

**PERUBAHAN DAN ATAU PERBAIKAN KETERBUKAAN INFORMASI  
PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK DALAM RANGKA  
PENGAMBILALIHAN (AKUISISI) PT BUKIT SAVANA RAYA (“BSR”)**

**KETERBUKAAN INFORMASI INI DIBUAT DAN DITUJUKAN DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA (“POJK No. 17”).**

**INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN.**

**JIKA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PENASEHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK, PENASEHAT KEUANGAN ATAU PROFESIONAL LAINNYA.**



**PT Bukit Uluwatu Villa Tbk  
 (“Perseroan”)**

**Kegiatan Usaha Utama:**

Hotel Bintang

**Berkedudukan di Kabupaten Badung, Provinsi Bali**

**Alamat Kantor Pusat:**

Jalan Belimbing Sari, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung,  
80316

**Alamat Kantor Cabang:**

Graha Iskandarsyah, Lantai 10, Jalan Raya Sultan Iskandarsyah No. 66C,  
Jakarta Selatan 12160.

Telepon: (021) 7209975/7209957

Faksimile: (021) 7207523

Situs Web: [www.buvagroup.com](http://www.buvagroup.com)

Email: [corsec@buvagroup.com](mailto:corsec@buvagroup.com)

**DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KELENGKAPAN DAN KEBENARAN SELURUH INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL YANG DIMUAT DALAM PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIKEMUKAKAN DALAM PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG TIDAK DIKEMUKAKAN YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI MATERIAL DALAM PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.**

Perubahan dan atau Perbaikan Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta, 19 Maret 2024

## DEFINISI DAN SINGKATAN

Akuisisi	: Transaksi pengambilalihan saham BSR oleh Perseroan milik VIP sebanyak 50% (lima puluh persen) dari total modal disetor dan ditempatkan BSR.
BEI	: Bursa efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal sebagaimana diubah dari waktu ke waktu, dalam hal ini yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta.
BSR	: PT Bukit Savana Raya, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Barat.
Biro Administrasi Efek	: PT EDI Indonesia selaku sebagai biro administrasi efek yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melaksanakan administrasi saham Perseroan.
Kemenkumham	: Singkatan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
Menkumham	: Singkatan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
OJK	: Singkatan dari Otoritas Jasa Keuangan, suatu lembaga independen sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, yang tugas dan wewenangnya meliputi pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan dan lembaga keuangan lainnya.
Perseroan	: PT Bukit Uluwatu Villa Tbk., suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Badung.
POJK No. 17	: Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK No. 35	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.
POJK No. 42	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi Dan Transaksi Benturan Kepentingan.
PJB Saham	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham Bersyarat yang dibuat di bawah tangan dan ditandatangani oleh dan antara Perseroan dan VIP tertanggal 22 Desember 2023.
Transaksi Material	: Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan yang memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 17.
VIP	: PT Vasanta Indo Properti, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Tangerang Selatan.

## PENDAHULUAN

Perubahan dan atau Perbaikan Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para pemegang saham Perseroan sehubungan dengan transaksi yang akan dilaksanakan oleh Perseroan dengan VIP, sehingga wajib mengikuti prosedur sebagaimana diatur dalam POJK No. 17.

Transaksi Material yang diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini merupakan transaksi pengambilalihan (akuisisi) yang dilakukan oleh Perseroan terhadap saham BSR. Penentuan transaksi material berdasarkan POJK No 17 tahun 2020 Pasal 3 ayat 2 antara lain dalam perhitungan sebagai berikut:

- a. Nilai transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perseroan. Ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan *audited* 31 Juli 2023 adalah Rp656.091.787.255,- (enam ratus lima puluh enam miliar sembilan puluh satu juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh lima rupiah), dibandingkan dengan nilai transaksi sebesar Rp.112.227.710.000,- (seratus dua belas miliar dua ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus sepuluh ribu Rupiah), maka menghasilkan 17,1% (tujuh belas koma satu persen);
- b. Total aset yang menjadi obyek transaksi dibagi total aset Perseroan nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen). Dalam hal ini, nilai aset keseluruhan dari BSR adalah sebesar Rp655.854.489.888,- (enam ratus lima puluh lima miliar delapan ratus lima puluh empat juta empat ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus delapan puluh delapan Rupiah) jika dibandingkan dengan total aset Perseroan per 31 Juli 2023 sebesar Rp1.942.168.762.737,- (satu triliun sembilan ratus empat puluh dua miliar seratus enam puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh dua ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh Rupiah) maka hasilnya adalah 33,17% (tiga puluh tiga koma tujuh belas persen);
- c. Laba bersih obyek transaksi dibagi dengan laba bersih Perseroan nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen), saat ini proyek BSR masih dalam tahap konstruksi sehingga BSR belum memperoleh laba;
- d. Pendapatan usaha obyek transaksi dibagi dengan pendapatan usaha Perseroan nilainya sama dengan atau lebih dari 20% (dua puluh persen), saat ini proyek BSR masih dalam tahap konstruksi sehingga BSR belum memperoleh laba.

Maka nilai dari transaksi pengambilalihan tersebut lebih dari 20,00% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 17 Pasal 3 ayat (2) huruf b.

Adapun Transaksi Material ini tidak memerlukan adanya Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**"), karena nilai dari transaksi tidak lebih dari 50,00% (lima puluh persen). Berdasarkan POJK No. 17 Pasal 6 ayat (1) butir (d), dalam hal Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) lebih dari 50,00% (lima puluh persen), Perusahaan Terbuka yang akan melakukan Transaksi Material wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan melalui RUPS.

## URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

### 1. LATAR BELAKANG, ALASAN DAN MANFAAT TRANSAKSI

BSR yang saat ini dimiliki oleh VIP, merupakan perusahaan yang bergerak di bidang perhotelan, dan sedang dalam proses pembangun proyek hotel di kawasan Labuan Bajo, Nusa Tenggara Timur. BSR mengembangkan properti hotel dengan konsep *high end experiential luxury* pada lokasi yang sangat strategis dan unik dengan keindahan alam dan pemandangan serta desain yang ikonik. BSR membangun proyek hotel di atas tanah seluas 2,7 ha, dengan fasilitas antara lain; SPA, *beach bar*, kolam renang, *private jetty*, *rooftop bar*, restoran dan lain sebagainya. Hotel rencana akan selesai dibangun dan beroperasi pada kuartal ke-3 (ketiga) tahun 2024.

Rencana pembangunan properti BSR adalah sebagai berikut:

1. Kamar Hotel dengan total 126 (seratus dua puluh enam) kamar, yang terbagi atas:
  - a. Tipe *Deluxe* sebanyak 99 (sembilan puluh sembilan) kamar;
  - b. Tipe *Junior Suite* sebanyak 18 (delapan belas) kamar;
  - c. Tipe *Executive Suite* sebanyak 8 (delapan) kamar; dan
  - d. Tipe *Presidential Suite* sebanyak 1 (satu) kamar.

2. Fasilitas Hotel, yaitu:
  - a. SPA;
  - b. *Beach Bar*;
  - c. *Swimming Pool*;
  - d. *Private Jetty*;
  - e. *Event Venue*;
  - f. *Restaurant*;
  - g. *Rooftop Bar*;
  - h. *Business Lounge*;
  - i. *Laundry & Valet*;
  - j. *Sunset Hill*;
  - k. *Grand Lawn*; dan
  - l. *Play Valley*.

BSR diproyeksikan akan menghasilkan total pendapatan usaha sebesar Rp.148.513.403.869 (seratus empat puluh delapan miliar lima ratus tiga belas juta empat ratus tiga ribu delapan ratus enam puluh sembilan Rupiah) pada saat hotel beroperasi penuh di tahun 2025.

Tujuan dilaksanakannya Akuisisi adalah Perseroan berencana untuk melakukan ekspansi perusahaan dengan memiliki dan/atau membuka hotel baru. Perseroan menilai BSR memiliki potensi keuntungan yang baik serta memiliki konsep *high-end exclusive experiential luxury* yang sesuai dengan strategi pengembangan hotel yang saat ini dimiliki dan dijalankan oleh Perseroan. Adapun, rencana investasi yang dilakukan Perseroan pada BSR merupakan salah satu strategi Perseroan untuk melakukan diversifikasi portofolio aset yang saat ini terkonsentrasi di Provinsi Bali. Selain itu, Perseroan juga melihat kesempatan bisnis di kawasan Labuan Bajo yang saat ini sedang berkembang pesat sejak ditetapkan menjadi salah satu destinasi pariwisata super prioritas.

