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notary Public in Central Jakarta, which has been ratified by the Ministry of Law and Human Rights by Decree No. AHU-0031963.AH.01.02. Year 2019, dated June 20, 2019 recorded in the Company Register managed by the Ministry of Law and Human Rights No. AHU-0095538.AH.01.11.Year 2019, dated June 20, 2019.

EPH has its registered address at South Jakarta and office at EightyEight@Kasablanka, Tower B, 20th floor , Jl. Casablanca Raya Kav. 88, South Jakarta, telephone: (021) 2946 5000.

Purposes, Objectives and Business activities of EPH

Engaged in the business of real estate, owned or leased.

Capital and Shareholding Structure EPH

No	Description	Number of Shares	Nominal Value IDR1.000 per share	%
Authorized Capital		1,000,000,000	1,000,000,000,000	-
Issued and paid-up capital		457,500,000	457,500,000,000	100
1.	Company	457,499,999	457,499,999,000	99.99
2.	Alexander Tedja	1	1,000	0.01
No. of Shares in the Portfolio		542,500,000	542,500,000,000	-

Management and Oversight

The Structure of Board of Commissioners and Board of Directors EPH incumbent on the date of this Disclosure:

Board of Commissioners

President Commissioner : Alexander Tedja
Commissioner : Eiffel Tedja
Commissioner : Ali Sastro

Director

President Director : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
Director : Drs. Minarto
Director : Lusiana

- iv. GPS, as a party providing the corporate guarantee for the purpose of the Transaction

Brief History

GPS is a Limited Liability Company established and existing under the laws of the Republic of Indonesia pursuant to Deed of Establishment No. 56 dated September 9, 2011, drawn up before Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notary Public in Central Jakarta, which has been ratified by the Ministry of Law and Human Rights by Decree No. AHU-45052.AH.01.01 Year 2011 dated September 15, 2011, recorded in the Company Register No. AHU-0074213.AH.01.09. Year 2011 dated September 15, 2011.

The latest amendment to Articles of Association of GPS pursuant to Deed No. 64, dated January 23, 2020, drawn up before Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notary Public in Central Jakarta, which has been reported to the Ministry of Law and Human Rights per Receipt Acknowledgement of Report on Amendment to Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0100009, dated February 21, 2020, recorded in the Company Register managed by the Ministry of Law and Human Rights No. AHU-0035725.AH.01.11. Year 2020, dated February 21, 2020.

GPS has its registered address at South Jakarta and office at Gandaria 8 Office Tower 33rd floor, Jl. Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama Utara, Kebayoran lama, South Jakarta, telephone: (021) 2900 8000.

Purposes, Objectives and Business Activities of GPS

Engaged in the business of three-star hotel, four-star hotel, and real estate, owned or leased.

Capital and Shareholding Structure of GPS:

Capital and Shareholding structure of GPS

No	Description	Number of Shares	Nominal Value IDR100.000 per share	%
Authorized Capital		4,000,000	400,000,000,000	-
Issued and paid-up capital		4,000,000	400,000,000,000	100
1.	Company	2,020,000	202,000,000,000	50.50
2.	PP	1,980,000	198,000,000,000	49.50
No. of Shares in the Portfolio		-	-	-

Management and Oversight

The structure of Board of Commissioners and Board of Directors GPS incumbent on the date of this Disclosure:

Board of Commissioners

President Commissioner : Eiffel Tedja
Commissioner : Ali Sastro

Board of Directors

President Director : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
Director : Lusiana

- v. PP, as party providing the corporate guarantee for the purpose of the Transaction.

Brief History

PP is a Limited Liability Company established and existing under the laws of the Republic of Indonesia pursuant to Deed of Establishment No. 221 dated January 30, 1995, drawn up before Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., Notary Public in Jakarta, which has been ratified by the Minister of Justice by Decree No. C2.13584-HT.01.01.TH.95 dated October 25, 1995, and entered in the Registrar's Office of South Jakarta District Court No. 1124/A.PT/HKM/1996/PN.JAK.SEL date August 12, 1996 announced in the Official Gazette of the Republic of Indonesia No. 75 dated September 17, 1996 and Supplement No. 8041.

The latest amendment to Articles of Association of PP pursuant to Deed No. 1 dated November 1, 2019, drawn up before DR. Hendra Wijono, S.H., M.Kn., Notary Public in Surabaya, which has been ratified by the Ministry of Law and Human Rights by Decree No. AHU-0090945.AH.01.02.Year 2019 dated November 6, 2019 and reported to the Ministry of Law and Human Rights as per the Report on Change of Corporate Particulars No.AHU-AH.01.03-0355739, dated November 6, 2019.

PP has its registered address at Surabaya and office at Eastcoast Center, 5th floor, Pakuwon City, Jl. Kejawen Putih Mutiara No. 17, Surabaya, telephone: (031) 5820 8788.

Purposes, Objectives and Business Activities of PP

Engaged in the business of four-star hotel, five-star hotel and real estate, owned or leased.

Capital and Shareholding Structure of PP

Capital and Shareholding Structure of PP:

No	Description	Number of Shares	Nominal Value IDR500 per share	%
Authorized Capital		2,000,000,000	1,000,000,000,000	-
Issued and paid-up capital		1,293,000,000	646,500,000,000	100
1.	Company	868,000,000	434,000,000,000	67.13
2.	PT Pakuwon Darma	425,000,000	212,500,000,000	32.87
No. of Shares in the Portfolio		707,000,000	353,500,000,000	-

Management and Oversight

The structure of Board of Commissioners and Board of Directors of PP incumbent on the date of this Disclosure:

Board of Commissioners

President Commissioner : Saibun Widjaja
Commissioner : Ali Sastro
Commissioner : Eiffel Tedja

Board of Directors

President Director : Richard Adisastra
Director : Steviana Mecano Oen
Director : Fenny
Director : Sutandi Purnomosidi

- vi. DJM, as party providing the corporate guarantee for the purpose of the Transaction.

Brief History

DJM is a Limited Liability Company established and existing under the laws of the Republic of Indonesia pursuant to Deed of Establishment No. 117 dated March 16, 1989 revised by deed No. 59 dated April 10, 1989 and deed No. 172 dated December 18, 1989, entirely drawn up before Soetjipto, S.H., Notary Public in Jakarta, which has been ratified by the Ministry of Law and Human Rights by Decree No. C2-173.HT.01.01-TH.90 dated January 17, 1990, and entered in the Registrar's Office of Surabaya District Court No. 88/1990 dated January 22, 1990 and announced in the Official Gazette of the Republic of Indonesia No. 23 dated March 20, 1990 and Supplement No. 1084.

The latest amendment to Articles of Association of DJM pursuant to Deed No. 7, dated September 20, 2019, drawn up before Doktor Hendra Wijono S.H., M.Kn., Notary Public in Surabaya, which deed has been ratified by the Ministry of Law and Human Rights by Decree No. AHU-0077071.AH.01.02.Year 2019, dated October 1, 2019, and recorded in the Company Register managed by the Ministry of Law and Human Rights No. AHU-0183422.AH.01.11. Year 2019 dated October 1, 2019.

DJM has its registered address at Surabaya and office at Jl. Achmad Yani No. 16-18, Surabaya, telephone: (031) 827 0866.

Purposes, Objectives and Business activities of DJM

Engaged in the business of real estate, owned or leased

Capital and Shareholding Structure of DJM

Capital and Shareholding Structure of DJM:

No	Description	Number of Shares	Nominal Value IDR500 per share	%
Authorized Capital		400,000,000	200,000,000,000	-
Issued and paid-up capital		400,000,000	200,000,000,000	100
1.	PP	300,000,000	150,000,000,000	75
2.	PT Embong Malang Business Center	100,000,000	50,000,000,000	25
No. of Shares in the Portfolio		-	-	-

Management and Oversight

The structure of Board of Commissioners and Board of Directors of DJM incumbent on the date of this Disclosure:

Board of Commissioners

President Commissioner : Tjokro Saputrajaya
Commissioner : Alexander Tedja
Commissioner : Eiffel Tedja

Board of Directors

President Director : Richard Adisastra
Director : Saibun Widjaja
Director : Hartanto Saputrajaya Nyoto

- vii. PSA, as party providing the corporate guarantee for the purpose of the Transaction.

Brief History

PSA is a Limited Liability Company established and existing under the laws of the Republic of Indonesia pursuant to Deed No. 70 dated February 20, 1987 drawn up before James Herman Rahardjo, S.H., Notary Public in Jakarta, which has been ratified by the Minister of Justice by Decree No. C2.6132-HT.01.01.TH'87 dated December 21, 1988, and entered in the Registrar's Office of South Jakarta District Court No. 1195/Not./1988/PN JKT SEL dated December 21, 1988 announced in the Official Gazette of the Republic of Indonesia No. 3 dated January 10, 1989 and Supplement No. 27.

The latest amendment to the Articles of Association of PSA pursuant to Deed No. 160 dated May 27, 2019, drawn up before Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notary Public in Jakarta, which deed has been ratified by the Ministry of Law and Human Rights No. AHU-0031739.AH.01.02.Year 2019 dated June 19, 2019.

PSA has its registered address at South Jakarta and office at Gedung Plaza Blok M 7th Floor, Jl. Bulungan No. 76, Kramat Pela, Kebayoran Baru, South Jakarta telephone: (021) 720 9288.

Purposes, Objectives and Business Activities of PSA

Engaged in the business of real estate, owned or leased

Capital and Shareholding Structure of PSA

Capital and Shareholding Structure of PSA

No	Description	Number of Shares	Nominal Value IDR10.000 per share	%
Authorized Capital		75,000,000	750,000,000,000	-
Issued and paid-up capital		60,250,000	602,500,000,000	100
1.	PP	60,199,510	601,995,100,000	99.92
2.	Saibun Widjaja	25,245	252,450,000	0.04
3.	Sunarto Tinor	25,245	252,450,000	0.04
No. of Shares in the Portfolio		14,750,000	147,500,000,000	-

Management and Oversight

The structure of Board of Commissioners and Board of Directors of PSA incumbent on the date of this Disclosure:

Board of Commissioners

President Commissioner : Alexander Tedja
Commissioner : Suwanto Juwono

Board of Directors

President Director : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
Director : Ali Sastro

- viii. PBR, as party providing the corporate guarantee for the purpose of the Transaction.

Brief History

PBR is a Limited Liability Company established and existing under the laws of the Republic of Indonesia pursuant to Deed No. 124 dated September 23, 1994 drawn up before Amrul Partomuan Pohan, S.H., L.L.M., Notary Public in Jakarta, which has been ratified by the Minister of Justice by Decree No. C2-15.524.HT.01.01.Th.94 dated October 17, 1994, and entered in the Registrar's Office of South Jakarta District Court No. 1867/A.PT/HKM/1994/PN.JAK.SEL dated October 26, 1994, and announced in the Official Gazette of the Republic of Indonesia No. 101 dated December 20, 1994, Supplement No. 10604.

The latest amendment to Articles of Association of PBR pursuant to Deed No. 71 dated November 16, 2018, drawn up before Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., Notary Public in Jakarta, which has been ratified by the Ministry of Law and Human Rights by Decree No. AHU-0027471.AH.01.02.Year 2018 dated November 28, 2018 and reported to the Ministry of Law and Human Rights by Receipt Acknowledgement of Report on Amendment to Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0268756 dated November 28, 2018.

PBR has its registered address at South Jakarta and office at Jl. Permata Berlian V, Permata Hijau, Grogol Utara, Kebayoran Lama, South Jakarta, telephone: (021) 5367 6188

Purposes, Objectives and Business Activities of PBR

Service apartment; real estate, owned or leased.

