

TANGGAL-TANGGAL PENTING DAN PERKIRAAN JADWAL WAKTU		
1. Perubahan tata cara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSBL") kepada OJK	3 Agustus 2018	
2. Perubahan perubahan jadwal RUPSBL kepada OJK	16 Agustus 2018	
3. Pengumuman RUPSBL kepada para pemegang saham Perseroan	3 September 2018	
4. Pengumuman Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Rencana Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dan Rencana Transaksi kepada para pemegang saham Perseroan	3 September 2018	
5. Pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPSBL	17 September 2018	
6. Pengambilan RUPSBL kepada para pemegang saham Perseroan	18 September 2018	
7. Penyelenggaraan RUPSBL	10 Oktober 2018	
8. Pengumuman ringkasan risalah RUPSBL di 1 (satu) surat kabar harian, situs web BEI dan situs web Perseroan	11 Oktober 2018	
9. Penyampaian risalah RUPSBL kepada OJK dan BEI	12 Oktober 2018	
10. Pernyataan Pendaftaran Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ke OJK	15 Oktober 2018	
11. Perkiraan tanggal pernyataan menjadi efektif oleh OJK	8 November 2018	

DEFINISI DAN SINGKATAN

Bapepam dan LK	Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, dimana dengan berlakunya Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, fungsi, tugas, dan wewenang pengatur dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya beralih dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ke Otoritas Jasa Keuangan.
HMETD	Berarti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
HPI	Berarti PT Hotel Properti Internasional.
KAP	Berarti Kantor Akuntan Publik.
KJPP	Berarti Kantor Jasa Penilai Publik.
Menkumham	Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Negara Republik Indonesia (dahulu dikenal sebagai Menteri Kehakiman Negara Republik Indonesia, Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Negara Republik Indonesia, atau Menteri Hukum dan Perundang-undangan Negara Republik Indonesia).
MPI	Berarti PT Mahkota Properti Indo.
Otoritas Jasa Keuangan atau OJK	Berarti lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tanggal 22 Nopember 2011 (tentang Otoritas Jasa Keuangan ("UU No. 21 Tahun 2011"). Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Bapepam dan LK ke OJK, sesuai dengan Pasal 55 UU No. 21 Tahun 2011, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya.
Pendapat Kewajaran	Berarti Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi.
Peraturan No. IX.E.2	Berarti Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 Nopember 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

Perseroan	Berarti PT Intikeramik Alamsari Industri Tbk., suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia dan berkedudukan di Tangerang.
POJK 32/2014 juncto POJK 10/2017	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
POJK 32/2015	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
PPJB HPI	Berarti Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham yang ditandatangani oleh Perseroan dan para pemegang saham PT Hotel Properti Internasional pada tanggal 6 Agustus 2018 yang kemudian diubah dengan Perubahan PPJB Saham tertanggal 31 Agustus 2018 sehubungan dengan rencana pengambilalihan 99% saham PT Hotel Properti Internasional.
PPJB SMS	Berarti Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham yang ditandatangani oleh Perseroan dan pemegang saham PT Saka Mitra Sejati pada tanggal 23 Agustus 2018 yang kemudian diubah dengan Perubahan PPJB Saham tertanggal 31 Agustus 2018 sehubungan dengan rencana pengambilalihan 70% saham PT Saka Mitra Sejati.
PSAK	Berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan.
Rencana Transaksi	Berarti rencana Perseroan untuk melakukan pengambilalihan 70% saham SMS dan 99% saham HPI melalui penambahan modal dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD).
Rencana PUT II	Berarti melakukan penawaran umum terbatas melalui Penambahan Modal dengan Memberikan HMETD sebanyak-banyaknya 3.865.789.887 saham baru yang akan diterbitkan dari PUT II dengan harga penawaran Rp120,00 per saham atau 31,96% (persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah Rencana PUT II.
Rupiah atau Rp	Berarti mata uang sah yang berlaku di Indonesia.
RUPS	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham.
RUPSBL	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
SMS	Berarti PT Saka Mitra Sejati.
Transaksi Material	Berarti: <ul style="list-style-type: none"> a. pernyataan dalam badan usaha, proyek, dan/atau kegiatan usaha tertentu b. pembelian, penjualan, pengalihan, tukar menukar aset atau segmen usaha c. sewa menyewa aset; d. pinjam meminjam dana; e. menjaminkan aset; dan/atau f. memberikan jaminan pencahayaan; dengan nilai 20% (dua puluh perseratus) atau lebih dari ekuitas Perusahaan, yang dilakukan dalam satu kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu.
WHL	Berarti Wandervale Holdings Limited.

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan Rencana PUT II dan Rencana Transaksi.

II. RENCANA PUT II

Jumlah Saham yang Ditawarkan
 Perseroan berencana untuk melakukan penambahan modal dengan memberikan HMETD kepada para pemegang saham Perseroan dalam jumlah sebanyak-banyaknya 3.865.789.887 (tiga miliar delapan ratus enam puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus delapan puluh tujuh) saham biasa Seri B yang akan diterbitkan dari PUT II. Saham baru yang akan ditawarkan dalam Rencana PUT II ini seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portfel Perseroan dengan Harga Penawaran Rp120,00 (seratus dua puluh Rupiah) per saham.

Jumlah Saham yang Ditawarkan: Sebanyak-banyaknya 3.865.789.887 (tiga miliar delapan ratus enam puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus delapan puluh tujuh) saham.

Rasio Konversi (Saham Lama: HMETD) : 66:31

Harga Pelaksanaan HMETD : Rp120 per Saham

Seri Saham yang diterbitkan : Seri B

Nilai Nominal saham yang dikeluarkan : Rp50,00 per Saham

Jumlah Tambahan Modal dari Hasil Pelaksanaan HMETD : Sebanyak-banyaknya Rp463.894.786.440,00

Ditisi bagi pemegang saham apabila tidak melaksanakan HMETD yang diterimanya : 31,96%

Saham baru yang akan diterbitkan dalam PUT memiliki hak yang sama dengan saham-saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan, dan tidak terdapat perbedaan hak antara seri saham yang berbeda, sehingga tidak ada hak-hak pemegang saham Perseroan yang dirugikan.