Manfaat yang diperoleh bagi Perseroan secara langsung atas dilakukannya Akuisisi ini adalah:

- a. Dalam hal investasi pada BSR diproyeksikan akan menghasilkan keuntungan yang berdampak pada dihasilkannya dividen bagi Perseroan.
- b. Meningkatkan kesempatan Perseroan dalam mendapatkan pangsa pasar yang lebih luas untuk konsumen domestik dan internasional.
- c. Pertumbuhan Perseroan secara *unorganic* melalui akuisisi bisnis yang memiliki konsep yang sama dengan Perseroan berdampak menghasilkan perluasan bisnis Perseroan dan anak usaha Perseroan.

Berdasarkan pertimbangan dan penilaian dari manajemen Perseroan, Akuisisi tidak memiliki potensi resiko berarti yang dapat berdampak material bagi jalannya Perseroan.

## **2. TANGGAL TRANSAKSI**

Transaksi pengambilalihan saham yang dilakukan oleh Perseroan terhadap saham BSR dari VIP terjadi pada tanggal 31 Januari 2024.

## **3. OBJEK TRANSAKSI**

Objek dari transaksi yang dilakukan adalah 50% (lima puluh persen) modal disetor dan ditempatkan dalam BSR yang dimiliki oleh VIP.

## **4. NILAI TRANSAKSI**

Nilai transaksi pengambilalihan 50% (lima puluh persen) saham milik VIP di dalam BSR yang setara dengan 92.875 (sembilan puluh dua ribu delapan ratus tujuh puluh lima) lembar saham adalah sebesar Rp.112.227.710.000,- (seratus dua belas miliar dua ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus sepuluh ribu Rupiah).

## 5. PIHAK-PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI

### 5.1. Informasi tentang Perseroan

#### Riwayat Singkat

Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kabupaten Badung. Perseroan didirikan dengan nama "PT Bukit Uluwatu Villa" sebagaimana termaktub dalam Akta Perseroan Terbatas PT Bukit Uluwatu Villa No. 53 tanggal 15 Desember 2000, yang dibuat di hadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. C-27344HT.01.01.TH.2003 tanggal 14 November 2003 serta telah didaftarkan pada Daftar Perusahaan di bawah No. TDP 220815503898 dan telah diumumkan dalam Tambahan No. 7433, Berita Negara Republik Indonesia No. 44 tanggal 30 Mei 2008.

Pada tahun 2010, Perseroan melakukan penawaran umum perdana saham dan mengubah statusnya menjadi "PT Bukit Uluwatu Villa Tbk" sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 182 tanggal 25 Februari 2010, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kotamadya Jakarta Selatan dan telah memperoleh persetujuan Menkumham sesuai dengan Surat Keputusannya No. AHU-1605.AH.01.02.Tahun 2010 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0017145.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 5 Maret 2010 dan telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum ("SABH") di bawah No. AHU-AH.01.10-06359 tanggal 15 Maret 2010 serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0019783.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 15 Maret 2010 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 91 tanggal 12 November 2010, Tambahan No. 38950.

Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan terakhir dengan Akta No. 16 tanggal 23 Januari 2024 yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam S.H., M.Kn, Notaris di Kota Jakarta Selatan dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kemenkumham Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar nomor AHU-AH.01.03-0023412 tanggal 25 Januari 2024.

#### Susunan Pengurus dan Pengawas

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 63 tanggal 28 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0135944 tanggal 7 Juli 2023 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkumham di bawah No. AHU-0127814.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 7 Juli 2023, adalah sebagai berikut:

#### **Dewan Komisaris**

Komisaris Utama : Astini Bernawati Oudang  
Komisaris : Cindy Budijono  
Komisaris Independen : Seong Hoon Park

#### **Direksi**

Direktur Utama : Satrio  
Direktur : Hendry Utomo

#### Struktur Permodalan

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham per 31 Desember 2023 yang dikeluarkan BAE, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Nama Pemegang Saham:</b>			
1. PT Nusantara Utama Investama	12.573.477.346	628.673.867.300	61,06
2. PT Asia Leisure Network	1.702.818.712	85.140.935.600	8,27
3. Tri Ramadi	1.205.726.667	60.286.333.350	5,86
4. Masyarakat	5.108.450.488	255.422.524.400	24,81
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>

## 5.2. Informasi tentang VIP

### Riwayat Singkat

VIP didirikan dengan nama "PT Vasanta Indo Properti" berdasarkan Akta Pendirian Nomor 08 tanggal 30 Januari 2017 dibuat di hadapan Ungke Mulawanti S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Karawang yang telah mendapat pengesahan dari Menkumham Nomor AHU-0005032.AH.01.01. Tahun 2017 tanggal 2 Februari 2017.

Anggaran Dasar VIP telah beberapa kali diubah, terakhir diubah sebagaimana tercantum dalam Akta Nomor 07 tanggal 20 Januari 2022 yang dibuat oleh Ungke Mulawanti S.H., M.Kn, berkedudukan di Kabupaten Bekasi, dan telah mendapat Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menkumham Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-AH.01.03-0046748 tertanggal 21 Januari 2022.

### Susunan Pengurus dan Pengawas

Berdasarkan Akta No. 07 tanggal 20 Januari 2022, yang dibuat di hadapan Ungke Mulawanti S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bekasi dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kemenkumham Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0046748 tanggal 21 Januari 2022, susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir VIP adalah sebagai berikut:

#### **Direksi**

Direktur Utama : Agnus Suryadi

Direktur : Erick Wihardja

#### **Dewan Komisaris**

Komisaris : Tri Ramadi

### Struktur Permodalan

Berdasarkan Akta No. 08 tanggal 30 Januari 2017, yang dibuat di hadapan Ungke Mulawanti S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Karawang dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kemenkumham Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Menkumham nomor AHU-0005032.AH.01.01. Tahun 2017 tanggal 2 Februari 2017, struktur permodalan dan susunan pemegang saham VIP adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>25.000</b>	<b>Rp. 25.000.000.000,-</b>	<b>-</b>
<b>Nama Pemegang Saham:</b>			
1. PT Nusantara Utama Investama	24.750	Rp. 24.750.000.000,-	99%
2. Agnus Suryadi	250	Rp. 250.000.000,-	1%
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>

## 5.3. Informasi tentang BSR

### Riwayat Singkat

BSR didirikan dengan nama PT Bukit Savanna Raya berdasarkan Akta Pendirian Nomor 12 tanggal 27 Februari 2019 dibuat di hadapan Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, Notaris di Kabupaten Bekasi yang telah mendapat pengesahan dari Menkumham Nomor AHU-0011338.AH.01.01.Tahun 2019 tanggal 1 Maret 2019.

Anggaran Dasar BSR telah beberapa kali diubah, terakhir diubah sebagaimana tercantum dalam Akta Nomor 45 tanggal 23 Januari 2024 yang dibuat oleh Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, berkedudukan di Kabupaten Bekasi, dan telah mendapat Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menkumham Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0020373 tertanggal 23 Januari 2024.