Capital and Shareholding Structure of PBR

Capital and Shareholding structure of PBR

No	Description	Number of Shares	Nominal Value IDR1.000.000 per share	%
Authorized Capital		525,500	525,500,000,000	-
Issued and paid-up capital		509,700	509,700,000,000	100
1.	PSA	509,690	509,690,000,000	99.99
2.	Alexander Tedja	10	10,000,000	0.01
No. of Shares in the Portfolio		15,800	15,800,000,000	-

Management and Oversight

The structure of Board of Commissioners and Board of Directors PBR incumbent on the date of this Disclosure:

Board of Commissioners

President Commissioner : Alexander Tedja
Commissioner : Ali Sastro
Commissioner : Suwanto Juwono

Board of Directors

President Director : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
Director : Eiffel Tedja
Director : Wong Boon Siew Ivy

B. MATERIAL TRANSACTION and AFFILIATE TRANSACTION

The issuance of Additional Note is consolidated and as one single series with the Initial Note, and therefore is a material transaction under FSA Regulation No. 17/2020, where the Transaction Amount is **more than 20% of the Company's equity but not more than 50% of the Company's equity** per Financial Statement, which is a total of US\$400.000.000 or equivalent to Rupiah currency of Rp5.642.000.000.000 at Foreign Exchange Middle Rate. Therefore, in accordance with FSA regulation No. 17/2020, the Transaction is not required to have approval by the Extraordinary General Meeting of the Shareholders, however the Company is obliged to announce the information on Transaction to the public at least in one daily newspaper circulated nationwide and submit the proof of such announcement at least 2 business days upon signing of agreement of the Transaction.

Initial Note and Additional Note were issued to the parties who are not affiliates of the Company, therefore the Transaction had no Conflict of Interest and is not an Affiliate Transaction under FSA regulation No. 42/2020.

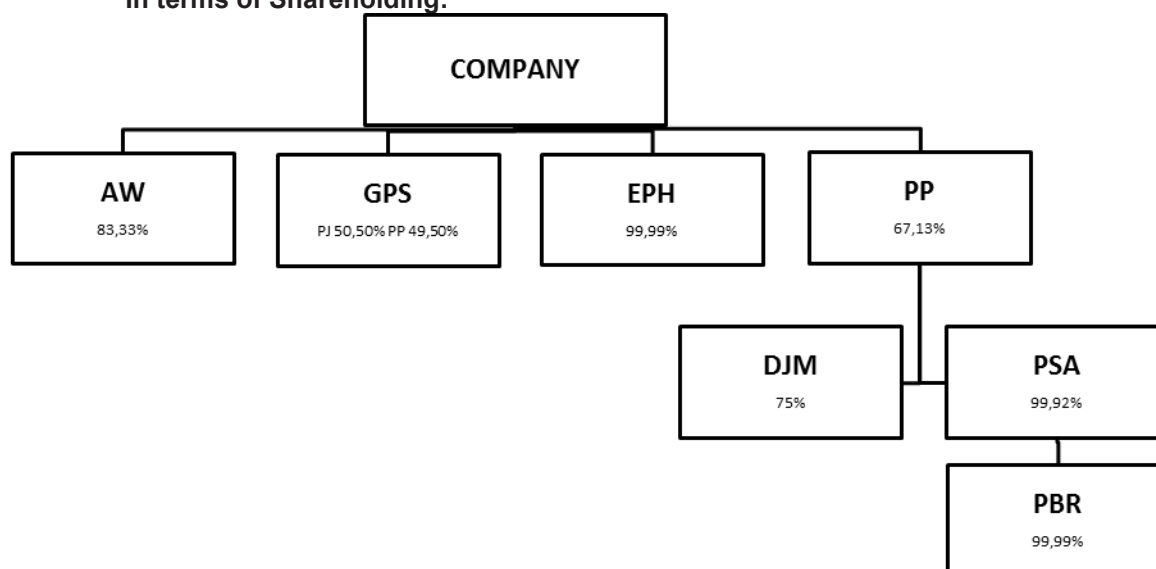
In connection with the corporate guarantee by the Subsidiary Guarantor:

- corporate guarantee by EPH to the Company is an Excluded Affiliate Transaction subject to the provisions of Article 6 paragraph (1) point b(1) FSA Regulation No. 42/2020, given that the Transaction was conducted between the Company and the controlled company owned at least 99% by the Company.

- corporate guarantee by AW, GPS, PP, DJM, PSA and PBR to secure the liability of the Company to pay New Note was an Affiliate Transaction under FSA Regulation No. 42/2020, because the Company ownership in AW, GPS, PP, DJM and PBR is less than 99%, however given the Transaction Amount meeting the criteria of Material transaction described above, the Company is only required to make this Information Disclosure.

Affiliation Between the Company and Subsidiary Guarantor

In terms of Shareholding:



C. FINANCIAL IMPACT

Analysis on impact of Issuance of Initial Note and Additional Note on Consolidated Financial Position Statement of the Company and Subsidiary entity as of December 31 2020 audited by the Public Accountant prior to the Issuance of Initial Note an Additional Note and upon Issuance of Initial Note as of April 29, 2021 and Additional Notes as of May 17,2021. prepared by the management of the Company:

PT. Pakuwon Jati Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
DECEMBER 31, 2020

Description	<i>(in million Rp)</i>	
	Before Planned Transaction	After Planned Transaction
Total Current Assets ¹	8,590,024	10,494,008
Total Noncurrent Assets	17,868,782	17,868,782
Total Assets	26,458,805	28,362,790
Total Current Liabilities ²	4,336,698	4,340,136
Total Noncurrent Liabilities ³	4,523,412	6,608,178
Total Liabilities	8,860,110	10,948,315
Total Equity (include noncontrolling interest) ⁴	17,598,695	17,414,475
Total Liabilities and Equity	26,458,805	28,362,790

Notes:

¹ Total current assets increase is due to the issuance of Initial Note of US\$300.000.000 at April 29, 2021 and Additional Note of US\$100.000.000 (issued price 103,118%) and accrued interest of Rp3.438.096.188 at May 17, 2021 after deducted with transaction cost of Rp104.638.982.294

at April 29, 2021 and May 17, 2021, and the use of Initial Note proceeds of US\$250.000.000 and US\$10.956.790 (for further information on use of Initial Note proceeds, please refer to Disclosure of Information dated May 3, 2021).

² Current liabilities increase due to accrued interest of Rp3.438.096.188.

³ Total noncurrent liabilities increase due to issuance of Initial Note of US\$300.000.000 at April 29, 2021 and Additional Note of US\$100.000.000 (issue price 103,118%) at May 17, 2021 after deducted with transaction cost of Rp104.638.982.294 at April 29, 2021 and May 17, 2021 and the use of Initial Note proceeds of US\$250.000.000 and Rp29.674.402.000 (for further information on the use of Initial Note proceeding, please refer to Disclosure of Information dated May 3, 2021)

⁴ Total equity decrease is due to use of proceeds of Initial Note amounting to US\$10,956,790 and unamortized transaction cost of the Note 2024 as much as Rp 29,674,402,000 (for further information on the use of Initial Note proceeds, please refer to Disclosure of Information dated May 3, 2021).

III. INDEPENDENT PARTY APPOINTED IN THE PROPOSED TRANSACTION

Independent Parties related to the Transaction and appointed by the Company:

- a. Hiswara Bunjamin & Tandjung, Legal Consultant appointed by the Company to assist the Company in the Transaction;
- b. Public Accountant Imelda & Rekan (*member of Deloitte Asia Pacific Network and Deloitte Network*) as Public Accountant, performing audit on Consolidated Financial Statement of the Company for the years ended on December 31, 2020, December 31, 2019 and December 31, 2018; and
- c. Kantor Jasa Penilai Publik Martokoesoemo Pakpahan & Rekan Independent Appraiser conducting appraisal on the Transaction and provide opinion on the value and Fairness nature of Transaction.

IV. INDEPENDENT PARTY OPINION

A. Summary of Fairness Opinion Ref. No: 00037/0070-00/BS/03/00036/1/V/2021 dated May 18, 2021

As set forth in FSA Regulation No. 17/2020 and FSA Regulation No. 42/2020, to ensure the Fairness of Transaction that will be conducted by Company, the Company has requested the Independent Appraiser, KJPP MPR, to give fairness opinion on the Transaction presented in the Fairness Opinion Report Ref. No: **00037/0070-00/BS/03/00036/1/V/2021** dated **May 18, 2021** concerning Fairness Opinion on The Company plan to issue Additional Note of US\$100.000.000 or equivalent to Rp1.410.500.000.000 (One trillion four hundred ten billion five hundred million Rupiah) at Foreign Exchange Middle Rate as of December 31, 2020 of Rp.14.105. Further the Company plan described above is referred to as "Proposed Transaction". Issuance of Additional Note of US\$100.000.000 on May 17, 2021 is consolidated and as one single series with the Initial Note of US\$300.000.000 that has been previously issued on April 29, 2021 that makes the total Note issued to amount to US\$400.000.000.

Summary of fairness Opinion done by KJPP-MPR is as follow:

1. The Identity of the Party

Company

The Company is a Limited Liability Company established and existing under the laws of the Republic of Indonesia pursuant to Deed No. 281, dated September 20, 1982, drawn up before Kartini Muljadi, S.H., Notary Public in Jakarta and announced in the Official Gazette of the Republic of Indonesia Supplement No. 28, dated April 8, 1983, and Supplement No. 420. The Article of Association of the Company was amended several times, with the latest amendment pursuant to Deed No. 61, dated September 24, 2020 drawn up before Surjadi, S.H, MKn, MM, MH, Public Notary in Jakarta, which was adjusted to Financial Services Agency Regulation regarding the Holding of Electronic General Meeting of Shareholders. The Deed of Amendment was approved by Ministry of Law and Human Rights as per Letter No. AHU-AH.01.03-0402317, dated October 27, 2020.

According to chapter 3 of the Article of Association, the scope of Company's business is to engage di the business (1) shopping center, (2) business center, (3) hotel and (4) real estate. The Company commenced its business in May 1986. The Company and its subsidiaries (the "Group") has total number of employees of 2,773 as of December 31, 2020.

2. The Object of Appraisal

The issuance of Additional Note of US\$100.000.000 or equivalent to Rp1.410.500.000.000 (at Foreign Exchange Middle Rate as of December 31, 2020 of Rp14.105). As a single series with the Initial Note of US\$300.000.000, the total amount of Initial and Additional Note is US\$400.000.000 or equivalent to Rp5.642.000.000.000.

3. Nature of Proposed Transaction

Based on FSA Regulation, the nature of Proposed Transaction set forth in FSA Regulation is as follows:

Material Transaction and Change of Main Business Activities

Regarding the Proposed Transaction and the Book Value of Company's Equity as of December 31, 2020, it is stated that the Proposed Transaction is a Material Transaction set forth in FSA Regulation No. 17/POJK.04/2020 on Material Transaction on Main Business Activities. This is due to the planned consolidated transaction with the Initial Note of US\$300.000.000. Issuance of Initial Note and Additional Note are consolidated and as one single series and is a material transaction as per FSA Regulation No 17/2020 as follows:

Notes	US\$ Amount	Foreign Exchange Middle Rate as of December 31, 2020	Amount Rp
Initial Note	US\$300,000,000	14.105	4.231.500.000.000
Additional Note	US\$100,000,000	14.105	1.410.500.000.000
Total Note	US\$400,000,000		5.642.000.000.000

Materiality	
Total Note in Rp	Company Equity on book as per December 31, 2020
5.642.000.000.000	17.598.695.271.000

32,06%

Based on the table above, total Initial Note and Additional Note as one single series of transaction is greater than 20%, less than 50% of Company Equity's Book Value on the Appraisal Date amounting to Rp17.598.695.271.000 (seventeen trillion five hundred ninety eight billion six hundred ninety five million two hundred seventy one thousand Rupiah) or 32,06% from Company Equity's Book Value based on Audited Financial Report.

Affiliate and Conflict of Interest Transaction

The Proposed Transaction as defined above, is not affiliate transaction and not conflict of interest, whereby the management assures the absence of affiliate transaction and conflict of interest in its implementation. However the issuance of Additional Note in the amount of US\$100.000.000 which is consolidated and as one series with Initial Note of US\$300.000.000, with regards to corporate guarantee by the Subsidiary Guarantor, then:

1. The corporate guarantee by EPH to the Company is an affiliated transaction which is exempted under the provisions of Article 6 paragraph (1) point b (1) FSA Regulation No. 42/2020, because the transaction is a transaction carried out between the Company and a controlled company whose capital is owned at least 99% by the Company;
2. The provision of corporate guarantees by AW, GPS, PP, DJM, PSA and PBR as defined by Guarantor Subsidiaries, to ensure that the Company's obligation to pay New Notes is an affiliated transaction as referred to in FSA Regulation No. 42/2020

4. Purpose of Fairness Opinion

Providing Fairness Opinion on the issuance of Additional Note of US\$100.000.000 or equivalent of Rp1.410.500.000.000 (Foreign exchange middle rate at December 31, 2020 of Rp14.105,00). Regarding the issuance of Additional Note as consolidated and one single series of transaction with the Initial Note of US\$300.000.000, total amount of Initial Note and Additional Note is US\$400.000.000 or equivalent of Rp5.642.000.000.000 which is indicated as Material Transaction as per the criteria in the FSA No.17/POJK.04/2020.