Pengaruh Rencana PUT II terhadap Kondisi Keuangan dan Pemegang Saham

Dengan melakukan Rencana PUT II, Perseroan berharap untuk memperoleh dana sebesar sebanyak-banyaknya Rp463.894.786.440,00(empat ratus enam puluh tiga miliar delapan ratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu empat ratus empat puluh Rupiah) yang akan dipergunakan sebagaimana diuraikan lebih lanjut dibawah ini. HMETD akan diberikan kepada seluruh pemegang saham Perseroan. Pemegang saham Perseroan yang tidak menggunakan haknya untuk memesan efek terlebih dahulu dalam Rencana PUT II, maka kepemilikan sahamnya dalam Perseroan dapat terdilusi sebesar maksimum 31,96% (tiga puluh satu koma sembilan puluh enam persen).

Berdasarkan Surat Pernyataan Kesanggupan Dalam Rangka Penawaran Umum Terbatas II PT Intikeramik Alamsari Industri Tbk bertanggal 30 Agustus 2018 yang ditandatangani oleh para Pemegang Saham Utama Perseroan yaitu PT Mahkota Properti Indo ("MPPI") dan Wandervale Holdings Limited ("WHL"), MPPI dan WHL telah menyatakan kesanggupannya untuk melaksanakan hak yang dimilikinya menjadi haknya dalam PUT II.

Proforma struktur permodalan Perseroan dengan asumsi bahwa seluruh pemegang saham menggunakan haknya untuk memesan efek terlebih dahulu adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Rencana Transaksi		Setelah Rencana Transaksi	
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	Jumlah Saham	Nilai Nominal
Modal Dasar	19.828.929.712	1.308.000.000,000	19.828.929.712	1.308.000.000,000
Saham Seri A	1.582.767.572	395.691.893.000	1.582.767.572	395.691.893.000
Saham Seri B	18.246.162.140	912.308.107.000	18.246.162.140	912.308.107.000

Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:

Saham Seri A	Saham Seri B
PT Mahkota Properti Indo	392.521.572
Wandervale Holdings Limited	378.000.000
Masyarakat	812.246.000

Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh

8.230.391.374	728.073.083.100	100,00%	12.096.181.261	869.063.050.100	100,00%
---------------	-----------------	---------	----------------	-----------------	---------

III. PERKIRAAN PERIODE RENCANA PUT II

Sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (3) POJK 32/2015, jangka waktu antara tanggal persetujuan RUPSBL sehubungan dengan PUT II sampai dengan efektifnya pernyataan pendaftaran tidak lebih dari 12 (dua belas) bulan.

IV. PERKIRAAN PENGGUNAAN DANA HASIL RENCANA PUT II

Seluruh dana bersih yang diperoleh Perseroan dari hasil PUT II ini, setelah dikurangi komisi-komisi, biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran yang dibayarkan sehubungan dengan PUT II akan digunakan untuk:

- Sekitar 9% (sembilan persen) digunakan untuk mengaksisi PT Saka Mitra Sejati ("SMS") dengan cara melakukan pembelian sejumlah 875 (delapan ratus tujuh puluh lima) saham atau 70% (tujuh puluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh SMS dari pemegang saham SMS.
- Sekitar 12% (dua belas persen) digunakan untuk mengaksisi PT Hotel Properti Internasional ("HPI") dengan cara melakukan pembelian sejumlah 35.640 (tiga puluh lima ribu enam ratus empat puluh) saham atau 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh HPI dari pemegang saham HPI.
- Sekitar 79% (tujuh puluh sembilan persen) akan digunakan untuk modal kerja Perseroan dan Entitas Anak di masa depan dalam rangkapan pengembangan usaha Perseroan dan Entitas Anak yang meliputi biaya renovasi, pembangunan usaha, dan biaya operasional. Pemberian modal kerja kepada Entitas Anak akan diberikan melalui pinjaman pemegang saham dan penyerahan modal dari Perseroan kepada Entitas Anak.

V. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

A. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan didirikan dengan nama PT Intikeramik Alamsari Industri berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No. 38 tanggal 26 Juni 1991 dan diubah dengan Akta Perubahan No. 16 tanggal 14 Desember 1991, keduanya dibuat dihadapan Raden Muhammad Hendarmawan, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian Perseroan dan perubahannya telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-58.HT.01.01.Th.92 tanggal 3 Januari 1992 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 49 Tambahan No. 2817 tanggal 19 Juni 1992. Berdasarkan Akta RUPSBL (Tentang Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Dalam Rangka Pemasyarakatan Saham) No. 203 tanggal 25 Januari 1997 yang dibuat oleh Noviani Arjani, S.H., Kandidat Notaris, selaku Pengganti dari Harun Kamil, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-749.HT.01.04.Th.97 tanggal 31 Januari 1997 dan telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat No. 243/BH.09.05/1997 tanggal 26 Februari 1997, serta telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 16 tanggal 22 Februari 2002, Tambahan Berita Negara No. 1850, Perseroan berubah status dari semula Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka dengan mengubah seluruh anggaran dasar Perseroan Terbatas dan melakukan perubahan nama menjadi PT Intikeramik Alamsari Industri Tbk.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 104 tanggal 22 Juni 2017 yang dibuat di hadapan Desy Megawati, S.H., sebagai Notaris Pengganti dari Hery Sosawati, S.H., Notaris di Tangerang, yang telah memperoleh Persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0014130.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 11 Juli 2017 dan telah terdaftar pada Daftar Perseroan No. AHU-004228.AH.01.11.Tahun 2017 tanggal 11 Juli 2017.

Perseroan berdomisili di Kota Tangerang, Banten.Kantor Perseroan beralamat di Jalan Palem Manis II Kelurahan Gandasan, Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang, Banten.

B. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 20 tanggal 29 Juni 2018, dibuat di hadapan Miki Tanumihirya, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham dan telah memperoleh buku Penerimaan Pembertahuran Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0217335 tanggal 2 Juli 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0084212.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 2 Juli 2018 ("Akta 20/2018") serta Daftar Pemegang Saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perseroan, PT Ficominido Buana Registrar, susunan kepemilikan saham Perseroan per tanggal 31 Juli 2018 adalah sebagai berikut:

Perseroan berdomisili di Kota Tangerang, Banten.Kantor Perseroan beralamat di Jalan Palem Manis II Kelurahan Gandasan, Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang, Banten.

C. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

DEWAN KOMISARIS

Komisaris Utama : Raja Saptakotahari
 Komisaris : Erwan Dwiyansah
 Komisaris Independen : Engkos Sadrach

DIREKSI

Direktur Utama : Teuku Johas Raffli
 Direktur : Hasanuddin Tisi
 Direktur Independen : Zaenal Asikin

D. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perseroan, ruang lingkup kegiatan Perseroan tersebut bergerak dalam bidang industri ubin porselen dan menjual hasil produksinya di dalam dan luar negeri. Perseroan mulai berproduksi komersial sejak tanggal 1 Mei 1993.

Perseroan memiliki lebih dari 50% saham entitas anak dan/atau memiliki pengendalian atas manajemen entitas anak berikut ini:

No	Anak Perusahaan	Kegiatan Usaha	Tahun Berdiri	Status	Persentase Efektif
1.	PT Intermusa Keramik Alamsari (INKA)	Industri ubin porselen	1993	Aktif	99,00%
2.	PT Realindo Saptia Optima (RSO)	Industri perhotelan	2018	Aktif	99,75%
3.	PT Mahkota Artha Mas (MAM)	Industri perhotelan	2018	Aktif	98,53%
4.	PT Mahkota Properti Indo Medan (MPIM)	Industri perhotelan	2018	Aktif	99,99%

Perseroan juga memiliki pernyataan saham pada entitas asosiasi yakni PT Inter Nusa Karya Megah (INKM) sebesar 15% dan Intermusa Ceramic, Inc. (INC) sebesar 5%.

VI. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING PERSEROAN

Informasi keuangan di bawah untuk tahun – tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2018, 31 Desember 2017 dan 2016 diambil dari laporan keuangan konsolidasian yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (BDO), yang telah memberikan pendapat yang wajar tanpa pengecualian. Data keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Rencana Transaksi		Setelah Rencana Transaksi	
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	Jumlah Saham	Nilai Nominal
Modal Dasar	19.828.929.712	1.308.000.000,000	19.828.929.712	1.308.000.000,000
Saham Seri A	1.582.767.572	395.691.893.000	1.582.767.572	395.691.893.000
Saham Seri B	18.246.162.140	912.308.107.000	18.246.162.140	912.308.107.000

Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:

Saham Seri A	Saham Seri B
PT Mahkota Properti Indo	392.521.572
Wandervale Holdings Limited	378.000.000
Masyarakat	812.246.000

Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh

8.230.391.374	728.073.083.100	100,00%	12.096.181.261	869.063.050.100	100,00%
---------------	-----------------	---------	----------------	-----------------	---------

DEWAN KOMISARIS

Komisaris Utama : Raja Saptakotahari
 Komisaris : Erwan Dwiyansah
 Komisaris Independen : Engkos Sadrach

DIREKSI

Direktur Utama : Teuku Johas Raffli
 Direktur : Hasanuddin Tisi
 Direktur Independen : Zaenal Asikin

D. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perseroan, ruang lingkup kegiatan Perseroan tersebut bergerak dalam bidang industri ubin porselen dan menjual hasil produksinya di dalam dan luar negeri. Perseroan mulai berproduksi komersial sejak tanggal 1 Mei 1993.

Perseroan memiliki lebih dari 50% saham entitas anak dan/atau memiliki pengendalian atas manajemen entitas anak berikut ini:

No	Anak Perusahaan	Kegiatan Usaha	Tahun Berdiri	Status	Persentase Efektif
1.	PT Intermusa Keramik Alamsari (INKA)	Industri ubin porselen	1993	Aktif	99,00%
2.	PT Realindo Saptia Optima (RSO)	Industri perhotelan	2018	Aktif	99,75%
3.	PT Mahkota Artha Mas (MAM)	Industri perhotelan	2018	Aktif	98,53%
4.	PT Mahkota Properti Indo Medan (MPIM)	Industri perhotelan	2018	Aktif	99,99%

Perseroan juga memiliki pernyataan saham pada entitas asosiasi yakni PT Inter Nusa Karya Megah (INKM) sebesar 15% dan Intermusa Ceramic, Inc. (INC) sebesar 5%.

VI. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING PERSEROAN

Informasi keuangan di bawah untuk tahun – tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2018, 31 Desember 2017 dan 2016 diambil dari laporan keuangan konsolidasian yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (BDO), yang telah memberikan pendapat yang wajar tanpa pengecualian. Data keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Rencana Transaksi		Setelah Rencana Transaksi	
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	Jumlah Saham	Nilai Nominal
Modal Dasar	19.828.929.712	1.308.000.000,000	19.828.929.712	1.308.000.000,000
Saham Seri A	1.582.767.572	395.691.893.000	1.582.767.572	395.691.893.000
Saham Seri B	18.246.162.140	912.308.107.000	18.246.162.140	912.308.107.000

Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:

Saham Seri A	Saham Seri B
PT Mahkota Properti Indo	392.521.572
Wandervale Holdings Limited	378.000.000
Masyarakat	812.246.000

Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh

8.230.391.374	728.073.083.100	100,00%	12.096.181.261	869.063.050.100	100,00%
---------------	-----------------	---------	----------------	-----------------	---------

DEWAN KOMISARIS

Komisaris Utama : Raja Saptakotahari
 Komisaris : Erwan Dwiyansah
 Komisaris Independen : Engkos Sadrach

DIREKSI

Direktur Utama : Teuku Johas Raffli
 Direktur : Hasanuddin Tisi
 Direktur Independen : Zaenal Asikin

D. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perseroan, ruang lingkup kegiatan Perseroan tersebut bergerak dalam bidang industri ubin porselen dan menjual hasil produksinya di dalam dan luar negeri. Perseroan mulai berproduksi komersial sejak tanggal 1 Mei 1993.