### Susunan Pengurus dan Pengawas

Berdasarkan Akta No. 21 tanggal 15 November 2021, yang dibuat di hadapan Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, Notaris di Kabupaten Bekasi, dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kemenkumham Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan nomor AHU-AH.01.03-0473007 tanggal 15 November 2021, susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir BSR adalah sebagai berikut:

**Direksi**

Direktur Utama : Erick Wihardja  
 Direktur : Heryanto Kurniawan

**Dewan Komisaris**

Komisaris : Agnus Suryadi

**Struktur Permodalan Sebelum Akuisisi**

Berdasarkan Akta No. 45 tanggal 23 Januari 2024, yang dibuat di hadapan Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, Notaris di Kabupaten Bekasi dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kemenkumham Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar nomor AHU-AH.01.03-0020373 tanggal 23 Januari 2024, struktur permodalan dan susunan pemegang saham BSR adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>185.750</b>	<b>Rp. 185.750.000.000,-</b>	<b>-</b>
<b>Nama Pemegang Saham:</b>			
1. PT Vasanta Indo Properti	185.749	Rp. 185.749.000.000,-	99,9%
2. Agnus Suryadi	1	Rp. 1.000.000,-	0,1%
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>

**Struktur Permodalan Setelah Akuisisi**

Berdasarkan Akta No. 71 tanggal 31 Januari 2024, yang dibuat di hadapan Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, Notaris di Kabupaten Bekasi dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kemenkumham Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar nomor AHU-AH.01.09-0047141 tanggal 1 Februari 2024, struktur permodalan dan susunan pemegang saham BSR adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 1.000.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	Persentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>185.750</b>	<b>Rp. 185.750.000.000,-</b>	<b>-</b>
<b>Nama Pemegang Saham:</b>			
1. PT Bukit Uluwatu Villa Tbk.	92.875	Rp. 92.875.000.000,-	50,00%
2. PT Sirius Surya Sentosa	92.875	Rp. 92.875.000.000,-	50,00%
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>

## RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Perseroan telah menunjuk KJPP RAO, YUHAL & Rekan (terafiliasi dengan **TRUSCELCAPITAL** LLP Singapore) yang mana telah mendapat izin usaha dari Kementerian Keuangan No.2.11.0094 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No.1133/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011 dan terdaftar atas nama KJPP RAO, YUHAL & Rekan sebagai profesi penunjang pasar modal berdasarkan surat Bapepam-LK (saat ini bernama "Otoritas Jasa Keuangan" atau disingkat OJK) No.11653/BL/2011 tanggal 27 Oktober 2011 dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam-LK No. STTD.PB-30/PM.2/2018 tanggal 30 Agustus 2018 (selanjutnya disebut **TRUSCEL**) sebagai Penilai Independen.

**Ringkasan Laporan Penilaian 50% Saham PT Bukit Savanna Raya berdasarkan Laporan No. 00002/2.0094-00/BS/03/0268/1/II/2024 tanggal 1 Februari 2024**

**A. Identitas Pihak**

Perseroan menunjuk KJPP RAO, YUHAL & rekan (terafiliasi dengan KJPP asing **TRUSCELCAPITAL** LLP Singapore) selanjutnya disebut sebagai **TRUSCEL**, sebagai Penilai Independen yang bertugas untuk memberikan opini Nilai Pasar atas 50% Saham PT Bukit Savanna Raya per tanggal 31 Juli 2023.

## B. Objek Penilaian

Objek dalam penilaian ini adalah 50% Saham BSR.

## C. Tujuan Penilaian

Hasil dari penilaian ini ditujukan untuk memberikan opini Nilai Pasar 50% Saham BSR per tanggal 31 Juli 2023 untuk keperluan transaksi jual beli. Laporan Penilaian ini hanya disusun untuk tujuan yang dimaksudkan dan tidak dapat digunakan untuk keperluan lain yang menyangkut instansi lain.

## D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Kondisi Pembatas, Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan serta Asumsi-Asumsi yang digunakan oleh Penilai seperti yang tercantum di dalam Laporan Penilaian ini akan menghasilkan laporan yang memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Menghasilkan Laporan Penilaian yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
2. Mencerminkan bahwa Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;
3. Mencerminkan bahwa data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya;
4. Menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*);
5. Mencerminkan bahwa Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan;
6. Menghasilkan Laporan Penilaian yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
7. Mencerminkan bahwa Penilai bertanggung jawab atas Laporan Penilaian dan nilai akhir;
8. Mencerminkan bahwa Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari pemberi tugas.

## E. Pendekatan dan Metode Penilaian

Untuk menentukan Nilai Pasar 50% Saham BSR, kami mengaplikasikan pendekatan pendapatan dengan Metode DCF dan pendekatan aset dengan Metode ANAM. Metode DCF digunakan dalam penilaian ini dikarenakan Penggerak nilai (*value driver*) adalah berasal dari Aset Berwujud dimana direpresentasikan oleh pendapatan. Perhitungan menggunakan metode DCF berdasarkan konsep jumlah pendapatan yang bisa dihasilkan oleh suatu usaha dalam periode proyeksi. Sehingga, Metode DCF ini dianggap paling sesuai diterapkan dalam Penilaian 50% Saham BSR. Selanjutnya Metode ANAM juga digunakan dalam penilaian ini dikarenakan Metode ANAM memperhitungkan nilai dari seluruh aset BSR berdasarkan Nilai Pasarnya, sehingga kami berkeyakinan kedua metode ini layak dan sesuai untuk digunakan dalam laporan penilaian ini.

## F. Kesimpulan Nilai

Dengan memperhatikan Tingkat Kedalaman Investigasi, Kondisi Pembatas, Sifat dan Sumber Data yang Dapat Diandalkan dan Asumsi-Asumsi yang Digunakan dan menggunakan Pendekatan Penilaian dengan Metode Penilaian, maka menurut pendapat kami, Nilai Pasar 50% Saham BSR per tanggal 31 Juli 2023 adalah sebesar Rp117.377.848.579,- (Seratus Tujuh Belas Miliar Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Sembilan Rupiah).

**Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Pembelian 50% Saham PT Bukit Savanna Raya berdasarkan Laporan 00003/2.0094-00/BS/03/0268/1/II/2024 tanggal 1 Februari 2024**

## A. Identitas Pihak

Perseroan menunjuk KJPP RAO, YUHAL & rekan (terafiliasi dengan KJPP asing **TRUSCEL CAPITAL LLP** Singapore) selanjutnya disebut sebagai **TRUSCEL**, sebagai Penilai Independen yang bertugas untuk melaksanakan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi Pembelian 50% Saham BSR.



## B. Objek Penilaian

Objek Pendapat Kewajaran adalah Rencana Transaksi Pembelian 50% Saham BSR.

## C. Tujuan Penilaian

Tujuan Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memenuhi POJK No. 17/2020 untuk Transaksi Material. Laporan Pendapat Kewajaran ini hanya disusun untuk keperluan transaksi jual beli dan tidak dapat digunakan untuk keperluan perpajakan maupun keperluan-keperluan yang menyangkut instansi lain.

## D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi untuk menyatakan bahwa Rencana Transaksi telah dilaksanakan pada kondisi *arm's length* di dalam batasan komersial yang berlaku umum dan tidak merugikan kepentingan-kepentingan Perseroan dan para pemegang saham Perseroan, **TRUSCEL** menggunakan beberapa asumsi antara lain:

1. **TRUSCEL** mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan laporan pendapat kewajaran ini sampai dengan selesainya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap Rencana Transaksi;
2. Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan bahwa penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat tersebut. Penyusunan pendapat ini merupakan suatu proses yang kompleks dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap;
3. Pendapat Kewajaran ini juga disusun berdasarkan kondisi umum keuangan, moneter, peraturan dan kondisi pasar yang ada saat ini; dan
4. Pendapat Kewajaran ini menggunakan asumsi bahwa perusahaan mematuhi seluruh syarat dan ketentuan kontrak dan perjanjian dengan semua pihak terkait.

Penugasan kami untuk mengeluarkan laporan pendapat kewajaran telah dilaksanakan sesuai dengan ruang lingkup pekerjaan kami. Perlu diketahui bahwa ruang lingkup pekerjaan kami mencakup pemberian pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi yang dilakukan Perseroan sesuai dengan POJK No. 17/2020.

Laporan pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun laporan pendapat kewajaran ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana diberikan manajemen Perseroan yang mana berdasarkan hakikat kewajaran adalah benar, lengkap dapat diandalkan serta tidak menyesatkan. Kami tidak melakukan audit ataupun uji kepatuhan secara mendetail atas penjelasan maupun data-data yang diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan, dan dengan demikian kami tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung-jawab terhadap kebenaran dan kelengkapan dari informasi atau penjelasan tersebut.

Sebagai dasar bagi kami untuk melakukan analisis dalam mempersiapkan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, kami menggunakan data-data sebagaimana tercantum pada bagian Sifat dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan sebagai bahan pertimbangan.

