

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM  
PT BANK NATIONALNOBU TBK (“PERSEROAN”) DALAM RANGKA RENCANA  
PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH  
DAHULU (“PMHMETD”)**

**INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING  
UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN UNTUK  
MENGAMBIL KEPUTUSAN MENGENAI PMHMETD**

Keterbukaan informasi ini dibuat pada tanggal 28 Juli 2021 (“**Keterbukaan Informasi**”) sehubungan dengan rencana penambahan modal dengan memberikan HMETD kepada para pemegang saham Perseroan dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“**OJK**”) No. 32/POJK.04/2015 Tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (sebagaimana diubah dengan Peraturan OJK No. 14/POJK.04/2019, selanjutnya disebut “**POJK Penambahan Modal**”) dan Peraturan OJK No. 42 /POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan (“**POJK No. 42/2020**”).



**PT BANK NATIONALNOBU TBK**

**Berkedudukan di Jakarta, Indonesia**

**Kegiatan Usaha:**

Bergerak dalam bidang usaha Jasa Perbankan

**Kantor Pusat:**

Plaza Semanggi Lantai UG & 9  
Jl. Jendral Sudirman Kav. 50  
Jakarta 12930 – Indonesia  
Telpon: (021) 2553 5128, Faksimili: (021) 2553 5130

1 Kantor Pusat Non-operasional berlokasi di Lippo Karawaci, Tangerang  
116 Kantor Cabang, Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas  
yang tersebar di 57 kota di 29 propinsi di seluruh Indonesia.

*website:* [www.nobubank.com](http://www.nobubank.com)

*email:* [corsec@nobubank.com](mailto:corsec@nobubank.com)

Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (“**RUPSLB**”) Perseroan akan diselenggarakan pada hari Jumat tanggal 3 September 2021, yang, antara lain, akan menyetujui rencana PMHMETD.

Seluruh informasi yang dimuat di dalam Keterbukaan Informasi ini hanya merupakan usulan, yang tunduk kepada persetujuan RUPSLB dan prospektus yang diterbitkan dalam rangka PMHMETD.

**KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN INFORMASI YANG TERCANTUM DI DALAMNYA TIDAK  
DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UMUM ATAU ANJURAN UNTUK  
MEMBELI, BAIK LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG, ATAS EFEK PERSEROAN.**

## I. INFORMASI SEHUBUNGAN DENGAN PMHMETD

Sehubungan dengan PMHMETD dalam Keterbukaan Informasi ini, Perseroan bermaksud untuk menerbitkan sebanyak-banyaknya 500.000.000 (lima ratus juta) saham baru Perseroan dengan nilai nominal Rp100 per saham ("**Saham Baru**").

Saham Baru tersebut akan diterbitkan dari portepel Perseroan dan akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia ("**BEI**") sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, termasuk Peraturan BEI No. I-A Tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Terdaftar, Lampiran Keputusan Direksi PT BEI No. Kep-00183/BEI/12-2018 tanggal 26 Desember 2018. Saham Baru akan memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak atas dividen dengan saham Perseroan lainnya.

Penerbitan Saham Baru akan dilakukan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("**HMETD**") sesuai dengan POJK Penambahan Modal, dan oleh karenanya pelaksanaan penambahan modal dengan memberikan HMETD tunduk kepada:

1. Perseroan memperoleh persetujuan dari mayoritas pemegang saham dalam RUPSLB sehubungan dengan penambahan modal dengan memberikan HMETD; dan
2. Pernyataan Pendaftaran Perseroan, yang akan disampaikan kepada OJK, sehubungan dengan rencana penambahan modal dengan memberikan HMETD dinyatakan efektif oleh OJK, sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Untuk menghindari keraguan, Perseroan berhak untuk mengeluarkan sebagian dari atau seluruh jumlah maksimum saham yang disetujui untuk diterbitkan berdasarkan keputusan RUPSLB. Ketentuan-ketentuan PMHMETD, termasuk harga pelaksanaan dan jumlah final atas Saham Baru yang akan diterbitkan, akan diungkapkan dalam prospektus yang diterbitkan dalam rangka PMHMETD dan disediakan kepada pemegang saham yang berhak pada waktunya, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Sesuai dengan Rencana Bisnis Perseroan, Perseroan berencana untuk melakukan pembelian gedung perkantoran dan memanfaatkannya secara efisien guna mendukung kegiatan usaha Perseroan.

Jika ada sisa saham baru yang tidak diambil oleh pemegang HMETD, PT Grahaputra Mandirikharisma ("**GPMK**") akan bertindak sebagai Pembeli Siaga dalam PMHMETD yang akan melaksanakan kewajiban penyetorannya untuk mengambil bagian atas sisa saham yang tidak diambil bagian oleh pemegang HMETD sebesar Rp193.000.000.000, dengan melakukan penyetoran dalam bentuk lain selain uang (*inbrenng*) pada saat pelaksanaan PMHMETD dengan aset berupa:

- a. Seluruh Gedung A Universitas Pelita Harapan, Jl. MH Thamrin No. 1 Lippo Karawaci, Tangerang, Banten; dan
- b. Sebagian ruang dalam Gedung Gajah Mada Tower Lantai G, 1 dan 2, Jl. Gajah Mada No. 25-26, Petojo Utara, Gambir, Jakarta Pusat.

selanjutnya disebut "**Aset**" GMPK.

