

## RINGKASAN LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN

### I. IDENTITAS PENILAI

Konsultan Jasa Penilai Publik (KJPP) Budi, Edy, Saptono dan Rekan merupakan suatu badan hukum yang berbentuk persekutuan yang telah memiliki Izin Usaha dari Menteri Keuangan Nomor : 2.09.0033 melalui Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 402/KM.1/2009, tanggal 22 April 2009 yang ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan Surat Perintah Kerja Pekerjaan Jasa Pendapat Kewajaran Dalam Rangka Pemberian Shareholder Loan (SHL) PT Cinere Serpong Jaya No. BG.KU06.361, tanggal 29 Mei 2023.

### II. RINGKASAN PENILAIAN

#### a. Maksud dan Tujuan

Tujuan penyusunan pendapat kewajaran adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi pemberian Fasilitas Pinjaman kepada CSJ.

Maksud dari penyusunan pendapat kewajaran adalah untuk memenuhi POJK No. 42/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.

#### b. Obyek Rencana Transaksi

Obyek Rencana Transaksi dalam penyusunan pendapat kewajaran ini adalah Rencana Transaksi pemberian Fasilitas Pinjaman kepada CSJ sebesar Rp137.500.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Tujuh Miliar Lima Ratus Juta Rupiah).

#### c. Tanggal Penilaian

Tanggal efektif penilaian adalah per 31 Desember 2022, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

#### d. Asumsi dan Kondisi Pembatas

- Laporan penilaian usaha bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Laporan pendapat kewajaran ini kami persiapkan untuk memenuhi persyaratan, khususnya dalam mendukung Perseroan untuk memperoleh pandangan yang wajar dari sisi pendapat yang independen terkait dengan Rencana Transaksi pemberian Fasilitas Pinjaman kepada CSJ, dimana pendapat kewajaran ini akan ditujukan kepada para pemegang saham, namun tidak ditujukan untuk selain hal tersebut. Jika terdapat pihak-pihak lain yang menggunakan laporan ini untuk tujuan lain, maka kami menyatakan bahwa laporan ini tidak bisa digunakan, termasuk sebagai acuan atau ditunjukkan kepada pihak lain, kecuali jika atas perintah pengadilan atau pihak berwenang, tanpa izin tertulis dari kami. KJPP BEST tidak bertanggung jawab atas penggunaan isi laporan ini kepada pihak lain diluar Perseroan.

- Dalam melakukan penugasan profesional, penilai telah melaksanakan penilaian secara independen.
- Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Penilai usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Laporan penilaian usaha bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- Penilai usaha bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.
- Kami telah memperoleh informasi bahwa tidak terdapat masalah hukum atas objek penilaian.
- Laporan pendapat kewajaran yang menyatakan hasil analisis, pendapat dan kesimpulan ini, dibuat berdasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018 dan POJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.
- Laporan keuangan proforma per 31 Desember 2022 disusun oleh Manajemen Perseroan.
- Menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh Manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Data proyeksi laporan keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi serta dampak keuangan dari Rencana Transaksi kami peroleh dari Manajemen Perseroan.

e. Metodologi Penilaian

Metode penyusunan laporan yang dilaksanakan adalah dengan menggabungkan informasi kuantitatif dan kualitatif berdasarkan data yang diperoleh dari pihak Manajemen Perseroan dan pihak eksternal lain yang relevan dan kompeten. Kajian yang dilakukan difokuskan pada aspek-aspek yang sangat substansial serta pendekatan yang paling memungkinkan diterapkan, tanpa mengurangi validitas dari hasil kajian.

Dalam menyusun Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini, Penilai telah melakukan analisis sebagai berikut :

- Analisis Transaksi
- Analisis Kualitatif
- Analisis Kuantitatif
- Analisis Kewajaran Transaksi

f. Kesimpulan

Berdasarkan analisis transaksi, analisis kualitatif, analisis kuantitatif dan analisis kewajaran transaksi, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi afiliasi melalui transaksi pemberian Pinjaman Pemegang Saham oleh PT Jasa Marga (Persero), Tbk kepada PT Cinere Serpong Jaya adalah wajar