Segala perubahan terhadap data-data tersebut dapat mempengaruhi hasil analisis kami secara material. Oleh karena itu, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan perubahan data tersebut.

Pendapat kewajaran ini disusun hanya dengan mempertimbangkan sudut pandang pemegang saham Perseroan dan azas pertimbangan komersial dan tidak mempertimbangkan sudut pandang *stakeholders* lain serta aspek-aspek lainnya.

Pendapat kewajaran ini disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal pendapat kewajaran. Pendapat kewajaran ini hanya dilakukan terhadap Rencana Transaksi seperti yang telah diuraikan di atas.

Kami menganggap bahwa tidak ada perubahan yang material dari Rencana Transaksi sesuai dengan ketetapan informasi dan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi, dan bahwa sejak tanggal penerbitan laporan pendapat kewajaran sampai dengan tanggal pelaksanaan Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam laporan pendapat kewajaran.

Dengan ini kami menyatakan bahwa penugasan kami tidak termasuk menganalisis transaksi-transaksi di luar Rencana Transaksi yang mungkin tersedia bagi Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi.

Kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Transaksi tersebut.

Pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal pendapat kewajaran ini.

#### **E. Pendekatan dan Metode Penilaian**

Laporan pendapat kewajaran ini disusun sesuai dengan SPI seperti yang ditetapkan oleh MAPPI, dimana pendekatan yang diaplikasikan sesuai dengan standar penilaian lengkap dan POJK No 35/ 2020.

Dalam melakukan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi, kami melakukan analisis atas Rencana Transaksi, analisis kualitatif atas Rencana Transaksi dan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi.

Analisis atas Rencana Transaksi dilakukan dengan mengidentifikasi hubungan antara pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi, analisis perjanjian yang disepakati dalam Rencana Transaksi, penilaian atas manfaat dan risiko dari Rencana Transaksi, alasan dan latar belakang Rencana Transaksi, serta keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif atas Rencana Transaksi.

Analisis kualitatif atas Rencana Transaksi terdiri atas informasi riwayat Perseroan dan sifat kegiatan Perseroan, analisis industri dan lingkungan dimana terdapat penjabaran akan tinjauan industri, serta analisis operasional dan prospek Perseroan.

Analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi dilakukan atas analisis batas wajar Rencana Transaksi atas nilai perjanjian jual beli. Selain itu juga dilakukan penilaian kinerja historis atas pendapatan, aset, kewajiban dan kondisi keuangan Perseroan. Selanjutnya dilakukan penilaian atas proyeksi keuangan, proforma laporan keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, serta analisis inkremental (*incremental analysis*) dari Rencana Transaksi untuk menentukan Pendapat Kewajaran.

#### **F. Pendapat Kewajaran atas Transaksi**

Berdasarkan kajian-kajian yang telah diungkapkan di atas, berikut adalah analisis atas kewajaran Rencana Transaksi:

- 1) Rencana Transaksi merupakan Transaksi Material, dimana Perseroan bermaksud untuk membeli saham BSR guna meningkatkan performa investasi Perseroan untuk meningkatkan kinerja dan tingkat profitabilitas yang bisa didapatkan oleh Perseroan dalam melakukan ekspansi perusahaan dengan memiliki dan/atau membuka hotel baru.
- 2) Berdasarkan analisis terhadap keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif *benefit* yang didapatkan oleh Perseroan adalah melakukan ekspansi perusahaan dengan memiliki dan/atau membuka hotel baru yang dapat berpengaruh terhadap peningkatan total aset, peningkatan pendapatan, serta peningkatan peluang dalam mendapatkan pangsa pasar yang lebih luas. Selain itu, tidak terdapat risiko yang akan timbul bagi Perseroan. Adapun berdasarkan Laporan Proforma yang disediakan oleh Manajemen Perseroan, terdapat kerugian yang ditimbulkan setelah Rencana Transaksi sebesar Rp 2.799.141.266,- dimana Rugi Periode Berjalan meningkat dari Rp 13.118.699.689,- menjadi Rp 15.917.840.955,-. Dengan properti hotel BSR yang masih dalam tahap pembangunan dan akan selesai di tahun 2024 sehingga BSR dapat memberikan kontribusi pendapatan dan keuntungan di tahun-tahun mendatang. Dengan demikian, Perseroan dapat meningkatkan pertumbuhan laba Grup secara konsolidasian dengan CAGR *Earning Before Interest and Tax (EBIT)* sebelum Rencana Transaksi sebesar 5% menjadi 15% atau setara dengan inkremental kumulatif EBIT selama periode Agustus 2023 – Desember 2028 sebesar Rp 77.971.940.842,-.
- 3) Berdasarkan Analisis Batas Wajar atas Nilai Rencana Transaksi dapat dilihat bahwa batas atas dan bawah kewajaran untuk Rencana Transaksi adalah Rp126.181.187.222,- dan Rp108.574.509.935,- sehingga Nilai Rencana Transaksi sebesar Rp112.227.710.000,- berada pada batas wajar.
- 4) Berdasarkan Analisis Nilai Inkremental, dengan Perseroan melaksanakan Rencana Transaksi, maka Perseroan akan memiliki kepemilikan baru secara langsung atas BSR sebesar 50%. Analisis nilai inkremental dilakukan dengan cara membandingkan selisih EBIT sebelum dan sesudah Rencana Transaksi. Berdasarkan perhitungan nilai inkremental, dapat dilihat bahwa Perseroan berpotensi memperoleh nilai tambah inkremental atas pelaksanaan Rencana Transaksi.
- 5) Berdasarkan Analisis Proforma Perseroan Sebelum dan Sesudah Rencana Transaksi, dapat dilihat bahwa terdapat peningkatan pada sisi aset, liabilitas, dan ekuitas Perseroan setelah Rencana Transaksi.

## G. Kesimpulan

Rencana Transaksi, dikategorikan sebagai Transaksi Material yang didefinisikan sebagai setiap transaksi yang dilakukan oleh perusahaan terbuka atau perusahaan terkendali yang memenuhi batasan nilai sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020.

Laporan ini juga dibuat sesuai dengan ketentuan dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) edisi VII tahun 2018 dan Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) serta POJK No. 35/2020.

Sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi oleh Perseroan, kami telah melakukan analisis kewajaran berdasarkan analisis kualitatif dan analisis kuantitatif yang tertera di Analisis Kewajaran atas Rencana Transaksi.

Berdasarkan Kondisi Pembatas, Asumsi-Asumsi Penting, Sifat dan Sumber Informasi, Analisis Rencana Transaksi, Analisis Kualitatif, Analisis Kuantitatif dan Analisis Kewajaran Nilai Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa Rencana Transaksi dengan asumsi realisasi proyeksi keuangan Perseroan yang akan memitigasi risiko yang tertera di laporan ini, maka tidak akan memberikan potensi kerugian untuk Perseroan.

Dengan mempertimbangkan hasil dari analisis-analisis kewajaran yang telah dilakukan, maka Rencana Transaksi Perseroan adalah **Wajar**.

## PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

1. Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi Material telah melalui prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa Transaksi Material dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku.
2. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Akuisisi merupakan Transaksi Material dan tidak merupakan Transaksi Afiliasi yang mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42.
3. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran dan kelengkapan informasi sebagaimana diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

## PENUTUP

Untuk memperoleh informasi sehubungan dengan Akuisisi, pemegang saham Perseroan dapat menyampaikan permintaannya kepada *Corporate Secretary* Perseroan, pada setiap hari dan jam kerja Perseroan pada alamat tersebut di bawah ini:

***Corporate Secretary***  
**PT Bukit Uluwatu Villa Tbk**  
Graha Iskandarsyah, Lantai 10,  
Jalan Raya Sultan Iskandarsyah No. 66C, Jakarta Selatan 12160.  
Telepon: (021) 7209975/7209957  
Faksimile: (021) 7207523  
Situs Web: [www.buvagroup.com](http://www.buvagroup.com)  
Email: [corsec@buvagroup.com](mailto:corsec@buvagroup.com)

**CHANGES AND/OR IMPROVEMENTS TO DISCLOSURE OF INFORMATION OF PT  
BUKIT ULUWATU VILLA TBK.  
IN THE CONTEXT OF THE ACQUISITION OF PT BUKIT SAVANA RAYA ("BSR")**

**THIS DISCLOSURE OF INFORMATION IS MADE AND INTENDED TO COMPLY WITH THE FINANCIAL SERVICES AUTHORITY REGULATION NO. 17/POJK.04/2020 REGARDING MATERIAL TRANSACTIONS AND CHANGES IN BUSINESS ACTIVITIES ("POJK No. 17")..**

**THIS CHANGES AND/OR ADDITIONAL OF DISCLOSURE OF INFORMATION IS IMPORTANT FOR THE COMPANY'S SHAREHOLDERS TO CONSIDER MAKING DECISIONS AT THE COMPANY'S GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS**

**IF YOU HAVE ANY DIFFICULTY UNDERSTANDING THE INFORMATION CONTAINED IN THIS CHANGES AND/OR ADDITIONAL OF DISCLOSURE OF INFORMATION OR DOUBT IN MAKING A DECISION, YOU SHOULD CONSULT WITH A SECURITIES BROKER, INVESTMENT MANAGER, LEGAL ADVISOR, PUBLIC ACCOUNTANT, OR OTHER PROFESSIONAL ADVISOR.**



PT Bukit Uluwatu Villa Tbk  
("Company")

**Main Business Activities:**

Hotel

**Domiciled in Badung Regency, Bali Province**

**Headquarters Address:**

Belimbing Sari Street, Pecatu Village, Kuta District, Badung Regency,  
80316.

**Branch Office Address:**

Graha Iskandarsyah, 10th Floor,  
66C Sultan Iskandarsyah Road, South Jakarta 12160

Telephone: (021) 7209975/7209957

Fax: (021) 7207523

Website: [www.buvagroup.com](http://www.buvagroup.com)

Email: [corsec@buvagroup.com](mailto:corsec@buvagroup.com)

**THE BOARD OF COMMISSIONERS AND BOARD OF DIRECTORS OF THE COMPANY, BOTH INDIVIDUALLY AND JOINTLY, ARE FULLY RESPONSIBLE FOR THE COMPLETENESS AND CORRECTNESS OF ALL INFORMATION OR MATERIAL FACTS CONTAINED IN THIS CHANGES AND/OR ADDITIONAL OF DISCLOSURE OF INFORMATION AND CONFIRM THAT THE INFORMATION IN THIS CHANGES AND/OR ADDITIONAL OF DISCLOSURE OF INFORMATION IS TRUE AND THERE ARE NO MATERIAL FACTS THAT ARE NOT EXPRESS THAT COULD CAUSE THE MATERIAL INFORMATION IN THIS CHANGES AND/OR ADDITIONAL OF DISCLOSURE OF INFORMATION BECOME INCORRECT AND/OR MISLEADING.**

This changes and/or improvements to the Disclosure of Information is published in Jakarta, March 19 2024.

## DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS

Acquisition	: Acquisition transaction of BSR shares by the Company, owned by VIP, amounting to 50% (fifty percent) of the total subscribed and paid-up capital of BSR.
IDX	: Stock exchanges, as defined in Article 1 point 4 of Law Number 8 of 1995 on the Capital Market as amended from time to time, in this case administered by PT Bursa Efek Indonesia, domiciled in Jakarta
BSR	: PT Bukit Savana Raya, a limited liability company established under the laws of the Republic of Indonesia, domiciled in West Jakarta.
Securities Administration Bureau	: PT EDI Indonesia as the Company's securities administration bureau, appointed by the Company to carry out the administration of the Company's shares.
MOLHR	: Abbreviation for the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia.
MLHR	: Abbreviation for Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia.
FSA	: Abbreviation of Financial Services Authority, an independent institution as referred to in Law No. 21 of 2011 on the Financial Services Authority as amended by Law No. 4 of 2023 on the Development and Strengthening of the Financial Sector, whose duties and authorities include regulation and supervision of financial service activities in the banking sector, capital market, insurance, pension funds, financing institutions, and other financial institutions.
Company	: PT Bukit Uluwatu Villa Tbk., a publicly listed limited liability company established under the laws of the Republic of Indonesia, domiciled in Badung Regency.
Financial Services Authority Regulation No. 17	: Financial Services Authority Regulation No. 17/POJK.04/2020 regarding Material Transactions and Changes in Business Activities.
Financial Services Authority Regulation No. 35	: Financial Services Authority Regulation of the Republic of Indonesia Number 35/POJK.04/2020 regarding the Assessment and Presentation of Business Valuation Reports in the Capital Market.
Financial Services Authority Regulation No. 42	: Financial Services Authority Regulation of the Republic of Indonesia Number 42/POJK.04/2020 concerning Affiliate Transactions and Conflict of Interest Transactions.
CSPA	: Conditional Share Purchase Agreement made under hand and signed by and between the Company and VIP, dated December 22, 2023.
Material Transaction	: Transactions conducted by the Company that meet the provisions as regulated in Financial Services Authority Regulation No. 17.
VIP	: PT Vasanta Indo Properti, a limited liability company established under the laws of the Republic of Indonesia, domiciled in South Tangerang City.

## INTRODUCTION

This changes and/or improvements to the Disclosure of Information is conveyed to the Company's shareholders in connection with transactions between the Company and VIP, required to follow the procedures as regulated in POJK No. 17.

The Material Transaction disclosed in this Disclosure of Information is a an Acquisition transaction of BSR shares. Determination of material transactions based on POJK No. 17 of 2020 Article 3 paragraph 2 following the calculations, includes:

- a. The value of the transaction is equal to 20% (twenty percent) or more of the Equity of the Company. Equity of the Company based on audited financial statements July 31<sup>st</sup> 2023 is IDR 656,091,787,255.- (six hundred fifty-six billion ninety-one million seven hundred eighty-seven thousand two hundred and fifty-five rupiah), compared to transaction value of IDR 112,227,710,000.- (one hundred twelve billion two hundred twenty seven million seven hundred and ten thousand Rupiah), that is 17.1% (seventeen point one percent);
- b. The total assets that are the object of the transaction divided by the total Assets of the Company worth equal to or greater than 20% (twenty percent). In this case, the total asset value of BSR is IDR 655,854,489,888,- (six hundred fifty-five billion eight hundred fifty-four million four hundred eighty-nine thousand eight hundred and eighty-eight Rupiah) when compared to the total assets of the Company as of 31 July 2023 amounting to IDR 1,942,168,762,737,- (one trillion nine hundred forty two billion one hundred sixty eight million seven hundred sixty two thousand seven hundred thirty seven Rupiah), the result is 33.17% ((thirty three point seventeen percent));
- c. The net profit of the transaction object divided by the Company's net profit is equal to or more than 20% (twenty percent), currently, the BSR project is still in the construction phase so BSR hasn't made a profit;
- d. The business revenue of the object of the transaction is divided by the business income of the Company worth equal to or more than 20% (twenty percent), at present the BSR project is still in the construction stage so that BSR has not made a profit.

The value of the Acquisition transaction is more than 20.00% (twenty percent) as referred to POJK No. 17 Article 3 paragraph (2) letter b.

This Material Transaction does not require a General Meeting of Shareholders ("GMS"), because the value of the transaction is not more than 50.00% (fifty percent). Based on POJK No. 17 Article 6 paragraph (1) point (d), in the event that the Material Transaction as intended in Article 3 paragraph (1) and paragraph (2) is more than 50.00% (fifty percent), the Public Company that will conduct the Material Transaction is obliged to first obtain approval through the GMS.

## DESCRIPTION OF THE TRANSACTION

### 1. BACKGROUND, REASONS AND BENEFITS OF THE TRANSACTION

BSR, owned by VIP, is operating in the hotel-hospitality sector, and currently on process of construction hotel project in the Labuan Bajo area, East Nusa Tenggara. BSR develops hotel properties with a high end experiential luxury concept in a very strategic and unique locations with natural beauty and iconic views and designs. The hotel's project is on 2.7 ha of land, with facilities including; SPA, beach bar, swimming pool, private jetty, rooftop bar, restaurant and so on. The hotel will be completed and operating on the 3rd (third) quarter of 2024.