Bahwa Rencana Inbrenng merupakan Traksaksi Afiliasi bagi Perseroan, namun bukan transaksi benturan kepentingan dan tidak mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan sebagaimana dimaksud dalam peraturan Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK 42/04/2020**").

Bahwa sebagian dari ruangan di Gedung A Universitas Pelita Harapan, Jl. MH Thamrin No. 1 Lippo Karawaci, Tangerang, Banten setelah terlaksananya Inbrenng akan disewakan oleh Perseroan kepada GPMK ("**Rencana Transaksi Sewa**").

Bahwa Rencana Transaksi Sewa merupakan Traksaksi Afiliasi namun bukan transaksi benturan kepentingan dan tidak mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan sebagaimana dimaksud POJK 42/04/2020.

Bahwa Rencana Inbreng dan Rencana Transaksi Sewa baru dapat dilaksanakan apabila Rencana PMHMETD mendapat persetujuan dari RUPS Perseroan yang akan diselenggarakan pada 3 September 2021. Bahwa Rencana PMHMETD, Rencana Inbreng, dan Rencana Transaksi Sewa selanjutnya disebut "**Rencana Transaksi**".

Selain itu Rencana Inbreng dan Rencana Transaksi Sewa bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK 17/04/ 2020**").

Perseroan akan mematuhi ketentuan Peraturan OJK mengenai Transaksi Afiliasi terkait dengan pelaksanaan Rencana Inbreng dan Transaksi Sewa dimaksud.

## **II. PERKIRAAN WAKTU PELAKSANAAN PMHMETD**

Sebagaimana disyaratkan dalam POJK Penambahan Modal, Perseroan akan menyampaikan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka PMHMETD kepada OJK segera setelah RUPSLB yang akan diselenggarakan pada tanggal 3 September 2021 menyetujui rencana dari PMHMETD Perseroan, dan PMHMETD akan dilaksanakan setelah Pernyataan Pendaftaran Perseroan tersebut telah dinyatakan efektif oleh OJK.

Merujuk pada ketentuan Pasal 8 ayat (3) POJK Penambahan Modal, jangka waktu antara tanggal persetujuan RUPSLB sampai dengan efektifnya Pernyataan Pendaftaran adalah tidak lebih dari 12 (dua belas) bulan.

Mengingat penyeteroran modal atas saham baru oleh GPMK selaku Pembeli Siaga dengan cara penyeteroran bentuk lain selain uang (*inbreng*) dan mengacu pada Pasal 9 ayat (3) POJK Penambahan Modal, maka jangka waktu antara tanggal penilaian dan tanggal penyeteroran saham dalam bentuk lain selain uang (*inbreng*) paling lama 6 (enam) bulan.

## **III. PERKIRAAN SECARA GARIS BESAR PENGGUNAAN DANA**

Perseroan berencana untuk menggunakan seluruh dana yang diterimanya dari PMHMETD, untuk antara lain:

1. Untuk pembelian Aset yang dimiliki oleh GPMK, berupa:
  - a. Seluruh Gedung A Universitas Pelita Harapan, Jl. MH Thamrin No. 1 Lippo Karawaci, Tangerang, Banten; dan
  - b. Sebagian ruang dalam Gedung Gajah Mada Tower Lantai G, 1 dan 2, Jl. Gajah Mada No. 25-26, Petojo Utara, Gambir, Jakarta Pusat.

Keterangan lebih lanjut mengenai rencana pembelian aset secara inbreng dapat dilihat pada Bab VI Informasi Mengenai Transaksi Inbreng dan Sewa.

2. Sisanya untuk modal kerja Perseroan.

Seluruh komisi-komisi, biaya-biaya, ongkos-ongkos dan pengeluaran-pengeluaran lainnya akan dibayar oleh Perseroan menggunakan dana kas internal Perseroan.

### **Penyeteroran dalam bentuk lain selain uang (*inbreng*)**

Dalam hal seluruh pemegang saham Perseroan melaksanakan HMETD yang dimilikinya, Perseroan akan menggunakan dana yang diterima dari hasil PMHMETD untuk membeli Aset dan sisanya untuk modal kerja.

Dalam hal seluruh pemegang saham Perseroan tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya, GPMK selaku Pembeli Siaga akan melakukan penyeteroran dalam bentuk lain selain uang (*inbreng*), berupa Aset dengan nilai keseluruhan sebesar Rp193.000.000.000, dan GPMK akan menjadi pemegang saham baru dengan kepemilikan sebanyak-banyaknya 160.165.976 saham sesuai dengan dengan nilai setoran Aset tersebut.

Dalam hal sebagian pemegang saham Perseroan melaksanakan HMETD yang dimilikinya, Perseroan akan membeli Aset dengan menggunakan dana yang diperoleh dari pelaksanaan HMETD yang dilakukan oleh sebagian pemegang saham, dan sisanya berupa setoran dalam bentuk lain selain uang (inbreng) oleh GPMK selaku Pembeli Siaga, berupa Aset. GPMK akan menjadi pemegang saham baru dengan kepemilikan sesuai dengan sisa saham yang tidak dilaksanakan oleh pemegang saham tersebut.