5. Proposed Transaction Analysis Methodology

The fairness analysis of the Proposed Transaction includes several aspects as a methodology for preparing the Fairness Opinion report including, among others:

- a. Analysis of the Proposed Transaction, which includes the effect of lending and borrowing funds and /or guarantees on the company's finances, identification and relationship between the transacting parties, the agreements and terms agreed upon in the transaction, the liquidity of the transaction, and an assessment of the benefits and risks of the transaction that will be done;
- b. Analysis of the feasibility of the planned use of funds for lending and borrowing funds and / or guarantees, including investment feasibility analysis, debt repayment feasibility analysis, and analysis of other relevant factors;
- c. Qualitative analysis which includes the history of the Company and the nature of its business activities, industry and business analysis, analysis of the Company's operations and prospects, reasons and background for conducting transactions, qualitative advantages and disadvantages of the transactions to be carried out, analysis of the impact of leverage on the Company's finances in the future. future, analysis of the impact of liquidity on the Company's finances in the future, and analysis of the financial impact if the project financed by the proceeds from the transaction fails;
- d. Quantitative analysis which includes historical performance appraisal, assessment of financial projections, analysis of financial ratios and analysis of financial statements before transactions and proforma financial reports after transactions, analysis of the ability of the Company or the guarantor to pay the transaction on maturity, and analysis of cash management and financial covenants, yield analysis of transactions for similar debt securities;
- e. Incremental analysis such as the added value contribution to the company as a result of the transaction to be carried out, relevant costs or income as well as relevant non-financial information, conducting sensitivity analysis to measure the gains and losses of the transactions to be carried out;
- f. Analysis of guarantees related to lending and borrowing funds and/or guarantees

6. The depth level of investigation

In the case of the investigation process that will be carried out in accordance with the work flow above and information related to the Object of Fairness Opinion, there are several limitations that are used:

- a. KJPP MPR does not carry out due diligence (full) on the Object of Fairness Opinion, but only a limited review test according to the methodology for preparing the Fairness Opinion;
- b. Do not conduct the Company and Subsidiary Shares Valuation;
- c. Do not undertake a Business and Financial Feasibility Study;
- d. Do not conduct tax impact analysis;
- e. Do not conduct Property Appraisal;
- f. Limited due diligence on the legality of the Company;
- g. Collection and Company data to obtain the completeness adjusted for analysis purposes

7. Asumsi dan Asumsi Khusus

Assumptions:

- There are no extraordinary events, related to government, macroeconomic and industrial regulations, in the future that could affect the Object of Fairness Opinion. The results of limited due diligence with the aim and objectives of the assignment can meet the needs for quantitative analysis;
- All data and information obtained from management regarding the Object of Fairness Opinion are true.
- There are no tax disputes and legal disputes which may materially affect the opinions expressed in the Fairness Opinion Report.

Special Assumptions:

- In this case, there are no specific assumptions used in the preparation of the Fairness Opinion regarding the Object of the Fairness Opinion, except in the implementation it is found later as assumptions that are categorized as special assumptions, so that changes or amendments will be made to this proposal (engagement letter for the Fairness Opinion).

8. Yield analysis of the interest rate on Issued Note

In connection with analysis of issuance of Additional Note that is consolidated and as one single series with the Initial Note, the interest rate (yield) and rating of the Additional Note obtained has the same yield and rating as the Initial Note, then according to the purpose of Transaction the Appraiser considers the interest rate (yield) on Notes circulating in the market obtained from Bloomberg. According to management information, it is stated that the Company has received a rating related to the bond issuance plan one of which is based on the Standard and Poor's (S&P) rating for Senior Unsecured Rating with a BB rating.

Based on Yield table on the issuance of Additional Note, which is consolidated and as one single series of transaction with the Initial Note that is available on the market, the Appraiser gets an overview of the yield range for the S&P rating one notch above (BB+) with average of 4.63% and for the S&P rating one notch below or (BB-) with average of 5.30%. Therefore, the interest rate for the Company's New Note is 4.875% for the S&P BB rating is still between the lowest and highest average yields.

9. Incremental Analysis

The following incremental analysis is related to the Proposed Transaction and its impact on the Company on a consolidated basis, in particular through a review of the Company's financial performance before and after the Proposed Transaction.

Quantitative analysis of the Proposed Transaction related to the issuance of Initial Note, and Additional Note which is an incremental analysis providing added value to the Company, including:

- a. Comparison of loan interest expense before and after the planned transaction.

- b. Analysis of Duration
- c. Analysis of the Company's CADS (Cash Available for Debt Service) in fulfilling loan obligations as a whole;
- d. Contribution of cash flow between cash flows before and after the Proposed Transaction.

10. Guarantee Analysis

The guarantee for the issuance of Initial Note and Additiona Note is a subsidiary corporate guarantee which includes AW, EPH, GPS, PP, PSA, PBR and DJM.

11. Conclusion of the Fairness Opinion on the Proposed Transaction

Based on qualitative analysis considerations of the Proposed Transaction, Company's business performance and prospects in the future, as well as quantitative analysis on the Proposed Transaction including financial projection analysis, loan interest expense analysis, yield analysis, duration analysis, CADS analysis, cash flow contribution and Altman Z Score analysis, sensitivity and security analysis and the relevant factor in providing a fairness opinion on the Company's Proposed Transaction, the Transaction Plan to be carried out by PT Pakuwon Jati Tbk is **reasonable**.

VI. ADDITIONAL INFORMATION

For additional information on the Transaction, the Company shareholders may request the Corporate Secretary, on business day and hours at the address below:

Corporate Secretary
PT Pakuwon Jati Tbk.
Eastcoast Center 5th floor, Jl. Kejawen Putih Mutiara 17 Pakuwon City, Surabaya 60112
Tel: (031) 5820 8788
Email: corpsec@pakuwon.com
Website www.pakuwonjati.com

Surabaya, May 19, 2021
Board of Directors

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
PT PAKUWON JATI TBK.**

Dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING
UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM
PT PAKUWON JATI TBK.

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



Berkedudukan di Surabaya, Indonesia
("Perseroan")

Kegiatan Usaha:

Bergerak dalam bidang pembangunan pusat perbelanjaan, perkantoran, hotel berbintang, kawasan komersial dan pengembang perumahan (real estat) termasuk sarana penunjangnya, baik melalui Perseroan maupun entitas anak.

Kantor Pusat

Eastcoast Center Lantai 5, Jl Kejawan Putih Mutiara No.17
Pakuwon City, Surabaya
Tel. (031) 58208788

Email: corpsec@pakuwon.com
Website: www.pakuwonjati.com

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI 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.

SURAT UTANG AWAL DAN SURAT UTANG TAMBAHAN TIDAK DITAWARKAN ATAU DIJUAL DI INDONESIA ATAU KEPADA WARGA NEGARA INDONESIA, PENDUDUK INDONESIA ATAU BADAN HUKUM INDONESIA, DALAM CARA YANG MERUPAKAN PENAWARAN UMUM ATAU PUN PENAWARAN EFEK BERSIFAT UTANG YANG DILAKUKAN TANPA PENAWARAN UMUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1995 TENTANG PASAR MODAL DAN SETIAP PERATURAN PELAKSANYA (TERMASUK NAMUN TIDAK TERBATAS PADA PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 30/POJK.04/2019 TENTANG PENERBITAN EFEK BERSIFAT UTANG DAN/ATAU SUKUK YANG DILAKUKAN TANPA PENAWARAN UMUM) DAN OLEH KARENA ITU TIDAK BOLEH DITAWARKAN ATAU DIJUAL DI INDONESIA ATAU KEPADA WARGA NEGARA INDONESIA, PENDUDUK INDONESIA ATAU BADAN HUKUM INDONESIA.

DEFINISI

Anak Perusahaan Penjamin	:	AW, EPH, GPS, PP, DJM, PSA dan PBR, masing-masing merupakan anak perusahaan Perseroan yang memberikan jaminan perusahaan (<i>corporate guarantee</i>) terkait dengan penerbitan Surat Utang Tambahan.
Akuntan Publik	:	Kantor Akuntan Publik Imelda & Rekan (<i>member of Deloitte Asia Pacific Network and Deloitte Network</i>) selaku auditor independen, yang melakukan audit atas laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 dan 31 Desember 2018.
AW	:	PT Artisan Wahyu, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan.
BEI	:	PT Bursa Efek Indonesia.
Biro Administrasi Efek	:	PT Raya Saham Registra yang merupakan biro administrasi efek yang mengelola efek Perseroan.
BNRI	:	Berita Negara Republik Indonesia.
DJM	:	PT Dwijaya Manunggal, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Surabaya.
Direktur	:	Anggota Direksi Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal keterbukaan informasi ini.
Dokumen Transaksi	:	<i>Offering Memorandum, Purchase Agreement, Indenture, Perjanjian Jaminan Perusahaan, dan Sertifikat Global Surat Utang Tambahan.</i>
EPH	:	PT Elite Prima Utama, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan.
GPS	:	PT Grama Pramesi Siddhi, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan.
<i>Indenture</i>	:	<i>Indenture</i> yang dibuat dan ditandatangani oleh Perseroan, Anak Perusahaan Penjamin dan <i>Trustee</i> pada tanggal 29 April 2021 sehubungan dengan Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan.
Keterbukaan Informasi	:	Keterbukaan informasi ini yang diberikan oleh Perseroan kepada pemegang saham Perseroan sehubungan dengan Transaksi (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) dalam rangka pemenuhan POJK No. 17/2020 dan POJK No. 42/2020.
Keterbukaan Informasi 3 Mei 2021	:	Keterbukaan informasi yang diberikan oleh Perseroan kepada pemegang saham Perseroan sehubungan dengan penerbitan Surat Utang Awal dalam rangka pemenuhan POJK No. 17/2020 dan POJK No. 42/2020 yang telah

diumumkan melalui surat kabar *Investor Daily* pada hari Senin tanggal 3 Mei 2021.

Komisaris	:	Anggota Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini.
Kurs Tengah	:	Kurs Tengah Bank Indonesia per tanggal 31 Desember 2020, yaitu sebesar Rp14.105 per US\$1.
Laporan Keuangan	:	Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 dan 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik.
Menkumham	:	Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dahulu dikenal sebagai Menteri Kehakiman Republik Indonesia.
<i>Offering Memorandum</i>	:	Dokumen penawaran terkait dengan penjualan Surat Utang Tambahan yang diterbitkan oleh Perseroan yang antara lain memuat informasi mengenai Perseroan serta syarat dan ketentuan Surat Utang Tambahan.
OJK	:	Otoritas Jasa Keuangan.
PBR	:	PT Permata Berlian Realty, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan.
Pembeli Awal	:	UBS AG, Cabang Singapura.
Pemegang Saham Perseroan	:	Para pemegang saham Perseroan yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan.
Penilai Independen	:	Kantor Jasa Penilai Publik Martokoesoemo Pakpahan & Rekan, penilai Independen yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK, yang memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi.
Perjanjian Jaminan Perusahaan	:	Akta Jaminan Perusahaan yang dibuat dan ditandatangani oleh masing-masing Anak Perusahaan Penjamin, seluruhnya tertanggal 29 April 2021 dihadapan Jose Dima Satria, SH, MKn, Notaris di Jakarta yang telah diubah dengan Perjanjian Perubahan atas Akta Jaminan Perusahaan, yang ditandatangani secara bawah tangan, yang seluruhnya tertanggal 17 Mei 2021, dalam rangka pemberian jaminan perusahaan (<i>corporate guarantee</i>) untuk menjamin Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan maupun kewajiban Perseroan berdasarkan <i>Indenture</i> maupun Dokumen Transaksi lainnya.
Perseroan	:	PT Pakuwon Jati Tbk., suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Surabaya.
POJK No. 17/2020	:	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