The BSR property development plan is as follows:

1. Hotel Rooms with a total of 126 (one hundred and twenty six) rooms, which are divided into:
  - a. Deluxe type with 99 (ninety nine) rooms;
  - b. Junior Suite type with 18 (eighteen) rooms;
  - c. Executive Suite type with 8 (eight) rooms;
  - d. The Presidential Suite type consists of 1 (one) room. Tipe *Presidential Suite*.
2. Hotel facilities, namely:
  - a. SPA;
  - b. Beach Bar;
  - c. Swimming Pool;
  - d. Private Jetty;
  - e. Event Venue;

- f. Restaurant;
- g. Rooftop Bar;
- h. Business Lounge;
- i. Laundry & Valet;
- j. Sunset Hill;
- k. Grand Lawn; dan
- l. Play Valley.

The total income of BSR projected around IDR 148,513,403,869 (one hundred forty eight billion five hundred thirteen million four hundred three thousand eight hundred and sixty nine Rupiah) when the hotel is fully operational in 2025.

The purpose of the Acquisition is to expand the company by owning and/or opening new hotels. The Company assesses that BSR has good profit potential and has a high-end exclusive experiential luxury concept which is in accordance with the hotel development strategy currently owned and implemented by the Company. Meanwhile, the Company's investment plan in BSR is one of the Company's strategies to diversify its asset portfolio which is concentrated in Bali Province. Apart from that, the Company also sees business opportunities in the Labuan Bajo area which is developing rapidly since it was designated as one of the super priority tourism destinations.

The benefits obtained directly for the company from the acquisition are:

- a. In terms of investment in BSR, it is projected will generate a profit that affects the output dividends for the Company.
- b. Increasing the Company's opportunities to gain a wider market share for domestic and international consumers.
- c. The Company's inorganic growth through the acquisition of businesses that have the same concept as the Company has led to the expansion of the company's business and its subsidiaries.

Based on considerations and assessments from the company's management, the acquisition does not have significant potential risks that could have a material impact on the running of the company.

## **2. TRANSACTION DATE**

The acquisition transaction for BSR shares from VIP occurred on January 31, 2024.

## **3. OBJECT TRANSACTION**

The object of the transaction carried out is 50% (fifty percent) of the paid-up capital and placed in BSR owned by VIP.

## **4. TRANSACTION VALUE**

The acquisition transaction value of 50% (fifty percent) of VIP's shares in BSR which is equivalent to 92,875 (ninety two thousand eight hundred and seventy five) shares is Rp. 112,227,710,000,- (one hundred twelve billion two hundred two twenty-seven million seven hundred and ten thousand Rupiah).

## **5. PARTIES CARRYING OUT TRANSACTION**

### **5.1. Company Information**

#### History

The Company is a limited liability company established under the laws of the Republic of Indonesia and domiciled in Badung Regency. The company was founded with the name "PT Bukit Uluwatu Villa" as stated in the Limited Liability Company Deed of PT Bukit Uluwatu Villa No. 53 dated 15 December 2000, made before Sugito Tedjamulja, S.H., Notary in Jakarta, which has received approval from the Minister of Law and Human Rights in accordance with his Decree No. C-27344HT.01.01.TH.2003 dated 14 November 2003 and has been registered in the Company Register under No. TDP 220815503898 and has been announced in Supplement No. 7433, State Gazette of the Republic of Indonesia No. 44 dated 30 May 2008.

In 2010, the Company conducted an initial public offering of shares and changed its status to "PT Bukit Uluwatu Villa Tbk" as stated in the Deed of Decision of Shareholders of PT Bukit Uluwatu Villa No. 182 dated 25 February 2010, which was made before Aulia Taufani, S.H., Notary in the Municipality of South Jakarta and has obtained the approval of the Minister of Law and Human Rights in accordance with his Decree No. AHU-1605.AH.01.02.Year 2010 and has been registered in the Company Register under No. AHU-0017145.AH.01.09.Year 2010 dated



March 5 2010 and has been received and recorded in the Legal Entity Administration System ("SABH") database under No. AHU-AH.01.10-06359 dated 15 March 2010 and has been registered in the Company Register under No. AHU-0019783.AH.01.09.Year 2010 dated March 15 2010 and has been published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 91 dated 12 November 2010, Supplement No. 38950.

The Company's articles of association have undergone several changes, the latest being Deed No. 16 dated 23 January 2024 which was made before Ashoya Ratam S.H., M.Kn, Notary in the City of South Jakarta and has been accepted and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with a Letter of Acceptance of Notification of Amendments to the Articles of Association number AHU-AH.01.03-0023412 January 25, 2024.

#### Composition of Management and Supervisor

The composition of Commissioners and Directors as stated in the Deed of Decision Statement of the Annual General Meeting of Shareholders of PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 63 dated 28 June 2023, made before Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notary in the Administrative City of South Jakarta, which has been notified to the Minister of Law and Human Rights based on the Letter of Acceptance of Notification of Changes to Company Data No. AHU-AH.01.09-0135944 dated July 7, 2023 and has been registered in the Company Register at the Ministry of Law and Human Rights under No. AHU-0127814.AH.01.11.Year 2023 dated July 7, 2023, is as follows:

#### **Board of Commissioners**

President Commissioners : Astini Bernawati Oudang  
 Commissioner : Cindy Budijono  
 Independent Commissioner : Seong Hoon Park

#### **Board of Directors**

President Director : Satrio  
 Director : Hendry Utomo

#### Capital Structure

Based on the Register of Shareholders as of 31 December 2023 issued by BAE, the capital structure and composition of the Company's shareholders are as follows:

Information	Par value of Rp50,- per Share		
	Total shares	Nominal Value (Rupiah)	Percentage (%)
<b>Authorized Capital</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Shareholders Name:</b>			
1. PT Nusantara Utama Investama	12.573.477.346	628.673.867.300	61,06
2. PT Asia Leisure Network	1.702.818.712	85.140.935.600	8,27
3. Tri Ramadi	1.205.726.667	60.286.333.350	5,86
4. Public	5.108.450.488	255.422.524.400	24,81
<b>Issued and Paid-up Capital</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>

## **5.2. Information about VIP**

### History

VIP was established under the name "PT Vasanta Indo Properti" based on Deed of Establishment Number 08 dated January 30, 2017 made before Ungke Mulawanti S.H., M.Kn, Notary in Karawang Regency which has received approval from the Minister of Law and Human Rights Number AHU-0005032.AH.01.01. 2017 February 2, 2017.

VIP's Articles of Association have been amended several times, most recently as stated in Deed Number 07 dated January 20 2022 made by Ungke Mulawanti S.H., M.Kn, domiciled in Bekasi Regency, and has received a Letter of Acceptance of Notification of Changes to Company Data from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-AH.01.03-0046748 dated January 21, 2022

### Composition of Management and Supervisors

Based on Deed no. 07 dated January 20, 2022, made before Ungke Mulawanti S.H., M.Kn, Notary in Bekasi Regency and has been accepted and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with a Letter of Acceptance of Notification of Changes to Company Data number AHU-AH.01.03-0046748 On January 21, 2022, the final composition of VIP's Board of Directors and Board of Commissioners is as follows:

**Board of Directors**

President Director : Agnus Suryadi  
 Director : Erick Wihardja

**Board of Commisioners**

Commisioners : Tri Ramadi

Capital Structure

Based on Deed no. 08 dated January 30, 2017, which was made before Ungke Mulawanti S.H., M.Kn, Notary in Karawang Regency and has been accepted and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree of the Minister of Law and Human Rights number AHU-0005032.AH.01.01. In 2017, on February 2, 2017, the capital structure and composition of VIP shareholders were as follows:

Information	Par value of Rp. 1.000.000,- per share		
	Total Shares	Nominal Value (Rupiah)	Percentage (%)
<b>Authorized Capital</b>	<b>25.000</b>	<b>Rp. 25.000.000.000,-</b>	<b>-</b>
<b>Shareholders Name:</b>			
1. PT Nusantara Utama Investama	24.750	Rp. 24.750.000.000,-	99%
2. Agnus Suryadi	250	Rp. 250.000.000,-	1%
<b>Issued and Paid-up Capital</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>

**5.3. Information about BSR**History

BSR was founded under the name PT Bukit Savanna Raya based on Deed of Establishment Number 12 dated 27 February 2019 drawn up in the presence of Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, Notary in Bekasi Regency who has received approval from the Minister of Law and Human Rights Number AHU-0011338.AH.01.01.Year 2019 dated March 1, 2019.