Informasi final dan rinci sehubungan dengan penggunaan dana akan diungkapkan dalam prospektus yang akan diterbitkan dalam rangka PMHMETD dan disediakan kepada pemegang saham yang berhak pada waktunya, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

#### IV. ANALISIS MENGENAI PENGARUH PMHMETD TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN DAN PEMEGANG SAHAM

Sehubungan dengan rencana pelaksanaan PMHMETD, Perseroan memperkirakan bahwa dalam hal dana yang diperoleh dari hasil PMHMETD digunakan sesuai dengan rencana penggunaan dana sebagaimana diuraikan pada bagian Perkiraan Secara Garis Besar Penggunaan Dana.

Sehubungan dengan dampak dari rencana PMHMETD terhadap pemegang saham, di bawah ini adalah proforma susunan permodalan dan kepemilikan saham Perseroan sebelum dan setelah rencana PMHMETD dengan:

##### Asumsi A

1. Perseroan menerbitkan jumlah maksimum Saham Baru sebagaimana dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini sebanyak-banyaknya 500.000.000 saham baru Perseroan;
2. Seluruh pemegang saham mengambil seluruh porsi Saham Baru mereka.

Deskripsi	Sebelum PMHMETD			Setelah PMHMETD		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal Saham @ Rp100 per saham (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal Saham @ Rp100 per saham (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>7.950.000.000</b>	<b>795.000.000.000</b>		<b>7.950.000.000</b>	<b>795.000.000.000</b>	
PT Kharisma Buana Nusantara	1.000.000.000	100.000.000.000	22,53	1.112.665.588	111.266.558.828	22,53
PT Prima Cakrawala Sentosa	868.750.000	86.875.000.000	19,58	966.628.230	96.662.822.982	19,58
PT Matahari Department Store Tbk	728.000.000	72.800.000.000	16,40	810.020.548	81.002.054.827	16,40
OCBC Securities Pte Ltd	541.710.000	54.171.000.000	12,21	602.742.076	60.274.207.583	12,21
Nomura Securities Co Ltd	443.790.000	44.379.000.000	10,00	493.789.861	49.378.986.142	10,00
PT Lippo General Insurance Tbk	337.332.300	33.733.230.000	7,60	375.338.042	37.533.804.202	7,60
Publik*	518.330.000	51.833.000.000	11,68	576.727.954	57.672.795.437	11,68
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>4.437.912.300</b>	<b>443.791.230.000</b>	<b>100,00</b>	<b>4.937.912.300</b>	<b>493.791.230.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Sisa Saham Dalam Portepel</b>	<b>3.512.087.700</b>	<b>351.208.770.000</b>		<b>3.012.087.700</b>	<b>301.208.770.000</b>	

\* dengan kepemilikan masing-masing di bawah 5%

##### Asumsi B

1. Perseroan menerbitkan jumlah maksimum Saham Baru sebagaimana dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini sebanyak-banyaknya 500.000.000 saham baru Perseroan;
2. Seluruh pemegang saham tidak mengambil seluruh porsi Saham Baru mereka dan GPMK selaku Pembeli Siaga akan mengambil sebanyak-banyaknya 160.165.976 saham.

Deskripsi	Sebelum PMHMETD			Setelah PMHMETD		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal Saham @ Rp100 per saham (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal Saham @ Rp100 per saham (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>7.950.000.000</b>	<b>795.000.000.000</b>		<b>7.950.000.000</b>	<b>795.000.000.000</b>	
PT Kharisma Buana Nusantara	1.000.000.000	100.000.000.000	22,53	1.000.000.000	100.000.000.000	21,75
PT Prima Cakrawala Sentosa	868.750.000	86.875.000.000	19,58	868.750.000	86.875.000.000	18,89
PT Matahari Department Store Tbk	728.000.000	72.800.000.000	16,40	728.000.000	72.800.000.000	15,83
OCBC Securities Pte Ltd	541.710.000	54.171.000.000	12,21	541.710.000	54.171.000.000	11,78
Nomura Securities Co Ltd	443.790.000	44.379.000.000	10,00	443.790.000	44.379.000.000	9,65
PT Lippo General Insurance Tbk	337.332.300	33.733.230.000	7,60	337.332.300	33.733.230.000	7,34
PT Grahaputra Mandiri Kharisma	-	-	-	160.165.976	16.016.597.500	3,48
Publik*	518.330.000	51.833.000.000	11,68	518.330.000	51.833.000.000	11,27
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>4.437.912.300</b>	<b>443.791.230.000</b>	<b>100,00</b>	<b>4.598.078.276</b>	<b>459.807.827.600</b>	<b>100,00</b>
<b>Sisa Saham Dalam Portepel</b>	<b>3.512.087.700</b>	<b>351.208.770.000</b>		<b>3.351.921.724</b>	<b>335.192.172.400</b>	

\* dengan kepemilikan masing-masing di bawah 5%

Proforma komposisi dan struktur permodalan sebelum dan sesudah PMHMETD pada tabel di atas adalah berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal 30 Juni 2021 yang dipersiapkan oleh PT Sharestar Indonesia selaku Biro Administrasi Efek yang ditunjuk oleh Perseroan.

Pemegang saham Perseroan yang tidak melaksanakan HMETD miliknya dan tidak mengambil porsinya atas Saham Baru dapat terdilusi sebesar maksimum 10,13%.