Perseroan memiliki lebih dari 50% saham entitas anak dan/atau memiliki pengendalian atas manajemen entitas anak berikut ini:

No	Anak Perusahaan	Kegiatan Usaha	Tahun Berdiri	Status	Persentase Efektif
1.	PT Intermusa Keramik Alamsari (INKA)	Industri ubin porselen	1993	Aktif	99,00%
2.	PT Realindo Saptia Optima (RSO)	Industri perhotelan	2018	Aktif	99,75%
3.	PT Mahkota Artha Mas (MAM)	Industri perhotelan	2018	Aktif	98,53%
4.	PT Mahkota Properti Indo Medan (MPIM)	Industri perhotelan	2018	Aktif	99,99%

Perseroan juga memiliki pernyataan saham pada entitas asosiasi yakni PT Inter Nusa Karya Megah (INKM) sebesar 15% dan Intermusa Ceramic, Inc. (INC) sebesar 5%.

VI. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING PERSEROAN

Informasi keuangan di bawah untuk tahun – tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2018, 31 Desember 2017 dan 2016 diambil dari laporan keuangan konsolidasian yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (BDO), yang telah memberikan pendapat yang wajar tanpa pengecualian. Data keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Rencana Transaksi		Setelah Rencana Transaksi	
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	Jumlah Saham	Nilai Nominal
Modal Dasar	19.828.929.712	1.308.000.000,000	19.828.929.712	1.308.000.000,000
Saham Seri A	1.582.767.572	395.691.893.000	1.582.767.572	395.691.893.000
Saham Seri B	18.246.162.140	912.308.107.000	18.246.162.140	912.308.107.000

Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:

Saham Seri A	Saham Seri B
PT Mahkota Properti Indo	392.521.572
Wandervale Holdings Limited	378.000.000
Masyarakat	812.246.000

Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh

ANALISIS MENGENAI PENGARUH RENCANA PUT II DAN RENCANA TRANSAKSI TERHADAP KONDISI KEUANGAN DAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

A. Umum

Secara umum, tujuan dari transaksi ini adalah untuk memperbaiki struktur permodalan Perseroan dengan menambah portofolio anak perusahaan yang dapat memberikan pendapatan yang berkelanjutan bagi Perseroan serta memberikan kontribusi positif bagi para pemegang saham dan pemangku kepentingan.

B. Pengaruh Rencana PUT II dan Rencana Transaksi Terhadap Kondisi Keuangan Perseroan

- Dengan akuisi aset baru, Perseroan percaya bahwa pendapatan perseroan dapat meningkat dari recurring income yang Perseroan terima dari pendapatan hotel; dan
Dengan semakin besarnya jaringan Bisnis, maka peningkatan skala operasional Perseroan akan meningkatkan efisiensi biaya pada operasi bisnis dan properti Perseroan.

C. Struktur Permodalan Sebelum dan Setelah Rencana PUT II

Surat Pernyataan Kesanggupan Dalam Rangka Penawaran Umum Terhadap PT Intikeramik Alamsari Industri Tbk bertanggalan 30 Agustus 2018 yang ditandatangani oleh Pemegang Saham Utama Perseroan yaitu PT Mahkota Properti Indo (MP) dan Wandevale Holdings Limited (WHL) telah menyatakan kesanggupannya untuk melaksanakan hak yang dimilikinya menjadi haknya dalam PUT II.

Dengan asumsi seluruh pemegang saham tidak melaksanakan HMETD-nya kecuali para pemegang saham utama Perseroan yakni MPJ yang akan melaksanakan sebanyak 863.209.143 (delapan ratus enam puluh tiga juta dua ratus sembilan ribu seratus empat puluh tiga) lembar HMETD dan WHL yang akan melaksanakan 791.736.694 (tujuh ratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu enam ratus sembilan puluh empat) lembar HMETD, struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi Sehubungan dengan HMETD ini, secara proforma menjadi sebagai berikut:

Struktur Perseroan Setelah Rencana PUT II Dengan Asumsi Seluruh Pemegang Saham Tidak Melaksanakan HMETD-nya Kecuali PT Mahkota Properti Indo dan Wandevale Holdings Limited

Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh

Apabila seluruh masyarakat melaksanakan HMETD-nya maka struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi Sehubungan dengan HMETD ini secara proforma menjadi sebagai berikut:

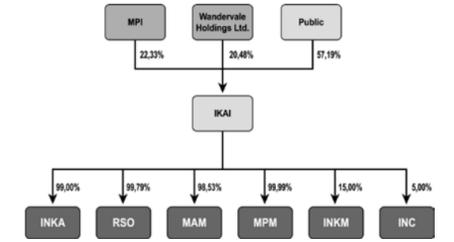
Struktur Perseroan Setelah Rencana PUT II Dengan Asumsi Seluruh Pemegang Saham Melaksanakan HMETD-nya

Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh

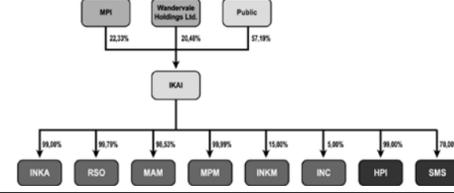
D. Struktur Perseroan Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi

Dengan asumsi bahwa seluruh pemegang saham menggunakan haknya untuk memesan efek terlebih dahulu, maka struktur perseroan sebelum dan sesudah transaksi adalah sebagai berikut:

Struktur Perseroan Sebelum Rencana Transaksi



Struktur Perseroan Setelah Rencana Transaksi



IX. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK

Pihak independen yang terlibat dalam pelaksanaan Rencana PUT II dan Rencana Transaksi adalah:

- 1. KAP Tanubrata Santoto Fahmi Bambang & Rekan (BDO), selaku akuntan untuk melakukan audit atas laporan keuangan konsolidasi Perseroan dan HPI per 31 Mei 2018;
2. KAP Purbayo Adhi Purnomo, selaku akuntan untuk melakukan audit atas laporan keuangan konsolidasi SMS per 31 Mei 2018;
3. KJPP Herly, Ariawan & Rekan (HAR), selaku penilai independen untuk melakukan penilaian/analisis nilai saham masing-masing HPI dan SMS serta memberikan pendapat kewajaran atas transaksi pembelian saham HPI dan SMS oleh Perseroan;
4. Notaris Miki Tanumiharja, S.H., selaku notaris yang akan membuat Akta-Akta Notaris sehubungan/peleaksanaan RUPSLB untuk menyetujui Penambahan Modal dengan HMETD;
5. William Soerjonegoro & Partners (WSP), selaku konsultan hukum yang memberikan nasihat hukum kepada Perseroan terkait dengan Rencana PUT II dan Rencana Transaksiserta melakukan pemeriksaan dari segi hukum dan membuat Laporan Pemeriksaan dari Segi Hukum dan Pendapat dari Segi Hukum.

X. RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Ringkasan Laporan Penilai 70,00% Saham SMS

a. Pendekatan dan Metodologi

Dalam melakukan penilaian ekuitas atau saham tersebut, dipergunakan Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dengan aplikasi Discounted Cashflow (DCF) Method dan Pendekatan Aset (Asset Approach) dengan aplikasi Adjusted Book Value (ABV) Method.

b. Sumber Informasi

Penilaian saham dilakukan berdasarkan atas data dan informasi yang diterima dari pihak manajemen serta hasil wawancara dengan pihak-pihak terkait.

c. Tanggal Penilaian dan Masa Berlaku Laporan

Tanggal efektif penilaian adalah per 31 Mei 2018, dimana basis tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian. Sedangkan masa berlaku laporan akan berakhir pada tanggal 30 November 2018.

d. Indikasi Nilai Ekuitas

Untuk indikasi nilai ekuitas SMS berdasarkan Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dengan aplikasi Discounted Cash Flow (DCF) Method, dapat disajikan sebagai berikut:

Indikasi Nilai Ekuitas - Discounted Cash Flow Method

e. Indikasi Nilai Ekuitas - Adjusted Book Value Method

Untuk indikasi nilai ekuitas SMS per 31 Mei 2018 berdasarkan Adjusted Book Value Method adalah sebagai berikut:

Indikasi Nilai Ekuitas - Adjusted Book Value Method

f. Rekonsiliasi Nilai

Untuk mendapatkan nilai yang mewakili kedua indikasi nilai ekuitas diatas, dilakukan rekonsiliasi dengan terlebih dahulu dilakukan pembobotan terhadap kedua metode tersebut. Oleh karena itu, dalam penilaian ini pembobotan yang diberikan untuk masing masing metode adalah 50,00% untuk Discounted Cash Flow (DCF) Method dan 50,00% untuk Adjusted Book Value (ABV) Method.

Rekonsiliasi Nilai Ekuitas

Rekonsiliasi Nilai Ekuitas table with columns: Keterangan, Indikasi Nilai Ekuitas, Bobot, Nilai Tertimbang

Berdasarkan hasil penilaian yang telah dilakukan, termasuk kajian terhadap faktor-faktor relevan lainnya yang berpengaruh, penilai berpendapat bahwa Nilai Pasar 70,00% Ekuitas SMS

Per 31 Mei 2018 adalah sebesar Rp31.763.920.000,- (tiga puluh satu milyar tujuh ratus enam puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh ribu Rupiah).

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi SMS

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran KJPP Herly, Ariawan & Rekan (HAR) atas Rencana Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. FO.04.18.001 tanggal 30 Agustus 2018 dengan ringkasan sebagai berikut:

a. Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi terdiri dari IKAI sebagai pembeli, dan SMS sebagai penjual

b. Obyek Transaksi Pendapat Kewajaran

Objek Penilaian : Hotel (Tanah, Bangunan, Mesin-Mesin & Peralatan, Fixture & Furniture) Jenis Properti : Real Properti.

Kepemilikan Tanah : SHM No. 257 dan SHGB No. 83 Luas Total Tanah : 1.357 m² Luas Bangunan : ±5.927 m²

Lokasi Properti : Jalan Gajah Mada Sudut Jalan Sei Batang Serangan, Kelurahan Babura, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

Objek Penilaian : Hotel (Tanah, Bangunan, Mesin-Mesin & Peralatan, Fixture & Furniture) Jenis Properti : Real Properti.

Kepemilikan Tanah : SHM No.164 Luas Total Tanah : 6.207 m² Luas Bangunan : ± 6.626 m²

Lokasi Properti : Jl. Gagak Hitam No. 14, Sei Sikambang B, Medan Sunggal, Kota Medan, Sumatera Utara 20122.

c. Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan dari penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat atau perkiraan Nilai Pasar atas obyek penilaian diatas, untuk digunakan Pemberi Tugas sebagai opini kewajaran.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan Penilai, dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini adalah:

- 1. Laporan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan oleh Penilai bersifat non-disclaimer opinion
2. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data-data dan informasi yang diperoleh Penilai berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
5. Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan Kesimpulan Pendapat Kewajaran.
6. Informasi atas status hukum obyek penilaian dari pemberi tugas dianggap benar dan dapat dipercaya. Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya.
7. Hasil yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai dalam Laporan yang merupakan bagian dari bisnis yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Hasil Pendapat Kewajaran ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
8. Penilai tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan penilaian, oleh karenanya Penilai tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya.
9. Laporan Pendapat Kewajaran ini harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan ini tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda.
10. Penggunaan sebagian atau keseluruhan dari laporan untuk dipublikasikan di media cetak/elektronik harus mendapat persetujuan tertulis dari Penilai sebagai penilai dan pembuat laporan.
11. Penilai berasumsi bahwasanya data-data yang diberikan kepada Penilai adalah benar dan berkaitan dengan obyek penilaian dan Penilai tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
12. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, Penilai melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data yang telah diberikan oleh manajemen IKAI. Disamping itu, penyusunan Pendapat Kewajaran ini juga dilandaskan pada asumsi bahwa manajemen IKAI akan melaksanakan Transaksi berdasarkan asumsi-asumsi antara IKAI dengan pihak-pihak yang bersangkutan sebagaimana telah diungkapkan manajemen IKAI kepada Penilai.