POJK No. 42/2020	:	Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
PP	:	PT Pakuwon Permai, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Surabaya.
PPPL	:	Pakuwon Prima Pte. Ltd., suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Singapura, yang merupakan anak perusahaan yang sahamnya dimiliki seluruhnya oleh Perseroan.
PSA	:	PT Pakuwon Sentosa Abadi, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan.
<i>Purchase Agreement</i>	:	<i>Purchase Agreement</i> tertanggal 17 Mei 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Perseroan, Anak Perusahaan Penjamin dan Pembeli Awal, dimana berdasarkan perjanjian ini Pembeli Awal telah sepakat untuk membeli atau mendapatkan pembeli untuk membeli Surat Utang Tambahan sesuai dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut.
Surat Utang Awal	:	Surat Utang Senior dalam jumlah sebesar US\$300.000.000 dengan bunga sebesar 4,875% per tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2028 yang dijamin oleh Anak Perusahaan Penjamin dan telah diterbitkan oleh Perseroan pada tanggal 29 April 2021 dan diumumkan melalui Keterbukaan Informasi 3 Mei 2021.
Surat Utang Tambahan	:	Surat Utang Senior dalam jumlah sebesar US\$100.000.000 dengan bunga sebesar 4,875% per tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2028 yang dijamin oleh Anak Perusahaan Penjamin dan telah diterbitkan oleh Perseroan pada tanggal 17 Mei 2021, yang terkonsolidasi dan merupakan kesatuan seri dengan Surat Utang Awal.
SGX-ST	:	<i>Singapore Exchange Securities Trading Limited.</i>
Sertifikat Global Surat Utang	:	Sertifikat Surat Utang Global tertanggal 17 Mei 2021 yang ditandatangani oleh Perseroan dan disahkan oleh <i>Trustee</i> sehubungan dengan Surat Utang Tambahan.
TBNRI	:	Tambahan Berita Negara Republik Indonesia.
Transaksi	:	Penerbitan Surat Utang Tambahan oleh Perseroan dan pemberian jaminan perusahaan oleh Anak Perusahaan Penjamin berdasarkan Perjanjian Jaminan Perusahaan.
<i>Trustee</i>	:	The Bank of New York Mellon, Cabang London.
UUPT	:	Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana diubah.

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan Transaksi yang telah dilaksanakan oleh Perseroan.

Sebagai upaya untuk memperoleh pendanaan yang bertujuan utamanya untuk mendanai keperluan korporasi umum Perseroan, Perseroan telah menerbitkan Surat Utang Tambahan sebesar US\$100.000.000 dengan bunga sebesar 4,875% per tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2028. Surat Utang Tambahan tersebut terkonsolidasi dan merupakan satu kesatuan seri dengan Surat Utang Awal sebesar sebesar US\$300.000.000 dengan bunga sebesar 4,875% per tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2028 yang telah diterbitkan sebelumnya oleh Perseroan pada tanggal 29 April 2021. Penerbitan Surat Utang Awal telah diungkapkan oleh Perseroan kepada publik melalui Keterbukaan Informasi 3 Mei 2021. Sebagaimana halnya dengan Surat Utang Awal, Surat Utang Tambahan dijamin dengan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) oleh Anak Perusahaan Penjamin. Hasil perolehan bersih yang diperoleh Perseroan dari penerbitan Surat Utang Tambahan akan digunakan untuk keperluan korporasi umum Perseroan.

Penerbitan Surat Utang Awal, penerbitan Surat Utang Tambahan, serta pemberian jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) oleh Anak Perusahaan Penjamin untuk kepentingan pemegang Surat Utang Awal dan pemegang Surat Utang Tambahan merupakan satu kesatuan transaksi.

Penerbitan Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan yang telah dilakukan oleh Perseroan, secara agregat, merupakan suatu transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17/2020 dengan nilai transaksi lebih besar dari 20% ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan, namun nilai tersebut tidak lebih besar dari 50% ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan sehingga Transaksi tidak memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020. Namun demikian, Perseroan diwajibkan untuk mengumumkan informasi-informasi tertentu mengenai Transaksi kepada masyarakat setidaknya dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia dengan peredaran nasional dan menyampaikan bukti pengumuman tersebut kepada OJK bersamaan dengan dokumen-dokumen pendukung selambat-lambatnya dalam kurun waktu 2 (dua) hari kerja setelah penandatanganan perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Transaksi, dengan ketentuan bahwa berdasarkan POJK No. 17/2020, jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) yang diberikan oleh EPH untuk menjamin kewajiban Perseroan untuk membayar Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan dikecualikan dari peraturan transaksi material berdasarkan ketentuan Pasal 11 huruf (a) POJK No. 17/2020, karena pemberian jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) tersebut merupakan transaksi material yang dilaksanakan antara Perseroan dengan perusahaan terkendali yang modalnya dimiliki paling sedikit 99% oleh Perseroan.

Selanjutnya, pemberian jaminan oleh EPH kepada Perseroan merupakan transaksi afiliasi yang dikecualikan berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) butir b angka 1 POJK No. 42/2020, karena transaksi tersebut merupakan transaksi yang dilaksanakan antara Perseroan dengan perusahaan terkendali yang modalnya dimiliki paling sedikit 99% oleh Perseroan.

Sedangkan pemberian jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) oleh AW, GPS, PP, DJM, PSA dan PBR untuk menjamin kewajiban Perseroan untuk membayar Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan merupakan transaksi afiliasi yang tidak dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 sebab saham dalam masing-masing AW, GPS, PP, DJM, PSA dan PBR yang dimiliki oleh Perseroan kurang dari 99%, namun mengingat nilai Transaksi yang memenuhi kriteria transaksi material sebagaimana telah disebutkan di atas, maka Perseroan hanya perlu melakukan keterbukaan informasi sesuai dengan POJK No. 17/2020.

Sehubungan dengan hal-hal sebagaimana disebutkan di atas, Perseroan melakukan pengumuman Keterbukaan Informasi ini dengan mengikuti tata cara/prosedur pelaksanaan transaksi material dengan nilai transaksi lebih dari 20% sampai dengan 50% dari ekuitas Perseroan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) huruf (b) dan (c) POJK No. 17/2020, dimana Perseroan hanya diwajibkan untuk mengumumkan informasi-informasi tertentu mengenai Transaksi kepada masyarakat setidaknya dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia dengan peredaran nasional dan menyampaikan bukti pengumuman tersebut kepada OJK bersamaan dengan dokumen-dokumen pendukung selambat-lambatnya dalam kurun waktu 2 (dua) hari kerja setelah penandatanganan perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Transaksi.

Transaksi bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020.

Untuk keterbukaan informasi mengenai penerbitan Surat Utang Awal, mohon merujuk kepada Keterbukaan Informasi 3 Mei 2021.

II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI DAN DAMPAK TERHADAP KEUANGAN PERSEROAN

A. TRANSAKSI

1. Alasan dan Latar Belakang

Dalam rangka memperoleh pendanaan untuk keperluan korporasi umum Perseroan, Perseroan telah menerbitkan Surat Utang Tambahan yang dicatatkan dan diperdagangkan di SGX-ST.

2. Manfaat Transaksi Terhadap Perseroan

Melalui penerbitan Surat Utang Tambahan ini, Perseroan akan mendapatkan tambahan kas bersih dan meningkatkan likuiditas keuangan Perseroan dalam rangka keperluan umum korporasi Perseroan.

3. Uraian Singkat Mengenai Transaksi

a. Berikut adalah uraian singkat mengenai Transaksi

- Obyek : Surat Utang Tambahan
- Penerbit : Perseroan
- Nilai : Sebesar US\$100.000.000 yang ekuivalen dengan mata uang Rupiah sebesar Rp1.410.500.000.000,- dengan menggunakan Kurs Tengah.

Sebagai satu kesatuan dengan Surat Utang Awal, maka nilai total Surat Utang Tambahan dan Surat Utang Awal adalah sebesar US\$400.000.000 yang ekuivalen dengan mata uang Rupiah sebesar Rp5.642.000.000.000,- dengan menggunakan Kurs Tengah.

- Jaminan : Surat Utang Tambahan dijamin dengan tanpa syarat (*unconditionally*) dan tanpa dapat ditarik kembali (*irrevocably*) dengan pemberian jaminan perusahaan dari Anak Perusahaan Penjamin.

Dalam hal Perseroan lalai membayar suatu jumlah yang telah jatuh tempo dan harus dibayar berdasarkan Dokumen Transaksi, maka Anak Perusahaan Penjamin wajib untuk membayar jumlah tersebut sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam Dokumen Transaksi.

- Tujuan penggunaan dana : Hasil perolehan bersih Penerbitan Surat Utang Tambahan akan digunakan untuk keperluan korporasi umum Perseroan.

- Jatuh Tempo Pembayaran Utang Pokok : 29 April 2028.
- Bunga : Tingkat bunga tetap sebesar 4,875% per tahun.
- Jatuh tempo pembayaran Bunga : Setiap 6 bulan yaitu pada tanggal 29 April dan 29 Oktober setiap tahunnya, yang dimulai pada tanggal 29 Oktober 2021.
- Hukum yang berlaku : Hukum Negara Bagian New York.
- Lembaga penyelesaian Perselisihan : Pengadilan Non-Eksklusif di Negara Bagian New York atau Pengadilan Federal Amerika Serikat yang berkedudukan di Borough of Manhattan.

b. Nilai Transaksi

Sebagaimana telah diuraikan pada butir (a) di atas, nilai dari Surat Utang Tambahan yang diterbitkan oleh Perseroan adalah sejumlah US\$100.000.000 atau ekuivalen sebesar Rp1.410.500.000.000,- yang merupakan hasil konversi dari nilai Rupiah berdasarkan Kurs Tengah. Bersama dengan Surat Utang Awal, menjadi sejumlah US\$400.000.000 atau ekuivalen sebesar Rp5.642.000.000.000,- yang merupakan hasil konversi dari nilai Rupiah berdasarkan Kurs Tengah, yang mana melebihi 20% dari nilai ekuitas Perseroan namun tidak lebih dari 50% dari nilai ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan.

c. Dokumen Transaksi

Sehubungan dengan Transaksi, Perseroan dan Anak Perusahaan Penjamin telah menandatangani *Purchase Agreement*, *Indenture*, dan Perjanjian Jaminan Perusahaan.

i. Berikut adalah uraian singkat mengenai *Purchase Agreement*:

- | | | |
|---|---|---|
| Perjanjian | : | <i>Purchase Agreement</i> |
| Para Pihak | : | 1. Perseroan
2. Anak Perusahaan Penjamin
3. Pembeli Awal |
| Obyek | : | Kesepakatan Para Pembeli Awal untuk membeli atau mendapatkan pembeli untuk membeli Surat Utang Tambahan yang diterbitkan oleh Perseroan yang dijamin dengan jaminan perusahaan yang diberikan oleh Anak Perusahaan Penjamin berdasarkan Perjanjian Jaminan Perusahaan dimana penerbitan Surat Utang Tambahan tersebut akan dilaksanakan setelah dipenuhinya persyaratan tertentu sebagaimana diatur dalam perjanjian ini. |
| Nilai Surat Utang Tambahan | : | US\$100.000.000 |
| Bunga (kupon) | : | Tingkat bunga tetap sebesar 4,875% per tahun |
| Harga penerbitan (<i>issue price</i>) | : | 103,118% dari nilai Surat Utang Tambahan |

Jatuh tempo Surat Utang Tambahan	:	29 April 2028
Kewajiban/Pembatasan	:	Kewajiban atau hal-hal yang wajib untuk dipatuhi oleh Perseroan maupun Anak Perusahaan Penjamin antara lain sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none"> 1. selama jangka waktu sampai dengan 60 hari setelah tanggal <i>Final Offering Memorandum</i> tertanggal 10 Mei 2021, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Para Pembeli Awal, baik Perseroan maupun Anak Perusahaan Penjamin dilarang untuk mencari pendanaan dalam bentuk surat utang, dan bentuk derivatifnya, melalui pasar modal lainnya selain Surat Utang Tambahan; 2. mematuhi kewajiban pelaporan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan Kementerian Keuangan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku; 3. mematuhi kewajiban pelaporan maupun penyampaian keterbukaan informasi sesuai dengan peraturan OJK yang berlaku; dan 4. Untuk mengganti rugi dan membebaskan Para Pembeli Awal terhadap tiap pajak dokumenter, meterai atau pajak penerbitan serupa, termasuk bunga dan penalti, atas penciptaan, penerbitan dan penjualan Surat Utang Tambahan dan atas penandatanganan dan penyampaian <i>Purchase Agreement</i>.
Hukum yang berlaku	:	Hukum Negara Bagian New York.
Lembaga Penyelesaian perselisihan	:	Singapore International Arbitration Centre.