## V. MANFAAT TRANSAKSI

Manfaat yang diharapkan akan diperoleh Perseroan dengan dilakukannya Rencana Transaksi ini antara lain Perseroan dapat melakukan pengembangan usaha secara lebih terintegrasi dan meningkatkan kualitas koordinasi antar unit-unit kerja, sehingga Perseroan dapat menyediakan produk dan layanan yang semakin berkualitas bagi nasabah dan masyarakat secara inklusif, terutama produk dan layanan berbasis digital, baik bagi segmen ritel maupun bagi segmen Usaha Mikro Kecil dan Menengah dan korporasi.

## VI. INFORMASI MENGENAI TRANSAKSI INBRENG DAN SEWA

### A. Keterangan Singkat Mengenai Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati

Pelaksanaan PMTHMETD merupakan pelaksanaan komitmen Perseroan untuk melakukan pengembangan usaha secara lebih terintegrasi, khususnya produk dan layanan berbasis digital.

#### 1. Keterangan Singkat Perjanjian Pengikatan Pengalihan Aset

GPMK dan Perseroan telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset pada tanggal 27 Juli 2021 (“PPJB”), dengan ringkasan sebagai berikut:

- a. Pihak yang Terlibat:
  - GPMK
  - Perseroan
- b. Janji Untuk Menjual dan Membeli Aset  
GPMK setuju dan mengikatkan diri untuk menjual dan mengalihkan kepada Perseroan, dan Perseroan setuju dan mengikatkan diri untuk membeli dan menerima pengalihan atas Aset dari Penjual pada Tanggal Penyelesaian.
- c. Obyek Transaksi  
Aset milik GPMK pada Tanggal Efektif yang rinciannya diungkapkan dalam KI ini.
- d. Harga Jual Beli Aset dan Cara Pembayaran
  - Total Harga jual beli Aset yang disepakati Para Pihak adalah sebagai berikut:
    - a. Harga jual beli Aset Gedung UPH sebesar Rp132.000.000.000 (seratus tiga puluh dua miliar Rupiah);
    - b. Harga jual beli Aset Gedung Gajah Mada Tower sebesar Rp61.000.000.000 (enam puluh satu miliar Rupiah);Sehingga total Harga jual beli Aset yang akan dialihkan adalah sebesar Rp193.000.000.000,- (seratus sembilan puluh tiga miliar Rupiah)
  - Pembayaran Harga Penjualan atas Aset dapat dibayarkan dalam bentuk :
    - 1) uang tunai akan dilaksanakan oleh Perseroan kepada GPMK sebagai salah satu penggunaan dana hasil PMHMETD Pembeli; dan/atau
    - 2) diperhitungkan sebagai penyetoran dalam bentuk selain uang (*inbreg*) oleh Penjual dalam Rencana PMHMETD yang akan dilaksanakan oleh Pembeli, dengan tetap memperhatikan hasil penilaian atas nilai wajar dari Aset yang akan dialihkan sebagaimana dipersyaratkan dalam POJK Penambahan Modal.
  - Sehubungan dengan pelaksanaan pengalihan Aset dan pembayaran melalui penyetoran modal dalam bentuk lain selain uang (*inbreg*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf (ii) PPJB, Penjual bertindak sebagai Pembeli Siaga dalam Rencana PMHMETD, yang akan melaksanakan kewajiban penyetorannya untuk mengambil bagian sisa saham