Penilai mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya rencana aksi korporasi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. Penilai tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (update) pendapat Penilai karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini.

Penilai juga berpegang kepada surat pernyataan manajemen (management representation letter) bahwa manajemen telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan dengan Transaksi dan sepanjang pengetahuan manajemen IKAI tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha IKAI, ketentuan undang-undang dan peraturan pemerintah termasuk Bapepam dan LK pada tanggal surat ini. Perubahan atas kondisi-kondisi tertentu yang berada di luar kendali IKAI akan dapat memberikan dampak yang tidak dapat diprediksi dan dapat berpengaruh terhadap Pendapat Kewajaran ini.

Penilai tidak melakukan penyelidikan atau evaluasi atas keabsahan Transaksi tersebut dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis ini dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi kepada pemegang saham IKAI untuk menyetujui atau tidak menyetujui Transaksi tersebut atau mengambil tindakan-tindakan tertentu atas Transaksi tersebut.

e. Pendekatan dan Prosedur Penilaian Rencana Transaksi

Prosedur pengambil keputusan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi adalah sebagai berikut:

- 1. Dalam pengembangan bisnis kedepannya, IKAI ingin melebarkan terhadap lini bisnis utamanya yaitu industri perhotelan. Dengan dilakukannya divestasi saham 70% Ekuitas milik PT. SMS, untuk mengembangkan bisnis industri perhotelan ke skala yang lebih besar.
2. IKAI mempertimbangkan Nilai Pasar Wajar Ekuitas PT.SMS yang sudah dinilai oleh KJPP Herly, Ariawan & Rekan sebagai bagian dari persyaratan sebelum Rencana Transaksi Divestasi 70% Ekuitas milik SMS kepada IKAI dengan kesimpulan sebagai berikut:
a. Nilai Pasar Wajar 70% ekuitas milik SMS diperoleh dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dengan aplikasi Discounted Cashflow (DCF) Method dan Pendekatan Aset (Asset Approach) dengan aplikasi Adjusted Book Value (ABV) Method yang direkonsiliasi dengan bobot masing-masing sebesar 50%: 50%. Nilai Pasar Wajar saham setelah rekonsiliasi adalah sebesar Rp39.704.900.000,- (tiga puluh sembilan milyar tujuh ratus empat juta Sembilan ratus ribu rupiah) atau sebesar 70% dari Nilai Ekuitas SMS yang disyaratkan pada saat Rencana Transaksi.
b. Nilai Rencana transaksi divestasi 875 lembar saham atau sebesar 70% adalah sebesar Rp40.100.000.000,- (empat puluh miliar seratus juta rupiah).

Berdasarkan evaluasi terhadap harga transaksi divestasi 875 lembar saham SMS yang dilakukan oleh IKAI melalui pertimbangan secara perusahaan dan keuangan secara dampak dalam hal peningkatan kinerja perusahaan dan nilai tambah perusahaan secara ekonomis. Secara inkremental terlihat performa laba-rugi, neraca dan arus kas yang lebih baik.

f. Kesimpulan

Berikut ini adalah hasil analisis kewajaran transaksi:

- 1. Nilai transaksi Pembelian aset dan tanah adalah wajar.
2. Rencana Transaksi Pembelian aset SMS tidak memberikan dampak yang negatif terhadap laporan keuangan aset.
3. Pertimbangan bisnis yang digunakan oleh IKAI terkait dengan rencana transaksi yang akan dilakukan dimaksudkan untuk untuk menambah pendapatan dari sektor perhotelan yang dapat memberikan kontribusi yang cukup berarti terhadap kinerja keuangan IKAI.
4. Meningkatkan portofolio bisnis perhotelan.

Berdasarkan hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan dampak positif secara kuantitatif serta kualitatif dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan, maka Penilai berpendapat bahwa dengan adanya Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan oleh IKAI adalah wajar.

Kesimpulan akhir diatas 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 IKAI 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 diatas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.

Ringkasan Laporan Penilai 99,00% Saham HPI

a. Pendekatan dan Metodologi

Dalam melakukan penilaian ekuitas atau saham tersebut, dipergunakan Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dengan aplikasi Discounted Cashflow (DCF) Method dan Pendekatan Aset (Asset Approach) dengan aplikasi Adjusted Book Value (ABV) Method.

b. Sumber Informasi

Penilaian saham dilakukan berdasarkan atas data dan informasi yang diterima dari pihak manajemen serta hasil wawancara dengan pihak-pihak terkait.

c. Tanggal Penilaian dan Masa Berlaku Laporan

Tanggal efektif penilaian adalah per 31 Mei 2018, dimana basis tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian. Sedangkan masa berlaku laporan akan berakhir pada tanggal 30 November 2018.

d. Indikasi Nilai Ekuitas

Untuk indikasi nilai ekuitas HPI berdasarkan Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dengan aplikasi Discounted Cash Flow (DCF) Method, dapat disajikan sebagai berikut:

Indikasi Nilai Ekuitas - Discounted Cash Flow Method

e. Indikasi Nilai Ekuitas - Adjusted Book Value Method

Untuk indikasi nilai ekuitas HPI per 31 Mei 2018 berdasarkan Adjusted Book Value Method adalah sebagai berikut:

Indikasi Nilai Ekuitas - Adjusted Book Value Method

Rekonsiliasi Nilai Ekuitas

Rekonsiliasi Nilai Ekuitas table with columns: Keterangan, Indikasi Nilai Ekuitas, Bobot, Nilai Tertimbang

5. Rekonsiliasi Nilai Ekuitas

Untuk mendapatkan nilai yang mewakili kedua indikasi nilai ekuitas diatas, dilakukan rekonsiliasi dengan terlebih dahulu dilakukan pembobotan terhadap kedua metode tersebut. Oleh karena itu, dalam penilaian ini pembobotan yang diberikan untuk masing masing metode adalah 50,00% untuk Discounted Cash Flow (DCF) Method dan 50,00% untuk Adjusted Book Value (ABV) Method.