ii. Berikut adalah uraian singkat mengenai *Indenture*:

Perjanjian	:	<i>Indenture</i>
Para Pihak	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perseroan 2. Anak Perusahaan Penjamin 3. <i>Trustee</i>
Nilai Surat Utang Tambahan dan Surat Utang Awal	:	US\$400.000.000
Kewajiban pembayaran	:	Perseroan wajib untuk membayar kembali seluruh nilai Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan berikut bunga dan kewajiban pembayaran lainnya yang telah jatuh tempo dan wajib dibayarkan oleh Perseroan kepada <i>Trustee</i> sesuai dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam <i>Indenture</i> .
Jaminan dan pemberian ganti rugi	:	Perseroan dan Anak Perusahaan Penjamin (baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri)

antara lain menyatakan dan menjamin hal-hal sebagai berikut:

1. jika Perseroan tidak dapat melakukan pembayaran atas jumlah yang wajib dibayarkan oleh Perseroan berdasarkan *Indenture*, Anak Perusahaan Penjamin wajib untuk melakukan pembayaran tersebut kepada *Trustee* sesuai dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam *Indenture*, dan dalam pemenuhan kewajibannya tersebut Anak Perusahaan Penjamin akan dianggap seolah-olah sebagai debitur utama yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembayaran dan bukan hanya semata sebagai penjamin;
2. mengganti segala kerugian yang dialami oleh *Trustee* maupun setiap pemegang Surat Utang Awal dan pemegang Surat Utang Tambahan atas kerugian yang mereka alami, antara lain sebagai akibat dari (i) Perseroan tidak melaksanakan pembayaran yang merupakan kewajibannya berdasarkan *Indenture* maupun Surat Utang Awal atau Surat Utang Tambahan, atau (ii) kewajiban pembayaran Perseroan berdasarkan *Indenture* atau Surat Utang Awal atau Surat Utang Tambahan dianggap atau menjadi tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan; dan
3. apabila pembayaran suatu jumlah pokok, premi, atau bunga atas Surat Utang Awal atau Surat Utang Tambahan yang harus dibayarkan oleh Perseroan berdasarkan *Indenture* dibatalkan atau harus dikembalikan karena terjadinya kepailitan atau restrukturisasi Perseroan, kewajiban dari masing-masing Anak Perusahaan Penjamin dianggap berlaku kembali seolah-olah pembayaran tersebut belum dilakukan oleh Perseroan pada kesempatan pertama.

Kewajiban/
pembatasan

: Pembatasan-pembatasan umum atas tindakan-tindakan Perseroan dan/atau anak-anak perusahaan Perseroan yang lebih dari 50% sahamnya dimiliki baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Perseroan (kecuali yang dinyatakan bukan termasuk *Restricted Subsidiary*) ("**Restricted Subsidiary**"), yaitu antara lain pembatasan dalam hal Perseroan bermaksud melakukan, atau untuk memberikan persetujuan kepada *Restricted Subsidiary* untuk melakukan, hal-hal antara lain sebagaimana diuraikan di bawah ini:

1. memiliki utang baru kecuali dapat memenuhi ketentuan mengenai rasio keuangan dan/atau memenuhi syarat-syarat lainnya;

2. menjual, mengalihkan atau membebaskan dengan jaminan, saham-saham yang dimiliki oleh Perseroan dalam *Restricted Subsidiary*;
3. memberikan persetujuan kepada *Restricted Subsidiary* yang bukan merupakan Anak Perusahaan Penjamin, untuk memberikan jaminan atas utang Perseroan atau utang *Restricted Subsidiary* lainnya, kecuali antara lain jika *Restricted Subsidiary* tersebut mengesampingkan haknya untuk mengajukan klaim kepada Perseroan atau *Restricted Subsidiary* lainnya sampai dengan utang atas Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan dilunasi;
4. melakukan pembayaran secara sukarela atas utang-utang lainnya ("**Indebtedness**") dimana *Indebtedness* tersebut merupakan utang yang pembayarannya disubordinasikan dengan pembayaran Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan;
5. melakukan perjanjian dengan pihak pemegang saham Perseroan yang memiliki 5% atau lebih saham dalam Perseroan, dan/atau afiliasi dari Perseroan, kecuali antara lain perjanjian tersebut dilakukan dengan syarat-syarat yang tidak lebih kurang keuntungannya bagi Perseroan dibandingkan dengan perjanjian yang dilakukan oleh Perseroan dengan pihak lain yang bukan merupakan afiliasi Perseroan;
6. membebaskan aset-aset Perseroan untuk menjamin suatu utang kecuali jaminan-jaminan yang dikategorikan sebagai "**Permitted Liens**";
7. menjual aset-aset milik Perseroan atau memberikan persetujuan atas penjualan aset-aset milik *Restricted Subsidiary*, kecuali antara lain jika penjualan aset tersebut tidak akan menyebabkan terjadinya kejadian kelalaian (*default*) dan/atau hasil yang diterima dari penjualan aset tersebut digunakan untuk tujuan-tujuan tertentu; dan
8. melakukan kegiatan usaha selain kegiatan usaha yang saat ini dilakukan oleh Perseroan.

Di samping hal-hal sebagaimana tersebut di atas, diatur juga bahwa baik Perseroan maupun *Restricted Subsidiary* dapat memberikan dividen maupun distribusi lainnya kepada pemegang sahamnya sepanjang tidak terjadi *default* dan sepanjang dipenuhinya syarat-syarat tertentu sebagaimana diatur dalam *Indenture*.

Jangka waktu	:	Berlaku sejak tanggal ditandatanganinya <i>Indenture</i> dan akan terus berlaku sepanjang masih terdapat pembayaran berdasarkan <i>Indenture</i> maupun Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan yang masih tertunggak dan belum dilunasi.
Hukum yang berlaku	:	Hukum Negara Bagian New York.
Lembaga penyelesaian perselisihan	:	Pengadilan Non-Eksklusif di Negara Bagian New York atau Pengadilan Federal Amerika Serikat yang berkedudukan di Borough of Manhattan.

iii. Berikut adalah uraian singkat mengenai Perjanjian Jaminan Perusahaan:

Perjanjian	:	Perjanjian Jaminan Perusahaan berdasarkan akta jaminan perusahaan yang ditandatangani masing-masing Anak Perusahaan Penjamin: <ol style="list-style-type: none"> 1. AW, sebagai salah satu Anak Perusahaan Penjamin, telah menandatangani Akta Jaminan Perusahaan (<i>Deed of Corporate Guarantee</i>) No. 172, tertanggal 29 April 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Perubahan atas Akta Jaminan perusahaan tertanggal 17 Mei 2021 yang ditandatangani oleh AW. 2. DJM, sebagai salah satu Anak Perusahaan Penjamin, telah menandatangani Akta Jaminan Perusahaan (<i>Deed of Corporate Guarantee</i>) No. 173, tertanggal 29 April 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Perubahan atas Akta Jaminan Perusahaan tertanggal 17 Mei 2021 yang ditandatangani oleh DJM. 3. EPH, sebagai salah satu Anak Perusahaan Penjamin, telah menandatangani Akta Jaminan Perusahaan (<i>Deed of Corporate Guarantee</i>) No. 174, tertanggal 29 April 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Perubahan atas Akta Jaminan Perusahaan tertanggal 17 Mei 2021 yang ditandatangani oleh EPH. 4. GPS sebagai salah satu Anak Perusahaan Penjamin, telah menandatangani Akta Jaminan Perusahaan (<i>deed of corporate guarantee</i>) No. 175, tertanggal 29 April 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Perubahan atas Akta Jaminan Perusahaan tertanggal 17 Mei 2021 yang ditandatangani oleh GPS. 5. PBR, sebagai salah satu Anak Perusahaan Penjamin, telah menandatangani Akta Jaminan Perusahaan (<i>Deed of Corporate Guarantee</i>) No. 176, tertanggal 29 April 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Perubahan atas Akta Jaminan
------------	---	---

Perusahaan tertanggal 17 Mei 2021 yang ditandatangani oleh PBR.

6. PP, sebagai salah satu Anak Perusahaan Penjamin, telah menandatangani Akta Jaminan Perusahaan (*Deed of Corporate Guarantee*) No. 177, tertanggal 29 April 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Perubahan atas Akta Jaminan Perusahaan tertanggal 17 Mei 2021 yang ditandatangani oleh PP.
7. PSA, sebagai salah satu Anak Perusahaan Penjamin, telah menandatangani Akta Jaminan Perusahaan (*Deed of Corporate Guarantee*) No. 178, tertanggal 29 April 2021, sebagaimana diubah dengan Perjanjian Perubahan atas Akta Jaminan Perusahaan tertanggal 17 Mei 2021 yang ditandatangani oleh PSA.

Para Pihak	:	Ditandatangani dalam bentuk akta notaris di hadapan Jose Dima Satria, S.H., Notaris di Jakarta, oleh masing-masing Anak Perusahaan Penjamin yang kemudian diubah dengan perjanjian bawah tangan yang ditandatangani oleh masing-masing Anak Perusahaan Penjamin.
Pihak Yang Dijamin	:	Pemegang Surat Utang Awal, Pemegang Surat Utang Tambahan dan <i>Trustee</i> .
Obyek	:	Pemberian jaminan perusahaan oleh masing-masing Anak Perusahaan Penjamin untuk menjamin seluruh utang maupun kewajiban Perseroan berdasarkan <i>Indenture</i> , Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan (" Kewajiban Yang Dijamin ").
Pemberian ganti rugi	:	Anak Perusahaan Penjamin wajib memberikan ganti rugi kepada Pihak Yang Dijamin antara lain atas segala kerugian dan klaim serta atas segala biaya dan ongkos yang wajar yang mungkin dialami atau dikeluarkan oleh Pihak Yang Dijamin sebagai akibat dari Perseroan tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan <i>Indenture</i> , Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan.
Kewajiban/ pembatasan	:	Pembatasan dan larangan yang dikenakan terhadap Penjamin sebagaimana termuat dalam <i>Indenture</i> .
Hukum yang berlaku	:	Indonesia.
Lembaga penyelesaian perselisihan	:	Pengadilan Negeri Surabaya untuk PP dan DJM dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk AW, EPH, GPS, PSA dan PBR.

d. Pihak-pihak Yang Terlibat Dalam Transaksi

i. Perseroan sebagai penerbit Surat Utang Tambahan

Riwayat Singkat

Perseroan merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 281, tanggal 20 September 1982, dibuat di hadapan Kartini Muljadi, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-308.HT.01.TH83, tanggal 17 Januari 1983, dan telah didaftarkan pada buku register pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan No. 238/1983, tanggal 22 Januari 1983, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 28, tanggal 8 April 1983, dan TBNRI No. 420.

Perubahan Anggaran Dasar Perseroan terakhir berdasarkan Akta No. 61, tanggal 24 September 2020, di buat di hadapan Surjadi, S.H., Notaris di Jakarta Pusat. Akta tersebut telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0402317, tanggal 27 Oktober 2020, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang dikelola oleh Menkumham No. AHU-0181146.AH.01.11. Tahun 2020 tanggal 27 Oktober 2020.

Perseroan berkedudukan di Surabaya dan berkantor di Eastcoast Center Lantai 5, Jl Kejawan Putih Mutiara No. 17 Pakuwon City, Surabaya, nomor telepon (031) 58208788

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Perseroan

Bergerak dalam bidang pembangunan pusat perbelanjaan, perkantoran, hotel berbintang, kawasan komersial dan pengembang perumahan (real estat).

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan per 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

No.	Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp25 per saham	%
Modal Dasar		120.000.000.000	3.000.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh		48.159.602.400	1.203.990.060.000	100
1.	PT Pakuwon Arthaniaga	33.077.598.400	826.939.960.000	68,68
2.	Alexander Tedja	10.608.000	265.200.000	0,02
3.	Richard Adisastra	131.040	3.276.000	0,00
4.	Masyarakat	15,071,264,960	376,781,624,000	31,30
Jumlah Saham Dalam Portepel		71.840.397.600	1.796.009.940.000	-

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Alexander Tedja
Komisaris : Richard Adisastra
Komisaris Independen : Dyah Pradnyaparamita Duarsa

Direksi
 Presiden Direktur : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
 Direktur : Drs. Minarto
 Direktur : Wong Boon Siew Ivy
 Direktur : Eiffel Tedja
 Direktur : Sutandi Purnomosidi
 Direktur : Lauw Syane Wahyuni Loekito

- ii. AW, sebagai salah satu pihak yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dalam kerangka pelaksanaan Transaksi.