- yang tidak diambil bagian oleh pemegang HMETD, dengan melakukan penyetoran dalam bentuk lain selain uang (*inbreng*) pada saat pelaksanaan PMHMETD.
- Dalam hal pembayaran atas pengalihan Aset dilakukan seluruhnya melalui penyetoran dalam bentuk selain uang (*inbreng*) oleh Penjual dalam Rencana PMHMETD yang akan dilaksanakan oleh Pembeli, Para Pihak dengan ini sepakat bahwa pembelian dan pengalihan Aset berdasarkan Perjanjian ini dilaksanakan tanpa pembayaran dalam bentuk tunai, dimana Aset yang dibayar dengan cara diinbrengkan sebagai penyetoran dalam bentuk lain selain uang untuk sebanyak-banyaknya 160.165.976 (seratus enam puluh juta seratus enam puluh lima ribu sembilan ratus tujuh puluh enam) saham baru yang akan diterbitkan Pembeli. Keputusan final atas jumlah saham yang akan diterima oleh Penjual akan ditetapkan sebelum efektifnya Pernyataan Pendaftaran HMETD.
- e. Persyaratan Pendahuluan
- Perjanjian pengalihan Aset dan penandatanganan Akta Jual Beli Aset hanya akan dilaksanakan dan berlaku setelah terpenuhinya terlebih dahulu seluruh Persyaratan Pendahuluan sebagai berikut:
- a) GPMK telah memperoleh seluruh persetujuan korporasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan anggaran dasar GPMK dan/atau persetujuan dari pihak lain berdasarkan perjanjian-perjanjian yang mengikat GPMK;
  - b) GPMK telah selesai melakukan proses balik nama atas Aset Gedung Gajah Mada Tower sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - c) Perseroan telah memperoleh persetujuan RUPS Luar Biasa, atau persetujuan lainnya yang dibutuhkan Pembeli terkait Rencana PMHMETD dan Rencana Inbreng sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar Perseroan, termasuk persetujuan dari pihak lain berdasarkan perjanjian-perjanjian yang mengikat Perseroan.
  - d) Perseroan telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran beserta seluruh dokumen pendukungnya sehubungan dengan Rencana PMHMETD Pembeli kepada Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") dan Pernyataan Pendaftaran dimaksud telah dinyatakan efektif oleh OJK.
  - e) Penerbitan saham baru oleh Perseroan melalui Rencana PMHMETD telah selesai dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - f) Ditandatanganinya perjanjian novasi dan/atau perjanjian pengakhiran atas perjanjian sewa yang mengikat GPMK atau pihak lain dengan pihak ketiga pada Aset UPH yang akan dialihkan dengan rincian sebagaimana dimuat dalam Lampiran II PPJB; dan
  - g) Terdapat Pernyataan dari Para Pihak bahwa pra-syarat dalam huruf a sampai dengan f terpenuhi.
- f. Penyelesaian Pengalihan Aset
- Penyelesaian pengalihan Aset ("**Tanggal Penyelesaian**") harus dilaksanakan setelah seluruh Persyaratan Pendahuluan sebagaimana diatur dalam PPJB terpenuhi namun tidak melebihi jangka waktu PPJB.
  - Para Pihak dengan ini setuju bahwa pada Tanggal Penyelesaian:
    - a. Para Pihak akan menandatangani Akta Jual Beli / Pengalihan Aset didepan pejabat yang berwenang sesuai ketentuan yang berlaku;
    - b. Para Pihak akan menandatangani Akta Pemasukan kedalam Perseroan (*Akta Inbreng*), yang dibuat dalam bentuk akta notarial, sehubungan dengan penyetoran modal dalam bentuk selain uang (*inbreng*) atas saham yang diambil oleh GPMK dalam pelaksanaan PMHMETD Perseroan.
  - Kewajiban lanjutan Penyelesaian Transaksi
- Setelah Tanggal Penyelesaian, Para Pihak setuju dan sepakat bahwa:
- a. GPMK memberikan hak dan kuasa kepada Perseroan untuk melaksanakan segala keperluan terkait dengan pengalihan Aset dari GPMK kepada Perseroan termasuk mendaftarkan, menghadap notaris, dan membuat segala dokumen yang diperlukan untuk sahnya dan penyelesaian Pengalihan Aset dimaksud.
  - b. Segera setelah Tanggal Penyelesaian, Para Pihak mengupayakan agar Notaris yang ditunjuk segera mengajukan permohonan persetujuan dan menyampaikan pemberitahuan perubahan data Pembeli kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sehubungan dengan peningkatan modal, perubahan pemegang saham

dan perubahan struktur permodalan Perseroan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Anggaran Dasar Perseroan;

- c. Perseroan wajib mengumumkan penyeteroran modal dalam bentuk lain selain uang (*inbrenng*) berupa Aset dalam modal Pembeli sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- g. **Jangka Waktu**  
PPJB dan segala perubahannya berlaku sampai dengan tanggal penandatanganan Akta Jual Beli Aset yang dimiliki GPMK pada Perseroan dilaksanakan, namun tidak melebihi 1 (satu) tahun sejak tanggal PPJB, dan dapat diperpanjang atas kesepakatan Para Pihak.
- h. **Kepatuhan**  
Bahwa pelaksanaan pengalihan Aset dan pembayaran melalui penyeteroran modal dalam bentuk lain selain uang (*inbrenng*) tersebut di atas akan dilakukan setelah Perseroan memperoleh :
  - (i) persetujuan dari pemegang sahamnya ("**Persetujuan RUPS**") dari Pembeli terkait dengan Rencana PMHMETD Perseroan; dan
  - (ii) Persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan terkait dengan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan pelaksanaan Rencana PMHMETD menjadi efektif, dengan memperhatikan jadwal pelaksanaan Inbrenng yang dibuat oleh Perseroan, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ("**Tanggal Efektif**").

## 2. Keterangan Singkat Nota Kesepakatan Sewa Menyewa Ruang

Perseroan dan GPMK telah menandatangani Nota Kesepakatan Sewa Menyewa Ruang pada tanggal 27 Juli 2021 ("**Pengikatan Sewa**"), dengan ringkasan sebagai berikut:

- a. **Pihak yang Terlibat:**
  - Perseroan (Pemberi Sewa)
  - GPMK (Penyewa)
- b. **Obyek Sewa**  
Ruang - ruang yang terdapat dalam Aset Gedung UPH terdiri dari 3 (tiga) Lantai, yang merupakan kurang lebih 36% (tiga puluh enam persen) dari seluruh Aset Gedung UPH, dengan luas total luas 2.328,81 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. MH Thamrin No. 1 Lippo Karawaci, Tangerang, Banten. (Ruang)
- c. **Jangka Waktu Sewa**  
Jangka Waktu Sewa Ruang adalah 2 (dua) tahun sejak Tanggal Efektif Pengikatan Sewa dan dapat diperpanjang atas kesepakatan Para Pihak.
- d. **Harga Sewa**  
Harga Sewa Ruang disepakati Para Pihak sebesar Rp92.000 (sembilan puluh dua ribu Rupiah) per m<sup>3</sup>/bulan, atau seluruhnya senilai Rp5.142.012.480 (lima miliar seratus empat puluh dua juta dua belas ribu empat ratus delapan puluh Rupiah), dimana Harga Sewa dimaksud belum termasuk PPN.
- e. **Pengaturan lain-lain dan Penandatanganan Perjanjian Sewa**
  - Hal-hal yang tidak atau belum diatur di dalam Nota Kesepahaman Sewa Menyewa akan diatur lebih lanjut dengan Perjanjian Sewa Menyewa definitif yang akan disepakati Para Pihak setelah beralihnya Aset Gedung UPH dari dari PT Grahaputra Mandirikharisma.
  - Nota Kesepahaman akan berakhir apabila Para Pihak telah menandatangani Perjanjian Sewa Ruang Definitif yang akan disepakati para pihak setelah beralihnya Aset Gedung UPH dari dari PT Grahaputra Mandirikharisma dan akan menggantikan Nota Kesepakatan ini dan segala kesepakatan lain terkait dengan rencana sewa menyewa Ruang di Aset Gedung UPH antara Para Pihak.