Rekonsiliasi Nilai Ekuitas

Rekonsiliasi Nilai Ekuitas table with columns: Keterangan, Indikasi Nilai Ekuitas, Bobot, Nilai Tertimbang

Berdasarkan hasil penilaian yang telah dilakukan, termasuk kajian terhadap faktor-faktor relevan lainnya yang berpengaruh, penilai berpendapat bahwa Nilai Pasar 99,00% Ekuitas HPI Per 31 Mei 2018 adalah sebesar Rp55.152.892.000,- (lima puluh lima milyar seratus lima puluh dua juta delapan Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah).

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi HPI

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran KJPP Herly, Ariawan & Rekan (HAR) atas Rencana Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. FO.04.18.001 tanggal 30 Agustus 2018 dengan ringkasan sebagai berikut:

a. Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi terdiri dari IKAI sebagai pembeli, dan HPI sebagai penjual.

b. Obyek Transaksi Pendapat Kewajaran

Objek Penilaian : Hotel (Tanah, Bangunan, Mesin-Mesin & Peralatan, Fixture & Furniture) Jenis Properti : Real Properti.

Kepemilikan Tanah : SHGB No. 390 dan SHGB No. 394 Luas Total Tanah : 1.694 m² Luas Bangunan : 20.055 m²

Lokasi Properti : Jalan Sawa No. 38-40, kecamatan Babakan, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat,

c. Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan dari penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat atau perkiraan Nilai Pasar atas obyek penilaian diatas, untuk digunakan Pemberi Tugas sebagai opini kewajaran.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan Penilai, dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini adalah:

- 1. Laporan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan oleh Penilai bersifat non-disclaimer opinion
2. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data-data dan informasi yang diperoleh Penilai berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
5. Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan Kesimpulan Pendapat Kewajaran.
6. Informasi atas status hukum obyek penilaian dari pemberi tugas dianggap benar dan dapat dipercaya. Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya.
7. Hasil yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai dalam Laporan yang merupakan bagian dari bisnis yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Hasil Pendapat Kewajaran ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
8. Penilai sebagai Penilai tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan penilaian, oleh karenanya Penilai tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya.
9. Laporan Pendapat Kewajaran ini harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan ini tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda.
10. Penggunaan sebagian atau keseluruhan dari laporan untuk dipublikasikan di media cetak/elektronik harus mendapat persetujuan tertulis dari Penilai sebagai penilai dan pembuat laporan.
11. Penilai berasumsi bahwasanya data-data yang diberikan kepada Penilai adalah benar dan berkaitan dengan obyek penilaian dan Penilai tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
12. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, Penilai melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data yang telah diberikan oleh manajemen IKAI. Disamping itu, penyusunan Pendapat Kewajaran ini juga dilandaskan pada asumsi bahwa manajemen IKAI akan melaksanakan Transaksi berdasarkan asumsi-asumsi antara IKAI dengan pihak-pihak yang bersangkutan sebagaimana telah diungkapkan manajemen IKAI kepada Penilai.

Penilai mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya rencana aksi korporasi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. Penilai tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (update) pendapat Penilai karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini.

Penilai juga berpegang kepada surat pernyataan manajemen (management representation letter) bahwa manajemen telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan dengan Transaksi dan sepanjang pengetahuan manajemen IKAI tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha IKAI, ketentuan undang-undang dan peraturan pemerintah termasuk Bapepam dan LK pada tanggal surat ini. Perubahan atas kondisi-kondisi tertentu yang berada di luar kendali IKAI akan dapat memberikan dampak yang tidak dapat diprediksi dan dapat berpengaruh terhadap Pendapat Kewajaran ini.

Penilai tidak melakukan penyelidikan atau evaluasi atas keabsahan Transaksi tersebut dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis ini dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi kepada pemegang saham IKAI untuk menyetujui atau tidak menyetujui Transaksi tersebut atau mengambil tindakan-tindakan tertentu atas Transaksi tersebut.

e. Pendekatan dan Prosedur Penilaian Rencana Transaksi

Prosedur pengambil keputusan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi adalah sebagai berikut:

- 1. Dalam pengembangan bisnis kedepannya, IKAI ingin melebarkan terhadap lini bisnis utamanya yaitu industri perhotelan. Dengan dilakukannya divestasi saham 99% Ekuitas milik PT. HPI, untuk mengembangkan bisnis industri perhotelan ke skala yang lebih besar.
2. IKAI mempertimbangkan Nilai Pasar Wajar Ekuitas PT.SMS yang sudah dinilai oleh KJPP Herly, Ariawan & Rekan sebagai bagian dari persyaratan sebelum Rencana Transaksi Divestasi 99% Ekuitas milik HPI kepada IKAI dengan kesimpulan sebagai berikut:
a. Nilai Pasar Wajar 99% ekuitas milik HPI diperoleh dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dengan aplikasi Discounted Cashflow (DCF) Method dan Pendekatan Aset (Asset Approach) dengan aplikasi Adjusted Book Value (ABV) Method yang direkonsiliasi dengan bobot masing-masing sebesar 50%: 50%. Nilai Pasar Wajar saham setelah rekonsiliasi adalah sebesar Rp55.152.892.000,- (lima puluh lima milyar seratus lima puluh dua juta delapan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah) atau sebesar 99 % dari Nilai Ekuitas HPI yang disyaratkan pada saat Rencana Transaksi.
b. Nilai Rencana transaksi divestasi 35.640 lembar saham atau sebesar 99% adalah sebesar Rp58.000.000.000,- (lima puluh delapan miliar rupiah).

Berdasarkan evaluasi terhadap harga transaksi divestasi 35.640 lembar saham HPI yang dilakukan oleh IKAI melalui pertimbangan secara perusahaan dan keuangan memberi dampak dalam hal peningkatan kinerja perusahaan dan nilai tambah perusahaan secara ekonomis. Secara inkremental terlihat performa laba-rugi, neraca dan arus kas yang lebih baik.

f. Kesimpulan

Berikut ini adalah hasil analisis kewajaran transaksi:

- 1. Nilai transaksi Pembelian aset dan tanah adalah wajar.
2. Rencana Transaksi Pembelian aset HPI tidak memberikan dampak yang negatif terhadap laporan keuangan IKAI.
3. Pertimbangan bisnis yang digunakan oleh IKAI terkait dengan rencana transaksi yang akan dilakukan dimaksudkan untuk untuk menambah pendapatan dari sektor perhotelan yang dapat memberikan kontribusi yang cukup berarti terhadap kinerja keuangan IKAI.
4. Meningkatkan portofolio bisnis perhotelan.
5. Dilakukan perubahan terhadap struktur manajemen untuk meningkatkan kinerja perusahaan.