Riwayat Singkat

AW merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 186, tanggal 29 Maret 1994, yang dibuat di hadapan Esther Mercia Sulaiman, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No. C2-6127.HT.01.01.TH.94 tanggal 19 April 1994, serta telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan No. 691/A.PT/HKM/1994/PN.JAK.SEL tanggal 29 April 1994, serta telah diumumkan dalam BNRI No. 60, tanggal 29 Juli 1994, dan TBNRI No. 4911.

Perubahan Anggaran Dasar AW terakhir berdasarkan Akta No. 188, tanggal 28 November 2018, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Persetujuan No. AHU-0028650.AH.01.02.TAHUN 2018 tanggal 5 Desember 2018, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang dikelola oleh Menkumham No. AHU-0164486.AH.01.11.TAHUN 2018 tanggal 5 Desember 2018.

AW berkedudukan di Jakarta Selatan dan berkantor di Gandaria 8 Office Tower Lantai 32, Jl. Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, nomor telepon: (021) 2900 8000

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha AW

Bergerak dalam usaha hotel bintang lima dan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham AW

Struktur permodalan dan kepemilikan saham AW adalah sebagai berikut:

No.	Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp2.136.000 per saham	%
	Modal Dasar	100.000	213.600.000.000	-
	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	96.000	205.056.000.000	100
1.	Perseroan	80.000	170.880.000.000	83,33
2.	PT Pakuwon Darma	16.000	34.176.000.000	16,67
	Jumlah Saham Dalam Portepel	4.000	8.544.000.000	-

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi AW yang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Alexander Tedja
Komisaris : Drs. Minarto
Komisaris : Saibun Widjaja

Direksi

Presiden Direktur : Alexander Stefanus Ridwan
Suhendra
Direktur : Eiffel Tedja
Direktur : Lili Mulyadi Sila

- iii. EPH, sebagai pihak yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dalam kerangka pelaksanaan Transaksi.

Riwayat Singkat

EPH merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 55, tanggal 7 Februari 2003, yang dibuat di hadapan Tse Min Suhardi, S.H., sebagai pengganti dari Rachmat Santoso, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No. C-06210 HT.01.01.TH.2003, tanggal 24 Maret 2003, telah didaftarkan di Kantor Pendaftaran Perusahaan dengan No. 090417020584 tanggal 4 Juni 2004, dan telah diumumkan dalam BNRI No. 68, tanggal 24 Agustus 2004, TBNRI No. 8278.

Perubahan Anggaran Dasar EPH terakhir berdasarkan Akta No. 3, tanggal 12 Juni 2019, dibuat di hadapan Enrico Nicolaus Honanda S.H., sebagai pengganti dari Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah mendapat persetujuan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-0031963.AH.01.02.Tahun 2019, tanggal 20 Juni 2019 didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang dikelola oleh Menkumham No. AHU-0095538.AH.01.11.TAHUN 2019, tanggal 20 Juni 2019.

EPH berkedudukan di Jakarta Selatan dan berkantor di EightyEight@Kasablanka, Tower B, Lantai 20, Jl. Casablanca Raya Kav. 88, Jakarta Selatan, nomor telepon: (021) 2946 5000.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha EPH

Bergerak dalam usaha real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham EPH

Struktur permodalan dan kepemilikan saham EPH adalah sebagai berikut:

No.	Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp1.000 per saham	%
Modal Dasar		1.000.000.000	1.000.000.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh		457.500.000	457.500.000.000	100
1.	Perseroan	457.499.999	457.499.999.000	99,99
2.	Alexander Tedja	1	1.000	0,01
Jumlah Saham Dalam Portepel		542.500.000	542.500.000.000	-

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi EPH yang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Alexander Tedja
Komisaris : Eiffel Tedja
Komisaris : Ali Sastro

Direksi

Direktur Utama : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
Direktur : Drs. Minarto
Direktur : Lusiana

- iv. GPS, sebagai pihak yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dalam kerangka pelaksanaan Transaksi.

Riwayat Singkat

GPS merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 56 tanggal 9 September 2011, yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah memperoleh pengesahan dari Menkumham dengan Surat Keputusan No. AHU-45052.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 15 September 2011, telah didaftarkan di Daftar Perseroan No. AHU-0074213.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 15 September 2011.

Perubahan Anggaran Dasar GPS terakhir berdasarkan Akta No. 64, tanggal 23 Januari 2020, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, akta mana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0100009, tanggal 21 Februari 2020, telah didaftarkan di Daftar Perseroan yang dikelola oleh Menkumham No. AHU-0035725.AH.01.11.Tahun 2020, tanggal 21 Februari 2020.

GPS berkedudukan di Jakarta Selatan dan berkantor di Gandaria 8 Office Tower Lt. 33, Jl. Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama Utara, Kebayoran lama, Jakarta Selatan, nomor telepon: (021) 2900 8000.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha GPS

Bergerak dalam usaha hotel bintang tiga, hotel bintang empat, dan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham GPS

Struktur permodalan dan kepemilikan saham GPS adalah sebagai berikut:

No.	Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp100.000 per saham	%
	Modal Dasar	4.000.000	400.000.000.000	-
	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	4.000.000	400.000.000.000	100
1.	Perseroan	2.020.000	202.000.000.000	50,50
2.	PP	1.980.000	198.000.000.000	49,50
	Jumlah Saham Dalam Portepel	-	-	-

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi GPS yang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Eiffel Tedja
Komisaris : Ali Sastro

Direksi

Direktur Utama : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
Direktur : Lusiana

- v. PP, sebagai pihak yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dalam kerangka pelaksanaan Transaksi.

Riwayat Singkat

PP merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 221 tanggal 30 Januari 1995, yang dibuat di hadapan Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman berdasarkan Surat Keputusan No. C2.13584-HT.01.01.TH.95 tanggal 25 Oktober 1995, serta telah didaftarkan pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan No. 1124/A.PT/HKM/1996/PN.JAK.SEL tanggal 12 Agustus 1996 serta diumumkan pada BNRI No. 75 tanggal 17 September 1996 dan TBNRI No. 8041.

Perubahan Anggaran Dasar PP terakhir berdasarkan Akta No. 1 tanggal 1 November 2019, dibuat di hadapan Doktor Hendra Wijono, S.H., M.Kn. Notaris di Surabaya, akta mana telah mendapat persetujuan Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0090945.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 6 November 2019 dan telah diberitahukan ke Menkumham berdasarkan Surat Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No.AHU-AH.01.03-0355739, tanggal 6 November 2019.

PP berkedudukan di Surabaya dan berkantor di Eastcoast Center, Lantai 5, Pakuwon City, Jl. Kejawan Putih Mutiara No. 17, Surabaya, nomor telepon: (031) 5820 8788.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha PP

Bergerak dalam usaha hotel bintang empat, hotel bintang lima dan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham PP

Struktur permodalan dan kepemilikan saham PP adalah sebagai berikut:

No.	Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp500 per saham	%
	Modal Dasar	2.000.000.000	1.000.000.000.000	-
	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.293.000.000	646.500.000.000	100
1.	Perseroan	868.000.000	434.000.000.000	67,13
2.	PT Pakuwon Darma	425.000.000	212.500.000.000	32,87
	Jumlah Saham Dalam Portepel	707.000.000	353.500.000.000	-

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi PP yang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Saibun Widjaja
Komisaris : Ali Sastro
Komisaris : Eiffel Tedja

Direksi

Direktur Utama : Richard Adisastra
Direktur : Steviana Mecano Oen
Direktur : Fenny
Direktur : Sutandi Purnomosidi

- vi. DJM, sebagai pihak yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dalam kerangka pelaksanaan Transaksi.

Riwayat Singkat

DJM merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 117 tanggal 16 Maret 1989 sebagaimana telah diperbaiki dengan Akta No. 59 tanggal 10 April 1989 dan Akta No. 172 tanggal 18 Desember 1989, yang seluruhnya dibuat di hadapan Soetjipto, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. C2-173.HT.01.01-TH.90 tanggal 17 Januari 1990, serta telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan No. 88/1990 tanggal 22 Januari 1990 dan telah diumumkan pada BNRI No. 23 tanggal 20 Maret 1990 dan TBNRI No. 1084.

Perubahan Anggaran Dasar DJM terakhir berdasarkan Akta No. 7, tanggal 20 September 2019, di buat di hadapan Doktor Hendra Wijono S.H., M.Kn., Notaris di Surabaya, akta mana telah memdapatkan persetujuan Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0077071.AH.01.02.TAHUN 2019, tanggal 1 Oktober 2019, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang dikelola oleh Menkumham No. AHU-0183422.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 1 Oktober 2019.

DJM berkedudukan di Surabaya dan berkantor di Jl. Achmad Yani No. 16-18, Surabaya, nomor telepon: (031) 827 0866.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha DJM

Bergerak dalam usaha real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham DJM

Struktur permodalan dan kepemilikan saham DJM adalah sebagai berikut:

No.	Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp500 per saham	%
	Modal Dasar	400.000.000	200.000.000.000	-
	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	400.000.000	200.000.000.000	100
1.	PP	300.000.000	150.000.000.000	75
2.	PT Embong Malang Business Center	100.000.000	50.000.000.000	25

No.	Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp500 per saham	%
	Jumlah Saham Dalam Portepel	-	-	-

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi DJM yang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Tjokro Saputrajaya
 Komisaris : Alexander Tedja
 Komisaris : Eiffel Tedja

Direksi

Direktur Utama : Richard Adisastra
 Direktur : Saibun Widjaja
 Direktur : Hartanto Saputrajaya Nyoto

- vii. PSA, sebagai pihak yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dalam kerangka pelaksanaan Transaksi.

Riwayat Singkat

PSA merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 70 tanggal 20 Februari 1987 dibuat di hadapan James Herman Rahardjo, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman berdasarkan Surat Keputusan No. C2.6132-HT.01.01.TH'87 tanggal 21 Desember 1988, serta telah didaftarkan pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan No. 1195/Not./1988/PN JKT SEL tanggal 21 Desember 1988 serta diumumkan pada BNRI No. 3 tanggal 10 Januari 1989 dan TBNRI No. 27.

Perubahan Anggaran Dasar PSA terakhir berdasarkan Akta No. 160 tanggal 27 Mei 2019, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapatkan persetujuan Menkumham No. AHU-0031739.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 19 Juni 2019, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang dikelola oleh Menkumham No. AHU-0094859.AH.01.11.TAHUN 2019, tanggal 19 Juni 2019.

PSA berkedudukan di Jakarta Selatan dan berkantor di Gedung Blok M Plaza Lt. 7, Jl. Bulungan No. 76, Kramat Pela, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan nomor telepon: (021) 720 9288.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha PSA

Bergerak dalam usaha real estate yang dimiliki sendiri atau disewa.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham PSA

Struktur permodalan dan kepemilikan saham PSA adalah sebagai berikut:

No.	Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp10.000 per saham	%
	Modal Dasar	75.000.000	750.000.000.000	-
	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	60.250.000	602.500.000.000	100

No.	Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp10.000 per saham	%
1.	PP	60.199.510	601.995.100.000	99,92
2.	Saibun Widjaja	25.245	252.450.000	0,04
3	Sunarto Tinor	25.245	252.450.000	0,04
Jumlah Saham Dalam Portepel		14.750.000	147.500.000.000	-

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi PSA yang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Alexander Tedja
 Komisaris : Suwanto Juwono

Direksi

Direktur Utama : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
 Direktur : Ali Sastro

- viii. PBR, sebagai pihak yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dalam kerangka pelaksanaan Transaksi.

Riwayat Singkat

PBR merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian No. 124 tanggal 23 September 1994 dibuat di hadapan Amrul Partomuan Pohan, S.H., L.L.M., Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman berdasarkan Surat Keputusan No. C2-15.524.HT.01.01.Th.94 tanggal 17 Oktober 1994, serta telah didaftarkan pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan No. 1867/A.PT/HKM/1994/PN.JAK.SEL tanggal 26 Oktober 1994, serta telah diumumkan pada BNRI No. 101 tanggal 20 Desember 1994, Tambahan No. 10604.