## B. Keterangan mengenai Aset

### 1. Gedung A Universitas Pelita Harapan

No	No. Sertipikat	Tanggal Penerbitan	Jangka Waktu Hak	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Lokasi	Terdaftar Atas Nama
1.	01317/I	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	33	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
2.	01318/I	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	100	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
3.	01319/I	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	97	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
4.	01320/I	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	98	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
5.	01321/I	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	142	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
6.	01322/II	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	137	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
7.	01323/II	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	137	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
8.	01324/II	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	165	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
9.	01325/II	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	165	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
10.	01326/II	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	137	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
11.	01327/III	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	137	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
12.	01328/III	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	165	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
13.	01329/III	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	165	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
14.	01330/IV	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	137	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
15.	01331/IV	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	137	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
16.	01332/IV	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	165	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
17.	01333/IV	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	165	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
18.	01334/V	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	137	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
19.	01335/V	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	137	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma



20.	01336/V	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	165	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
21.	01337/V	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	165	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
22.	01338/VI	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	137	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
23.	01339/VI	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	137	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
24.	01340/VI	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	165	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
25.	01341/VI	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	165	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
26.	01342/VII	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	137	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
27.	01343/VII	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	137	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
28.	01344/VII	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	165	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
29.	01345/VII	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	165	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
30.	01346/VIII	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	137	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
31.	01347/VIII	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	137	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
32.	01348/VIII	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	165	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma
33.	01349/VIII	20 Juni 1998	s.d. 25 Desember 2030	165	Desa/Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Curug, Kabupaten/Kota Tangerang, Provinsi Jawa Barat	PT Grahaputra Mandirikharisma

## 2. Gedung Gajah Mada Tower

No	No. Sertipikat	Tanggal Penerbitan	Jangka Waktu Hak	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Lokasi	Terdaftar Atas Nama	Akta Jual Beli*
1.	339/I/T	23 November 1998	s.d. 24 Januari 2040	245	Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Madya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta	PT Bumi Persada Indah*	Akta Jual Beli No. 1/2021 tanggal 27 Juli 2021
2.	340/I/T	23 November 1998	s.d. 24 Januari 2040	352	Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Madya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta	PT Bumi Persada Indah*	Akta Jual Beli No. 2/2021 tanggal 27 Juli 2021

3.	341/III/T	23 November 1998	s.d. 24 Januari 2040	146	Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Madya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta	PT Bumi Persada Indah*	Akta Jual Beli No. 3/2021 tanggal 27 Juli 2021
4.	342/III/T	23 November 1998	s.d. 24 Januari 2040	328	Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Madya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta	PT Bumi Persada Indah*	Akta Jual Beli No. 4/2021 tanggal 27 Juli 2021
5.	343/III/T	23 November 1998	s.d. 24 Januari 2040	206	Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Madya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta	PT Bumi Persada Indah*	Akta Jual Beli No. 5/2021 tanggal 27 Juli 2021
6.	344/III/T	23 November 1998	s.d. 24 Januari 2040	232	Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Madya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta	PT Bumi Persada Indah*	Akta Jual Beli No. 6/2021 tanggal 27 Juli 2021
7.	345/III/T	23 November 1998	s.d. 24 Januari 2040	225	Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Madya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta	PT Bumi Persada Indah*	Akta Jual Beli No. 7/2021 tanggal 27 Juli 2021
8.	346/III/T	23 November 1998	s.d. 24 Januari 2040	142	Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Madya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta	PT Bumi Persada Indah*	Akta Jual Beli No. 8/2021 tanggal 27 Juli 2021

\*Aset Gedung Gajah Mada Tower pada saat Perjanjian ini ditandatangani telah dilakukan pengalihan dari PT Bumi Persada Indah kepada PT Graha Putra Mandiri Kharisma yang dituangkan dalam AJB sebagaimana disebutkan dalam tabel di atas, dan saat ini sedang dilakukan proses balik nama pada instansi yang berwenang sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keterangan No. 1/NOT.FF/VII/2021 tertanggal 28 Juli 2021 yang dibuat oleh Fifiidiana, S.H., S.S., M.Kn., Notaris – Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Pusat.

### C. Keterangan mengenai GPMK

GPMK didirikan berdasarkan Akta Pendirian PT Grahaputra Mandirikharisma Nomor 185 tanggal 9 November 1992 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan pendirian dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam keputusannya Nomor 02-803 HT.01.01.Th93 tanggal 6 Februari 1993 dan telah didaftarkan dalam register Pengadilan Negeri Jakarta dengan No. 529/1993 tanggal 12 Februari 1993 (“**Akta Pendirian**”).