Berdasarkan hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan dampak positif secara kuantitatif serta kualitatif dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan, maka Penilai berpendapat bahwa dengan adanya Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan oleh IKAI adalah wajar.

Kesimpulan akhir diatas 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 IKAI 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 diatas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.

XI. RINGKASAN LAPORAN PROFORMA LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam ribuan Rupiah)

Table with columns: Keterangan, Informasi Keuangan yang belum disesuaikan per 31-Mei-18, Penyesuaian Proforma, Hasil Proforma

LIABILITAS

LIABILITAS JANGKA PENDEK

Table with columns: Keterangan, 2018, 2017, 2016

JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK 146.201.926 32.042.301 178.244.227

LIABILITAS JANGKA PANJANG

Table with columns: Keterangan, 2018, 2017, 2016

JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG 104.202.393 275.797.086 379.999.479

JUMLAH LIABILITAS 250.404.319 807.839.387 558.243.706

EKUITAS

Table with columns: Keterangan, 2018, 2017, 2016

JUMLAH EKUITAS 294.902.595 506.146.702 855.667.297

JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS 545.306.914 868.004.089 1.413.311.003

Asumsi-asumsi dasar yang digunakan manajemen dalam penyusunan informasi keuangan proforma interim adalah sebagai berikut:

- a. Dana hasil dari PMHMETD II adalah sebesar Rp463.894.786.440,- dimana telah diterima pada tanggal 30 November 2018.
b. Transaksi akuisisi saham HPI dan SMS sebesar Rp98.100.000.000,- seluruhnya dibiayai secara tunai melalui dana hasil PMHMETD II, dimana nilai akuisisi tersebut adalah 21,15% dari keseluruhan dana hasil PMHMETD II.
c. Biaya emisi saham yang timbul dalam rangka PMHMETD II menjadi pengurang atas saldo "Tambah Modal Disetor", dimana jumlah biaya emisi saham yang diperlakukan sehubungan dengan PMHMETD II adalah sekitar Rp3.293.652.994,- atau 0,71% dari nilai keseluruhan PMHMETD II.
d. Perseroan memiliki pengendalian terhadap HPI dan SMS, sebagaimana didefinisikan di dalam PSAK No. 65 tentang "Laporan Keuangan Konsolidasian".

e. Berikut ini merupakan rincian transaksi akuisisi:

- i) Harga transaksi pengambilalihan 99,00% saham HPI adalah sebesar Rp58.000.000.000. Jumlah ini berdasarkan PPJB tertanggal 6 Agustus 2018 yang kemudian diubah dengan Perubahan PPJB Saham tertanggal 31 Agustus 2018 antara Perseroan dan HPI. Harga pembelian saham tersebut didasarkan pada penilaian saham HPI yang dilakukan oleh penilai independen.
ii) Harga transaksi pengambilalihan 70% saham SMS adalah sebesar Rp40.100.000.000. Jumlah ini berdasarkan PPJB tertanggal 23 Agustus 2018 yang kemudian diubah dengan Perubahan PPJB Saham tertanggal 31 Agustus 2018 antara Perseroan dan SMS. Harga pembelian saham tersebut didasarkan pada penilaian saham SMS yang dilakukan oleh penilai independen.

Rekonsiliasi arus kas yang dibayarkan dan diperoleh dari kombinasi bisnis adalah sebagai berikut:

Table with columns: Keterangan, 2018, 2017, 2016

Rekonsiliasi arus kas yang dibayarkan dan diperoleh dari kombinasi bisnis adalah sebagai berikut:

Table with columns: Keterangan, 2018, 2017, 2016

f. Berikut ini merupakan rincian perhungan goodwill adalah sebagai berikut:

- i) Akuisisi saham sebesar 99,00 % dari modal ditempatkan dan disetor PT Saka Mitra Sejaht, dicatat sesuai dengan PSAK No. 22 (Revisi 2010) tentang "Kombinasi Bisnis" (Catatan 3). Rincian dari selisih yang timbul atas jumlah nilai wajar imbalan yang diambil alih dengan bagian proporsional nilai wajar neto aset yang teridentifikasi dan liabilitas yang diambil alih dengan sebagai berikut:

Nilai wajar aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih:

Table with columns: Keterangan, 2018, 2017, 2016

ii) Akuisisi saham sebesar 70 % dari modal ditempatkan dan disetor PT Saka Mitra Sejaht, dicatat sesuai dengan PSAK No. 22 (Revisi 2010) tentang "Kombinasi Bisnis" (Catatan 3). Rincian dari selisih yang timbul atas jumlah nilai wajar imbalan yang diambil alih dengan bagian proporsional nilai wajar neto aset yang teridentifikasi dan liabilitas yang diambil alih adalah sebagai berikut:

Nilai wajar aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih:

Table with columns: Keterangan, 2018, 2017, 2016

g. Selain dampak pajak tangguhan atas penyelesaian nilai wajar aset teridentifikasi, dampak pajak apapun yang timbul dari transaksi ini, tidak dimasukkan dalam asumsi.

h. Rencana transaksi pengambilalihan saham HPI & SMS merupakan transaksi material yang diatur dalam peraturan BAPEPAM & LK No.X.E.2 lampiran keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. Kep 614/BL/2011 tertanggal 28 November 2011 tentang transaksi material dan perubahan kegiatan usaha utama.

i. Pengambilalihan saham dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.

j. Seluruh transaksi dan saldo antara Perseroan dan entitas anaknya telah dieliminasi

XII. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan telah mempelajari secara seksama informasi-informasi yang tersedia sehubungan dengan Rencana PUT II dan Rencana Transaksi sebagaimana di