Perubahan Anggaran Dasar PBR terakhir berdasarkan Akta No. 71 tanggal 16 November 2018, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapat persetujuan Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0027471.AH.01.02.TAHUN 2018 tanggal 28 November 2018 dan telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0268756 tanggal 28 November 2018, keduanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang dikelola oleh Menkumham No. AHU-0160418.AH.01.11.TAHUN 2018, tanggal 28 November 2018.

PBR berkedudukan di Jakarta Selatan dan berkantor di Jl. Permata Berlian V, Permata Hijau, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, nomor telepon: (021) 5367 6188.

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha PBR

Service apartment, real estate yang dimiliki sendiri atau disewa.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham PBR

Struktur permodalan dan kepemilikan saham PBR adalah sebagai berikut:

No.	Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham	%
Modal Dasar		525.500	525.500.000.000	-
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh		509.700	509.700.000.000	100
1.	PSA	509.690	509.690.000.000	99,99
2.	Alexander Tedja	10	10.000.000	0,01
Jumlah Saham Dalam Portepel		15.800	15.800.000.000	-

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi PBR yang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Alexander Tedja
 Komisaris : Ali Sastro
 Komisaris : Suwanto Juwono

Direksi

Presiden Direktur : Alexander Stefanus Ridwan Suhendra
 Direktur : Eiffel Tedja
 Direktur : Wong Boon Siew Ivy

B. TRANSAKSI MATERIAL DAN TRANSAKSI AFILIASI

Penerbitan Surat Utang Tambahan merupakan satu rangkaian transaksi dengan penerbitan Surat Utang Awal, sehingga secara agregat, merupakan suatu transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17/2020, dimana nilai Transaksi **lebih besar dari 20% ekuitas Perseroan namun tidak lebih besar dari 50% ekuitas Perseroan** berdasarkan Laporan Keuangan, yaitu keseluruhan sebesar US\$400.000.000 atau ekuivalen dalam Rupiah sebesar Rp5.642.000.000.000,- dengan menggunakan Kurs Tengah. Dengan demikian, merujuk pada Peraturan OJK No. 17/2020, Transaksi tidak disyaratkan untuk memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan, namun Perseroan berkewajiban untuk mengumumkan informasi terkait Transaksi kepada publik setidaknya dalam satu surat kabar harian berperedaran nasional dan memberikan bukti atas pengumuman tersebut setidaknya 2 hari kerja setelah penandatanganan perjanjian yang memuat Transaksi.

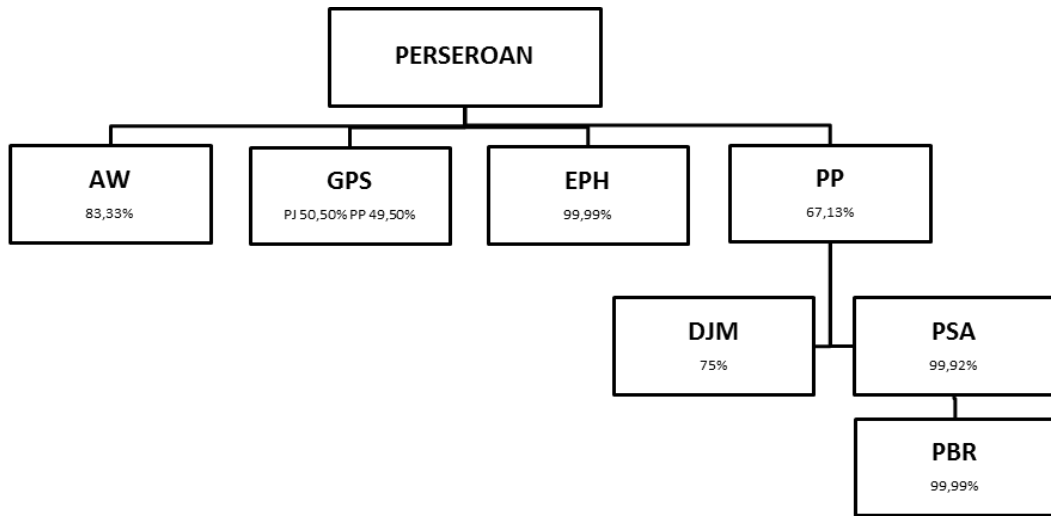
Surat Utang Awal maupun Surat Utang Tambahan diterbitkan kepada pihak-pihak yang bukan merupakan pihak yang terafiliasi dengan Perseroan maka Transaksi tidak mengandung Benturan Kepentingan dan bukan merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/2020.

Sehubungan dengan pemberian jaminan perusahaan oleh Anak Perusahaan Penjamin, maka:

- pemberian jaminan oleh EPH kepada Perseroan merupakan transaksi afiliasi yang dikecualikan berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) butir b angka 1 POJK No. 42/2020, karena transaksi tersebut merupakan transaksi yang dilaksanakan antara Perseroan dengan perusahaan terkendali yang modalnya dimiliki paling sedikit 99% oleh Perseroan.
- pemberian jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) oleh AW, GPS, PP, DJM, PSA dan PBR untuk menjamin kewajiban Perseroan untuk membayar Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan merupakan transaksi afiliasi yang tidak dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 sebab saham dalam masing-masing AW, GPS, PP, DJM, PSA dan PBR yang dimiliki oleh Perseroan kurang dari 99%, namun mengingat nilai Transaksi yang memenuhi kriteria transaksi material sebagaimana telah disebutkan di atas, maka Perseroan hanya perlu melakukan Keterbukaan Informasi ini.

Hubungan Afiliasi antara Perseroan dan Anak Perusahaan Penjamin

Dari sudut kepemilikan saham:



C. DAMPAK KEUANGAN PERSEROAN

Analisis dampak Penerbitan Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan, secara agregat, terhadap Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Akuntan Publik pada saat sebelum Penerbitan Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan dan setelah dilakukannya penerbitan Surat Utang Awal pada 29 April 2021 dan Surat Utang Tambahan pada 17 Mei 2021 yang telah disiapkan oleh manajemen Perseroan adalah sebagai berikut:

PT. Pakuwon Jati Tbk. DAN ENTITAS ANAK 31 DESEMBER 2020		
<i>(dalam Rp juta)</i>		
Keterangan	Sebelum Rencana Transaksi	Setelah Rencana Transaksi
Jumlah Aset Lancar ¹	8,590,024	10,494,008
Jumlah Aset Tidak Lancar	17,868,782	17,868,782
Jumlah Aset	26,458,805	28,362,790
Jumlah Liabilitas Lancar ²	4,336,698	4,340,136
Jumlah Liabilitas Tidak Lancar ³	4,523,412	6,608,178
Jumlah Liabilitas	8,860,110	10,948,315
Jumlah Ekuitas (termasuk kepentingan nonpengendali) ⁴	17,598,695	17,414,475
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	26,458,805	28,362,790

Catatan:

¹ Jumlah aset lancar bertambah dari penerbitan Surat Utang Awal sebesar US\$300.000.000 pada 29 April 2021 dan Surat Utang Tambahan sebesar US\$100.000.000 (harga penerbitan 103,118%) dan biaya bunga yang masih harus dibayar sebesar Rp3.438.096.188 pada 17 Mei 2021 setelah dikurangi biaya transaksi sebesar Rp104.638.982.294 pada 29 April 2021 dan 17 Mei 2021, dan penggunaan hasil perolehan Surat Utang Awal sebesar US\$250.000.000 dan US\$10.956.790 (untuk informasi lebih lanjut mengenai penggunaan Surat Utang Awal, mohon merujuk pada Keterbukaan Informasi 3 Mei 2021).

² Jumlah liabilitas lancar bertambah dari biaya bunga yang masih harus dibayar sebesar Rp3.438.096.188.

³ Jumlah liabilitas tidak lancar bertambah dari hasil penerbitan Surat Utang Awal sebesar US\$300.000.000 pada 29 April 2021 dan Surat Utang Tambahan sebesar US\$100.000.000

(harga penerbitan 103,118%) pada 17 Mei 2021 setelah dikurangi biaya transaksi sebesar Rp104.638.982.294 pada 29 April 2021 dan 17 Mei 2021 dan penggunaan hasil perolehan Surat Utang Awal sebesar US\$250.000.000 dan Rp29.674.402.000 (untuk informasi lebih lanjut mengenai penggunaan Surat Utang Awal, mohon merujuk pada Keterbukaan Informasi 3 Mei 2021).

⁴ Jumlah ekuitas berkurang dari penggunaan hasil perolehan Surat Utang Awal sebesar US\$10.956.790 dan pembebanan biaya transaksi Surat Utang 2024 yang belum diamortisasi sebesar Rp29.674.402.000 (untuk informasi lebih lanjut mengenai penggunaan Surat Utang Awal, mohon merujuk pada Keterbukaan Informasi 3 Mei 2021).

III. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM RENCANA TRANSAKSI

Pihak-pihak independen yang berperan sehubungan dengan Transaksi dan telah ditunjuk oleh Perseroan adalah:

- a. Hiswara Bunjamin & Tandjung, Konsultan Hukum yang ditunjuk oleh Perseroan untuk membantu Perseroan sehubungan dengan Transaksi;
- b. Kantor Akuntan Publik Imelda & Rekan (*member of Deloitte Asia Pacific Network and Deloitte Network*) selaku auditor independen, yang melakukan audit atas laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020, 31 Desember 2019 dan 31 Desember 2018; dan
- c. Kantor Jasa Penilai Publik Martokoesoemo Pakpahan & Rekan selaku Penilai Independen yang melakukan penilaian atas Transaksi serta memberikan pendapat atas nilai serta kewajaran Transaksi.

IV. PENDAPAT PIHAK INDEPENDEN

A. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran Ref. No: 00037/0070-00/BS/03/00036/1/V/2021 tertanggal 18 Mei 2021

Sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17/2020 dan Peraturan OJK No. 42/2020, untuk memastikan kewajaran Transaksi yang telah dilakukan oleh Perseroan telah meminta Konsultan Penilai Independen, Kantor Jasa Penilai Publik Martokoesoemo, Pakpahan & Rekan (“**KJPP-MPR**”), penilai independen yang terdaftar di OJK, untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Transaksi sebagaimana disajikan dalam Laporan Pendapat Kewajaran **Ref. No: 00037/0070-00/BS/03/00036/1/V/2021** tertanggal **18 Mei 2021** perihal Pendapat Kewajaran atas Penerbitan *Surat Utang Tambahan* sebesar US\$100.000.000 setara dengan Rp1.410.500.000.000 (Satu Triliun Empat Ratus Sepuluh Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) sesuai dengan Kurs Tengah BI per 31 Desember 2020 sebesar Rp.14.105,00. Selanjutnya Rencana Perseroan sebagaimana dijabarkan di atas disebut sebagai “**Rencana Transaksi**”. Penerbitan Surat Utang Tambahan sebesar US\$100.000.000 pada tanggal 17 Mei 2021 tersebut terkonsolidasi dan merupakan kesatuan seri dengan Surat Utang Awal sebesar US\$300.000.000 yang telah diterbitkan sebelumnya oleh Perseroan pada tanggal 29 April 2021 yang secara total keseluruhan Surat Utang yang diterbitkan Perseroan mencapai US\$400.000.000.

Ringkasan Pendapat Kewajaran yang dilakukan oleh KJPP-MPR adalah sebagai berikut:

1. Identitas Pihak

Perseroan

Perseroan, didirikan berdasarkan akta No. 281 tanggal 20 September 1982 dari Kartini Muljadi, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya No. C2-308.HT.01.01.TH.83, tanggal 17 Januari 1983, serta diumumkan dalam Berita Negara No. 28, tanggal 8 April 1983 Tambahan No. 420. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan yang terakhir dengan akta No. 61 tanggal 24 September 2020 dari notaris Surjadi, S.H. MKn. MM. MH., notaris di Jakarta disesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang pelaksanaan Rapat Umum pemegang Saham Terbuka dan secara elektronik Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Suratnya No. AHU.AH.01.03-0402317 Tahun 2020 tanggal 27 Oktober 2020.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan bergerak dalam bidang usaha (1) pusat perbelanjaan, (2) pusat perkantoran, (3) hotel dan (4) real estat. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha pada bulan Mei 1986. Jumlah karyawan Perusahaan dan entitas anak ("**Grup**") sebanyak 2.773 pada 31 Desember 2020.