Anggaran Dasar GPMK diubah dengan Akta Pernyataan Para Pemegang Saham GPMK No. 57 tanggal 25 Oktober 2017 yang dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan Menteri No. AHU-0024507.AH.01.02.Tahun 2017 tanggal 22 November 2017; memperoleh penerimaan pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari

Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan No. AHU-AH.01.03-0193630 tanggal 22 November 2017; memperoleh penerimaan pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan No. AHU-AH.01.03-0193631 tanggal 22 November 2017 (“**Akta No. 57/2017**”).

Anggaran Dasar GPMK terakhir kali diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Grahaputra Mandirikharisma Nomor 54 tanggal 17 Februari 2021 yang dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh penerimaan pemberitahuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU.AH.01.03-0137535 tanggal 2 Maret 2021 (“**Akta No. 54/2021**”).

#### **Maksud Dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha**

Berdasarkan Akta No. 57/2017 bergerak dalam bidang *real estate* yang dimiliki sendiri atau yang disewa

#### **Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham**

Struktur permodalan dan pemegang saham GPMK pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan berdasarkan Akta No. 54/2021 adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nominal Saham (Rp)	Persentase (%)
1.	PT Puspa Melati Graha	317.190	317.190.000.000	99,99997
2.	PT Trijaya Anugerah Pratama	10	10.000.000	0,00003
	<b>Jumlah</b>	<b>317.200</b>	<b>317.200.000.000</b>	<b>100,00</b>

#### **Pengawasan dan Pengurusan**

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi GPMK berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT GPMK No. 36 tanggal 28 Januari 2019 yang dibuat di hadapan Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh penerimaan pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan No. AHU-AH.01.03-0056827 tanggal 29 Januari 2019 (“**Akta No. 36/2019**”), sampai dengan saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

##### **Direksi**

Presiden Direktur : Ny. Hannah Achmadi  
Direktur : Ny. Meiyi

##### **Dewan Komisaris**

Komisaris : Tn. Sudomo

#### **D. Sifat Hubungan Afiliasi dari Pihak yang Melakukan Rencana Inbreng dan Transaksi Sewa dengan Perseroan**

Mengacu pada Pasal 1 POJK No. 42/04/2020, sifat hubungan antara GPMK dengan Perseroan adalah adanya hubungan keluarga karena keturunan antara Pemegang Saham Pengendali Terakhir Perseroan dengan Pengendali dari GPMK.

## **VII. LAPORAN PIHAK INDEPENDEN**

### **A. Laporan Penilaian Independen**

Kantor jasa Penilai Publik Firman, Suryantoro, Sugeng, Suzy, Hartomo dan Rekan (“KJPP FAST”), sebagai Penilai independen berdasarkan izin usaha dari Kementerian Keuangan No. 2.09.0074 tanggal 8 Desember 2009 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-12/PM.2/2018 tanggal 29 Juni 2018 dengan kualifikasi penilai properti dan bisnis, sesuai surat penawaran No.013/FS-SP/FAST-PST/VI/21 dan No.014/FS-SP/FAST-PST/VI/21 masing-masing

tertanggal 28 Juni 2021 memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar dari properti yang dikuasai/dimiliki oleh BPI dan GPMK.

#### 1. Ringkasan Laporan Penilaian Properti

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti yang dikuasai dan dimiliki oleh PT BPI No. 00069/2.0074-00/PI/07/0063/1/VII/2021 tanggal 19 Juli 2021, dan Laporan Penilaian Properti yang dikuasai dan dimiliki oleh PT GPMK No. 00070/2.0074-00/PI/07/0063/1/VII/2021 tanggal 19 Juli 2021.

#### 2. Objek penilaian

- i) Ruang perkantoran *strata-titled* yang terletak di Gajah Mada Tower Lantai Dasar (GF) dengan luas 1.010,58 m<sup>2</sup>, Lantai 1 dengan luas 619,2 m<sup>2</sup>, dan Lantai 2 dengan luas 887,55 m<sup>2</sup> beralamat di Jl. Gajah Mada No. 25 - 26, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, yang dimiliki dan dikuasai oleh PTBPI.
- ii) Ruang perkantoran *strata-titled* yang terdiri dari 8 lantai dengan luas keseluruhan 6.512,46 m<sup>2</sup> yang terletak di UPH Gedung A, Jl. MH Thamrin No.1, Lippo Village, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, yang dimiliki dan dikuasai oleh PTGPMK.

#### 3. Inspeksi Obyek Penilaian

Peninjauan fisik atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 29 Juni 2021 sampai dengan tanggal 30 Juni 2021.

#### 4. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Mei 2021. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

#### 5. Tujuan penilaian

Maksud dan tujuan dari penilaian ini adalah untuk memberikan opini Nilai Pasar atas objek penilaian untuk tujuan penyertaan modal (inbreng).

#### 6. Asumsi-Asumsi Dan Kondisi Pembatas

- Laporan penilaian properti bersifat *non-disclaimer opinion*;
- Penilai properti telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;
- Data dan informasi yang diperoleh bersumber dari atau divalidasi oleh asosiasi profesi penilai;
- Laporan penilaian properti yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
- Penilai properti bertanggung jawab atas laporan penilaian properti dan kesimpulan nilai akhir;
- Penilai properti telah melakukan penelaahan atas status hukum objek penilaian;

#### 7. Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Peraturan Bapepam dan LK No. VIII.C.4 tentang "Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal" yang dimuat dalam Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-478/BL/2009 tanggal 31 Desember 2009 ("**Peraturan VIII.C.4**") dan Standar Penilaian Indonesia 2018 ("**SPI 2018**").