BSR's Articles of Association have been amended several times, most recently as stated in Deed Number 45 dated January 23, 2024 made by Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, domiciled in Bekasi Regency, and has received a Letter of Acceptance of Notification of Amendments to the Articles of Association from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU-AH.01.03-0020373 dated January 23, 2024.

Composition of Management and Supervisors

Based on Deed no. 21 dated 15 November 2021, which was made in the presence of Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, Notary in Bekasi Regency, and has been accepted and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with a Letter of Acceptance of Notification of Changes to Company Data number AHU-AH.01.03-0473007 dated 15 November 2021, the latest composition of BSR's Board of Directors and Board of Commissioners is as follows:

**Board of Directors**

President Director : Erick Wihardja  
 Director : Heryanto Kurniawan

**Board of Commisioners**

Commisioner : Agnus Suryadi

Capital Structure Before Acquisition

Based on Deed no. 45 dated January 23, 2024, made in the presence of Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, Notary in Bekasi Regency and has been accepted and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with a Letter of Acceptance of Notification of Amendments to the Articles of Association number AHU-AH.01.03-0020373 dated January 23, 2024, the capital structure and composition of BSR shareholders are as follows following:

Information	Par value of Rp. 1.000.000,- per share		
	Total Shares	Nominal Value (Rupiah)	Percentage (%)
<b>Authorized Capital</b>	<b>185.750</b>	<b>Rp. 185.750.000.000,-</b>	<b>-</b>
<b>Shareholders Name:</b>			
1. PT Vasanta Indo Properti	185.749	Rp. 185.749.000.000,-	99,9%
2. Agnus Suryadi	1	Rp. 1.000.000,-	0,1%
<b>Issued and Paid-up Capital</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>

#### Capital Structure After Acquisition

Based on Deed no. 71 dated January 31, 2024, made in the presence of Ungke Mulawanti S.H. M.Kn, Notary in Bekasi Regency and has been accepted and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with a Letter of Acceptance of Notification of Amendments to the Articles of Association number AHU-AH.01.09-0047141 dated February 1, 2024, the capital structure and composition of BSR shareholders are as follows following:

Information	Par value of Rp. 1.000.000,- per share		
	Total Shares	Nominal Value (Rupiah)	Percentage (%)
<b>Authorized Capital</b>	<b>185.750</b>	<b>Rp. 185.750.000.000,-</b>	<b>-</b>
<b>Shareholders Name:</b>			
1. PT Bukit Uluwatu Villa Tbk.	92.875	Rp. 92.875.000.000,-	50,00%
2. PT Sirius Surya Sentosa	92.875	Rp. 92.875.000.000,-	50,00%
<b>Issued and Paid-up Capital</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>

## SUMMARY OF THE APPRAISER'S REPORT

The company has appointed KJPP RAO, YUHAL & Partners (affiliated with TRUSCELCAPITAL LLP Singapore), which has obtained a business license from the Ministry of Finance No. 2.11.0094 based on the Minister of Finance Decree No. 1133/KM.1/2011 dated October 14, 2011. It is registered under the name of KJPP RAO, YUHAL & Partners as a supporting profession in the capital market based on the letter from Bapepam-LK (currently known as the Financial Services Authority or abbreviated as OJK) No. 11653/BL/2011 dated October 27, 2011, with the Registered Professional Supporting Capital Market Profession Letter from Bapepam-LK No. STTD.PB-30/PM.2/2018 dated August 30, 2018 (hereinafter referred to as TRUSCEL) as an Independent Appraiser.

### **Summary of the Assessment Report for 50% of PT Bukit Savanna Raya Shares based on Report No. 00002/2.0094-00/BS/03/0268/1/II/2024 dated February 1, 2024.**

#### **A. Party Identity**

The company has appointed KJPP RAO, YUHAL & Partners (affiliated with the foreign valuation firm TRUSCELCAPITAL LLP Singapore), hereinafter referred to as TRUSCEL, as the Independent Appraiser tasked with providing a Market Value opinion on 50% of PT Bukit Savanna Raya shares as of July 31, 2023.

#### **B. Appraisal Object**

The Object of this appraisal is the 50% shares of BSR

#### **C. Appraisal Purpose**

The outcome of this appraisal is intended to provide a Market Value opinion on 50% of BSR shares as of July 31, 2023, for the purpose of a buying and selling transaction. This Appraisal Report is prepared solely for its intended purpose and cannot be used for other purposes involving different entities.

#### **D. Assumptions and Limiting Conditions**

Limiting conditions, nature, and sources of reliable information, as well as assumptions used by the Appraiser as stated in this Appraisal Report, will result in a report that complies with the following provisions:

1. Produce a non-disclaimer opinion Appraisal Report;
2. Reflect that the Appraiser has reviewed the documents used in the appraisal process.;

3. Reflect that data and information obtained are from reliable sources with accuracy.;
4. Use adjusted financial projections that reflect the reasonableness of the financial projections made by management with fiduciary duty);
5. Reflect that the Appraiser is responsible for the implementation of the appraisal and the reasonableness of financial projections.;
6. Produce an Appraisal Report open to the public unless there is confidential information that could affect the company's operations.;
7. Reflect that the Appraiser is responsible for the Appraisal Report and the final value;
8. Reflect that the Appraiser has obtained information on the legal status of the Appraisal Object from the appointing party..

#### **E. Approach and Valuation Methods**

To determine the Market Value of 50% of BSR shares, we applied the income approach with the DCF method and the asset approach with the ANAM method. The DCF method is used in this appraisal because the value driver comes from tangible assets represented by income. The calculation using the DCF method is based on the concept of the total income that a business can generate during the projection period. Therefore, the DCF method is considered the most appropriate for the appraisal of 50% of BSR shares. Additionally, the ANAM method is also employed in this appraisal because it considers the value of all BSR assets based on their market value. Thus, we are confident that both methods are suitable and appropriate for use in this appraisal report.

#### **F. Conclusion of Value**

Taking into consideration the Level of Investigation, Limiting Conditions, Nature and Reliability of Data Sources, and Assumptions Used, and utilizing the Valuation Approach with the Valuation Method, in our opinion, the Market Value of 50% of BSR shares as of July 31, 2023, is Rp117,377,848,579 (One Hundred Seventeen Billion Three Hundred Seventy-Seven Million Eight Hundred Forty-Eight Thousand Five Hundred Seventy-Nine Indonesian Rupiah).

***Summary of the Fairness Opinion Report on the Proposed Purchase Transaction of 50% of PT Bukit Savanna Raya Shares based on Report No. 00003/2.0094-00/BS/03/0268/1/II/2024 dated February 1, 2024***

#### **A. Party Identity**

The company has appointed KJPP RAO, YUHAL & Partners (affiliated with the foreign valuation firm TRUSCELCAPITAL LLP Singapore), hereinafter referred to as TRUSCEL, as the Independent Appraiser tasked with conducting a fairness opinion on the Proposed Purchase Transaction of 50% of BSR shares.

#### **B. Appraisal Object**

The object of the fairness opinion is the Proposed Purchase Transaction of 50% of BSR shares.

#### **C. Appraisal Purpose**

The purpose of this Fairness Opinion Report is to comply with POJK No. 17/2020 for Material Transactions. This Fairness Opinion Report is prepared solely for the purpose of buying and selling transactions and cannot be used for tax purposes or for purposes related to other entities.