2. Obyek Pendapat Kewajaran

Penerbitan Surat Utang Tambahan sebesar US\$100.000.000 atau setara dengan Rp1.410.500.000.000 (kurs tengah BI per 31 Desember 2020 sebesar Rp14.105,00). Sebagai satu kesatuan dengan Surat Utang Awal sebesar US\$300.000.000, nilai total Surat Utang Tambahan dan Surat Utang Awal adalah sebesar US\$400.000.000 atau setara Rp5.642.000.000.000.

3. Sifat Rencana Transaksi

Berdasarkan ketentuan OJK, maka sifat Transaksi sebagaimana diatur dalam peraturan OJK adalah:

Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama

Terkait dengan Rencana Transaksi dan Nilai Buku Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 dinyatakan bahwa Rencana Transaksi Perseroan merupakan Transaksi Material sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/POJK.04/2020 mengenai Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha. Hal ini dikarenakan nilai Rencana Transaksi terkonsolidasi dan merupakan satu kesatuan seri dari penerbitan Surat Utang Awal sebesar US\$300.000.000. Penerbitan Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan yang telah dilakukan Perseroan, secara agregat merupakan suatu transaksi material sebagaimana dalam POJK No.17/2020 sebagaimana penjabaran tabel dibawah berikut:

<i>Notes</i>	Jumlah US\$	Kurs Tengah BI per 31 Desember 2020	Jumlah Rp
Surat Utang Awal	US\$300,000,000	14.105	4.231.500.000.000
Surat Utang Tambahan	US\$100,000,000	14.105	1.410.500.000.000
Total Surat Utang	US\$400,000,000		5.642.000.000.000

Materialitas	
Total Surat Utang dalam Rp	Nilai Buku Ekuitas Perseroan per 31 Desember 2020
5.642.000.000.000	17.598.695.271.000

32,06%

Berdasarkan tabel diatas, jumlah keseluruhan Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan yang terkonsolidasi dan merupakan kesatuan seri telah melebihi 20% kurang dari 50% dari Nilai Buku Ekuitas Perseroan pada Tanggal Penilaian yaitu sebesar Rp17.598.695.271.000 (Tujuh Belas Triliun Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Miliar Enam Ratus Sembilan Puluh

Lima Juta Dua Ratus Tujuh Puluh Satu Ribu Rupiah) atau sebesar 32,06% dari Nilai Buku Ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Audit Perseroan per Tanggal Penilaian.

Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan

Dalam hal Rencana Transaksi sebagaimana definisi di atas, bukan merupakan transaksi afiliasi dan benturan kepentingan, dimana manajemen meyakini tidak adanya pihak terafiliasi dan adanya benturan kepentingan didalam pelaksanaannya. Namun dalam hal terkait penerbitan Surat Utang Tambahan sebesar US\$100.000.000 yang terkonsolidasi dan merupakan kesatuan seri dari penerbitan Surat Utang Awal sebesar US\$300.000.000, sehubungan dengan pemberian jaminan perusahaan oleh Anak Perusahaan Penjamin, maka:

1. Pemberian jaminan oleh EPH kepada Perseroan merupakan transaksi afiliasi yang dikecualikan berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) butir b(1) POJK No. 42/2020, karena transaksi tersebut merupakan transaksi yang dilaksanakan antara Perseroan dengan perusahaan terkendali yang modalnya dimiliki paling sedikit 99% oleh Perseroan; dan
2. Pemberian jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) oleh AW, GPS, PP, DJM, PSA dan PBR sebagaimana definisi Anak Perusahaan Penjamin, untuk menjamin kewajiban Perseroan membayar Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020.

4. Tujuan Pendapat Kewajaran

Memberikan Pendapat Kewajaran atas penerbitan Surat Utang Tambahan oleh Perseroan sebesar US\$100.000.000 atau setara dengan Rp1.410.500.000.000 (kurs tengah BI per 31 Desember 2020 sebesar Rp14.105,00). Terkait penerbitan Surat Utang Tambahan Sebagai satu kesatuan dengan Surat Utang Awal sebesar US\$300.000.000, nilai total Surat Utang Tambahan dan Surat Utang Awal adalah sebesar US\$400.000.000 atau setara Rp5.642.000.000.000 yang diindikasikan sebagai Transaksi Material sebagaimana kriteria pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.17/POJK.04/2020.

5. Metodologi Analisis Rencana Transaksi

Analisis kewajaran Transaksi meliputi beberapa aspek sebagai metodologi penyusunan laporan Pendapat Kewajaran meliputi antara lain:

- a. analisis terhadap Transaksi, yang meliputi pengaruh transaksi pinjam meminjam dana dan/atau penjaminan terhadap keuangan perusahaan, identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi, perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam transaksi, likuiditas dari transaksi, dan penilaian atas manfaat dan risiko dari transaksi yang akan dilakukan;
- b. analisis kelayakan rencana penggunaan dana atas transaksi pinjam meminjam dana dan/atau penjaminan antara lain analisis kelayakan investasi, analisis kelayakan pelunasan utang, dan analisis atas faktor-faktor lain yang relevan;
- c. analisis kualitatif yang meliputi riwayat Perseroan dan sifat kegiatan usaha, analisis industri dan bisnis, analisis operasional dan prospek Perseroan, alasan dan latar belakang dilakukannya transaksi, keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif atas transaksi yang akan dilakukan, analisis dampak *leverage* pada keuangan Perseroan di masa yang akan datang, analisis dampak likuiditas pada keuangan Perseroan di masa yang akan datang, dan analisis dampak keuangan jika proyek yang dibiayai oleh dana hasil transaksi mengalami kegagalan;
- d. analisis kuantitatif yang meliputi penilaian kinerja historis, penilaian atas proyeksi keuangan, analisis rasio keuangan dan analisis laporan keuangan sebelum transaksi dan *proforma* laporan keuangan setelah transaksi dilakukan, analisis atas kemampuan Perseroan atau penerima jaminan melunasi transaksi sampai jatuh tempo, dan analisis *cash management* dan *financial covenant*, analisis *yield* dari transaksi terhadap efek bersifat utang yang sejenis;
- e. analisis inkremental seperti kontribusi nilai tambah terhadap perusahaan sebagai akibat dari transaksi yang akan dilakukan, biaya atau pendapatan yang relevan serta informasi non keuangan yang relevan, melakukan analisis sensitivitas (*sensitivity analysis*) untuk mengukur keuntungan dan kerugian dari transaksi yang akan dilakukan; dan

- f. analisis atas jaminan yang terkait dengan transaksi pinjam meminjam dana dan/atau penjaminan.

6. Tingkat kedalaman Investigasi

Dalam hal proses investigasi yang akan dilakukan sebagaimana alur pengerjaan di atas dan informasi terkait Objek Pendapat Kewajaran, terdapat beberapa batasan yang digunakan:

- a. KJPP MPR tidak melakukan uji tuntas (penuh) atas Objek Pendapat Kewajaran, namun hanya uji kaji terbatas sesuai metodologi penyusunan Pendapat Kewajaran;
- b. Tidak melakukan Penilaian Saham Perseroan maupun Entitas Anak;
- c. Tidak melakukan Studi Kelayakan Bisnis dan Keuangan;
- d. Tidak melakukan Analisis dampak pajak;
- e. Tidak melakukan Penilaian Properti;
- f. Uji tuntas terbatas terhadap legalitas Perseroan;
- g. Pengumpulan dan data Perseroan untuk memperoleh kelengkapan yang disesuaikan untuk keperluan analisis.

7. Asumsi dan Asumsi Khusus

Asumsi

- a. Tidak ada kejadian luar biasa, terkait peraturan pemerintah, makroekonomi dan industri, dimasa yang akan datang yang bisa berpengaruh terhadap Objek Pendapat Kewajaran. Hasil uji kaji tuntas terbatas dengan maksud dan tujuan penugasan, sudah dapat memenuhi kebutuhan analisis secara kuantitatif;
- b. Seluruh data dan informasi yang diperoleh dari manajemen terkait Objek Pendapat Kewajaran adalah benar.
- c. Tidak ada dispute pajak dan dispute hukum yang mungkin berpengaruh secara material terhadap opini yang disampaikan pada Laporan Pendapat Kewajaran.

Asumsi Khusus

- a. Dalam hal ini, tidak terdapat asumsi khusus yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran terkait Objek Pendapat Kewajaran, kecuali dalam pelaksanaannya ditemukan kemudian sebagai asumsi yang dikategorikan sebagai asumsi khusus, sehingga akan dilakukan perubahan atau amandemen terhadap proposal ini.

8. Analisis Yield terhadap tingkat bunga Surat Utang yang diterbitkan

Terkait dengan analisis penerbitan Surat Utang Tambahan yang terkonsolidasi dan merupakan kesatuan seri dengan penerbitan Surat Utang Awal, maka tingkat suku bunga (*Yield*) dan *rating* Surat Utang yang diperoleh juga memiliki tingkat *Yield* dan *rating* Surat Utang yang sama, maka sesuai tujuan Transaksi Penilai mempertimbangkan tingkat suku bunga (*Yield*) atas Surat Utang yang beredar di pasar yang diperoleh dari *Bloomberg*. Sesuai informasi manajemen disampaikan bahwa Perseroan telah mendapatkan rating terkait rencana penerbitan obligasi salah satunya berdasarkan *Standard and Poor's (S&P) rating* untuk *Senior Unsecured Rating* mendapat *rating* BB.

Berdasarkan tabel *Yield* atas penerbitan Surat Utang Tambahan yang terkonsolidasi dan merupakan kesatuan seri dengan penerbitan Surat Utang Awal Perseroan yang berada di pasar, Penilai mendapatkan gambaran *Yield* range untuk rating S&P satu notch diatas (BB+) dengan rata-rata sebesar 4,63% dan untuk *rating* S&P satu notch dibawah atau (BB-) dengan rata-rata sebesar 5,30%. Dengan demikian tingkat bunga Surat Utang Perseroan sebesar 4,875% untuk *rating* S&P BB masih berada diantara rata-rata *Yield* terendah dan tertinggi.

9. Analisis Inkremental

Analisis inkremental berikut dikaitkan dengan Transaksi dan dampaknya bagi Perseroan secara konsolidasi, khususnya melalui kajian kinerja keuangan Perseroan sebelum dan sesudah Transaksi.

Analisis kuantitatif atas Transaksi terkait penerbitan Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan yang merupakan analisis inkremental memberikan nilai tambah bagi Perseroan antara lain:

- a. Perbandingan beban bunga pinjaman sebelum dan sesudah Rencana Transaksi;
- b. Analisis Durasi;
- c. Analisis CADS Perseroan dalam memenuhi kewajiban pinjaman secara keseluruhan;
- d. Kontribusi arus kas antara arus kas sebelum dan sesudah Rencana Transaksi dan analisis Perseroan berdasarkan kajian *Altman Z-Score*.

10. Analisa Jaminan

Jaminan atas penerbitan Surat Utang Awal dan Surat Utang Tambahan merupakan jaminan anak perusahaan (*subsidiary corporate guarantee*) yang meliputi AW, EPH, GPS, PP, PSA, PBR dan DJM. Jaminan perusahaan oleh Entitas Anak mencerminkan tingkat kepercayaan yang cukup tinggi dari kreditur terhadap Entitas Anak dan Perseroan.

11. Kesimpulan Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Berdasarkan pertimbangan analisis kualitatif terkait Rencana Transaksi maupun kinerja Perseroan serta prospek bisnis kedepan, maupun analisis kuantitatif terhadap Rencana Transaksi, meliputi analisis proyeksi keuangan, analisis beban bunga pinjaman, analisis yield, analisis durasi, analisis CADS, kontribusi arus kas dan analisis *Altman Z-score*, sensitivitas dan analisis jaminan, termasuk faktor-faktor yang relevan dalam memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Perseroan, maka Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh PT Pakuwon Jati Tbk adalah **wajar**.

VI. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi tambahan sehubungan dengan Transaksi, Pemegang Saham Perseroan dapat menyampaikannya kepada *Corporate Secretary* Perseroan, pada setiap hari dan jam kerja Perseroan pada alamat tersebut di bawah ini:

Corporate Secretary
PT Pakuwon Jati Tbk.
Eastcoast Center Lt.5, Jl. Kejawan Putih Mutiara 17 Pakuwon City, Surabaya 60112
Tel: (031) 5820 8788

Email: corpsec@pakuwon.com
Website www.pakuwonjati.com

Surabaya 19 Mei 2021
Direksi Perseroan