## 8. Pendekatan penilaian

### Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia. (SPI Edisi VII-2018 – KPUP 15.1).

Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit atau tidak ada, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (*listed*) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan Dasar Nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari aset yang ditransaksikan (aset pembandingan) dan yang dinilai. (SPI Edisi VII-2018 - KPUP 15.2).

Sedangkan menurut Peraturan OJK VIII.C.4, Pendekatan Pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian (Peraturan OJK VIII.C.4 – 1.a.17).

## 9. Kesimpulan penilaian

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah diterima, serta dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat KJPP FAST, Nilai Pasar atas Objek Penilaian pada tanggal 31 Mei 2021, adalah:

- i) Ruang perkantoran *strata-titled* yang terletak di Gajah Mada Tower Lantai Dasar (GF), Lantai 1, dan Lantai 2 sebesar Rp61.618.000.000 (enam puluh satu miliar enam ratus delapan belas juta Rupiah).
- ii) Ruang perkantoran *strata-titled* yang terletak di UPH Gedung A adalah sebesar Rp132.517.000.000 (seratus tiga puluh dua miliar lima ratus tujuh belas juta Rupiah).

## B. Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi

Kantor Jasa Penilai Publik (“KJPP”) Kusnanto & Rekan (“KR”) adalah Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-02/PM.22/2018 (penilai bisnis), memberikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) atas Rencana Transaksi yang ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan surat penugasan No. KR/210602-001 tanggal 2 Juni 2021.

### 1. Pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi atas Rencana Pembelian dan Rencana Sewa adalah Perseroan dan GPMK.

### 2. Objek Penilaian

- Rencana Perseroan untuk melakukan pembelian Kantor GMT dan Menara UPH dari GPMK masing-masing dengan nilai transaksi sebesar Rp61.000.000.000 dan Rp132.000.000.000 atau dengan keseluruhan nilai transaksi sebesar Rp193.000.000.000 sehubungan dengan Rencana Pembelian.

- Rencana Perseroan untuk melakukan penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu sesuai dengan POJK 14/2019, dimana dalam rangka penyelesaian Rencana Pembelian, GPMK setuju mengikatkan diri untuk mengalihkan Kantor GMT dan Menara UPH kepada Perseroan, yang akan diperhitungkan sebagai penyeteroran modal oleh Perseroan dalam bentuk lain selain uang (inbreng) sehubungan dengan Rencana PMDHMETD.
- Rencana Perseroan untuk menyewakan tiga lantai ruangan Menara UPH, yaitu lantai 3, lantai 7, dan lantai 8, dengan luas keseluruhan seluas 2.328,81 m<sup>2</sup> kepada GPMK dengan masa sewa selama 2 tahun sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Sewa Menyewa definitif yang akan disepakati Perseroan dan GPMK setelah beralihnya Menara UPH dari GPMK, dengan biaya sewa sebesar Rp 92.000 per m<sup>2</sup> per bulan atau dengan keseluruhan biaya sewa sebesar Rp5.142.012.480 sehubungan dengan Rencana Sewa.

### 3. Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Rencana Transaksi dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK 42/2020 dan POJK 14/2019.

### 4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

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

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

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

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

tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, KR menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi. Rencana Transaksi akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

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

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

Analisis Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu, antara lain, namun tidak terbatas pada, tingginya tingkat ketidakpastian akibat adanya pandemi wabah Covid-19. Prinsip kehati-hatian diperlukan dalam penggunaan Laporan Pendapat Kewajaran, khususnya berkenaan perubahan yang terjadi dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal penggunaan Laporan Pendapat Kewajaran. Perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini akan berpengaruh secara material terhadap kesimpulan Pendapat Kewajaran.

## 5. Pendekatan dan Metode Pendapat Kewajaran

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

- I. Analisis atas Rencana Transaksi;
- II. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Rencana Transaksi; dan
- III. Analisis atas Kewajaran Rencana Transaksi.

## 6. Kesimpulan

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

## VIII. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan telah mempelajari secara seksama informasi-informasi yang tersedia sehubungan dengan Rencana Transaksi sebagaimana diuraikan dalam Keterbukaan Informasi ini, dan semua informasi material sehubungan dengan Transaksi telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi material tersebut adalah benar dan tidak menyesatkan. Selanjutnya Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bertanggung jawab penuh atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini.

## IX. INFORMASI TAMBAHAN

Pelaksanaan PMHMETD ini akan dilaksanakan setelah diperolehnya persetujuan dari RUPSLB dan diperolehnya pernyataan efektif dari OJK atas Pernyataan Pendaftaran yang diajukan oleh Perseroan kepada OJK sehubungan dengan PMHMETD.

Para pemegang saham yang hendak memperoleh informasi tambahan sehubungan dengan rencana PMHMETD dapat menghubungi Perseroan pada hari dan jam kerja di kantor pusat operasional Perseroan:

Plaza Semanggi, Lantai UG & 9  
Jl. Jendral Sudirman Kav. 50  
Jakarta 12930, Indonesia  
Telepon: +62 21 25535128  
Faksimili: +62 21 25535130  
*email:* corsec@nobubank.com  
*website:* www.nobubank.com

Jakarta, 28 Juli 2021

Direksi PT Bank Nationalnobu Tbk