#### **D. Assumptions and Limiting Conditions**

In the preparation of the fairness opinion report on the Transaction Plan to affirm that the Transaction Plan has been conducted under arm's length conditions within prevailing commercial norms and does not prejudice the interests of the Company and the shareholders, **TRUSCEL** makes several assumptions, including:

1. **TRUSCEL** assumes that from the date of issuing this fairness opinion report until the completion of the Transaction Plan, there are no material changes that affect the Transaction Plan.;
2. This Fairness Opinion should be considered as a whole, and the use of part of the analysis and information without considering the overall information and analysis may result in a misleading view of the underlying opinion. The preparation of this opinion is a complex process and may not be carried out through incomplete analysis;
3. This Fairness Opinion is also based on the general conditions of finance, monetary aspects, regulations, and market conditions currently existing; and

4. This Fairness Opinion assumes that the company complies with all terms and conditions of contracts and agreements with all relevant parties.

Our assignment to issue a fairness opinion report has been carried out in accordance with the scope of our work. It should be noted that our scope of work includes providing a fairness opinion on the Transaction Plan conducted by the Company in accordance with POJK No. 17/2020..

This fairness opinion report is prepared based on the principle of information and data integrity. In preparing this fairness opinion report, we rely on information and data provided by the Company's management, which, by nature, is accurate, complete, reliable, and non-misleading. We do not conduct detailed audits or compliance testing on the explanations or data provided by the Company's management, whether oral or written, and therefore, we cannot provide assurance or be responsible for the accuracy and completeness of such information or explanations.

As a basis for our analysis in preparing the fairness opinion on the Transaction Plan, we use the data as stated in the Nature and Reliable Information Sources section for consideration

Any changes to this data can materially affect our analysis results. Therefore, we cannot accept responsibility for the possibility of differences in conclusions caused by changes to this data.

This fairness opinion is prepared only from the perspective of the Company's shareholders and commercial considerations and does not take into account the perspectives of other stakeholders and other aspects.

This fairness opinion is prepared considering market and economic conditions, general business and financial conditions, as well as government regulations on the fairness opinion date. This fairness opinion is only conducted on the Transaction Plan as outlined above.

We believe that there are no material changes to the Transaction Plan in accordance with the information provisions and agreements set forth in connection with the implementation of the Transaction Plan, and that since the date of issuing this fairness opinion report until the execution date of the Transaction Plan, there have been no material changes affecting the assumptions used in the fairness opinion report.

We hereby declare that our assignment does not include analyzing transactions outside the Transaction Plan that may be available to the Company and the impact of those transactions on the Transaction Plan.

We do not investigate the legal validity of the Transaction Plan or the tax implications of the Transaction Plan.

he fairness opinion on the Transaction Plan should be considered as a whole, and the use of partial analysis and information without considering the overall information and analysis may result in a misleading view.

We are not responsible for reconfirming or supplementing our opinion due to events that occur after the fairness opinion date..

#### **E. Approach and Valuation Methods**

This fairness opinion report is prepared in accordance with the SPI as established by MAPPI, where the applied approach complies with complete valuation standards and POJK No. 35/2020. In conducting the fairness analysis of the Transaction Plan, we perform an analysis of the Transaction Plan, qualitative analysis of the Transaction Plan, and quantitative analysis of the Transaction Plan..

The analysis of the Transaction Plan involves identifying the relationships between the parties involved in the Transaction Plan, analyzing the agreements agreed upon in the Transaction Plan, assessing the benefits and risks of the Transaction Plan, the reasons and background of the Transaction Plan, and the qualitative advantages and disadvantages of the Transaction Plan.

The qualitative analysis of the Transaction Plan includes information on the Company's history and nature of activities, industry analysis, and the environment in which an industry review is provided, as well as an operational analysis and prospects of the Company.

Quantitative analysis of the Transaction Plan is conducted through a reasonable boundary analysis of the Transaction Plan on the value of the purchase and sale agreement. Additionally, a historical performance assessment of the Company's revenue, assets, liabilities, and financial conditions is carried out. Furthermore, an assessment of financial projections, pro forma financial statements before and after the Transaction Plan, and an incremental analysis of the Transaction Plan is conducted to determine the Fairness Opinion.

#### **F. Fairness Opinion on the Transaction**

Based on the analyses presented above, here is an analysis of the fairness of the Transaction Plan:

- 1) The Transaction Plan is a Material Transaction, where the Company intends to purchase BSR shares to enhance the Company's investment performance, improve overall performance, and increase profitability through the expansion of the business by acquiring and/or opening new hotels.
- 2) Based on the analysis of qualitative benefits and losses, the Company's qualitative benefits include expanding the business by acquiring and/or opening new hotels, which can lead to an increase in total assets, revenue, and opportunities to gain a larger market share. There are no significant risks for the Company. According to the Proforma Report provided by the Company's management, there is a loss incurred after the Transaction Plan of Rp 2,799,141,266, where the Loss for the Current Period increased from Rp 13,118,699,689 to Rp 15,917,840,955. The BSR hotel property is still under construction and will be completed in 2024, allowing BSR to contribute income and profits in the coming years. Thus, the Company can enhance the consolidated group's profit growth with a Cumulative Annual Growth Rate (CAGR) of Earnings Before Interest and Tax (EBIT) before the Transaction Plan from 5% to 15%, equivalent to a cumulative incremental EBIT of Rp 77,971,940,842 during the period from August 2023 to December 2028.
- 3) Based on the Reasonable Boundary Analysis of the Value of the Transaction Plan, the upper and lower bounds of fairness for the Transaction Plan are Rp 126,181,187,222 and Rp 108,574,509,935, respectively. Therefore, the Value of the Transaction Plan at Rp 112,227,710,000 is within the reasonable bounds.
- 4) Based on the Incremental Value Analysis, with the Company implementing the Transaction Plan, the Company will have new direct ownership of 50% of BSR. Incremental value analysis is conducted by comparing the difference in EBIT before and after the Transaction Plan. Based on the incremental value calculation, it can be seen that the Company has the potential to gain incremental value with the implementation of the Transaction Plan.
- 5) Based on the Proforma Analysis of the Company Before and After the Transaction Plan, there is an increase in the Company's assets, liabilities, and equity after the Transaction Plan.

#### G. Conclusion

The Transaction Plan is categorized as a Material Transaction, defined as any transaction conducted by a public company or a controlled company that meets the value limits as regulated in POJK No. 17/2020.

This report is also prepared in accordance with the provisions of the Indonesian Valuation Standards (SPI) edition VII in 2018, the Indonesian Valuation Code of Ethics (KEPI), and POJK No. 35/2020.

Regarding the implementation of the Transaction Plan by the Company, we have conducted a fairness analysis based on both qualitative and quantitative analyses outlined in the Fairness Analysis of the Transaction Plan.

Based on the Limiting Conditions, Important Assumptions, Nature and Sources of Information, Transaction Plan Analysis, Qualitative Analysis, Quantitative Analysis, and Fairness Value Analysis, it can be concluded that the Transaction Plan, assuming the realization of the Company's financial projections that will mitigate the risks stated in this report, will not pose potential losses to the Company..

Considering the results of the fairness analyses conducted, it can be concluded that the Company's Transaction Plan is **Fair**.

### STATEMENT OF THE COMPANY'S BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS

1. The Company's Board of Directors declares that the Material Transaction has undergone adequate procedures to ensure that the Material Transaction is conducted in accordance with prevailing business practices..
2. The Company's Board of Directors and Board of Commissioners declare that the Acquisition is a Material Transaction and not an Affiliate Transaction that involves Conflict of Interest as referred to in POJK No. 42.
3. The Company's Board of Directors and Board of Commissioners, both individually and collectively, take full responsibility for the accuracy and completeness of the information disclosed in this Information Disclosure, and all material information has been disclosed, and such information is not misleading.

## CLOSURE

To obtain information related to the Acquisition, shareholders of the Company may submit their requests to the Corporate Secretary of the Company, on any working day and during the Company's working hours, at the address below:

***Corporate Secretary***  
**PT Bukit Uluwatu Villa Tbk**  
Graha Iskandarsyah, 10<sup>th</sup> Floor,  
66C Sultan Iskandarsyah Road, South Jakarta 12160.  
Telephone: (021) 7209975/7209957  
Fax: (021) 7207523  
Website: [www.buvagroup.com](http://www.buvagroup.com)  
Email: [corsec@buvagroup.com](mailto:corsec@buvagroup.com)