

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM

Keterbukaan Informasi ini dipersiapkan sehubungan dengan rencana Perseoran untuk menambatkan kegiatan usaha PT Grha Satu Enam Lima Tbk dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.17/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Material dan Perubahan kegiatan Usaha Utama (POJK 17/2020).



PT Grha Satu Enam Lima Tbk ("Perseoran")
Berkedudukan di Jakarta Selatan

Bidang Usaha sesuai Nomor Induk Berusaha: Perdagangan besar makanan dan minuman lainnya, Jasa boga untuk suatu event tertentu (event catering), Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, Aktivitas kebersihan umum bangunan, penyelenggara pertemuan, perjalanan insentif, konferensi dan pameran.

Kantor Pusat: Gedung Menara 165, Jalan TB Simatupang Kav.1 - Cilandak Timur - Jakarta Selatan 12560
Telp: (6221) 7825165, Fax: (6221) 7823165 Email: corsec@grha165.co.id
www.grha165.co.id

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta Selatan pada tanggal 15 Juni 2022.

I. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.17/POJK.04/2020 yang mewajibkan Perseoran untuk mengumumkan Keterbukaan Informasi mengenai rencana perubahan kegiatan usaha (dalam hal ini penambahan kegiatan usaha baru) yang akan dilakukan oleh Perseoran, dimana Perseoran wajib menyediakan data tentang perubahan kegiatan usaha bagi pemegang saham sejak saat pengumuman Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS") dan menyampaikan Keterbukaan Informasi tersebut kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat pada saat pengumuman RUPS. Perseoran akan memberikan penjelasan, pertimbangan dan alasan dilakukannya perubahan kegiatan usaha dalam rangka melanjutkan strategi pengembangan usaha melalui diversifikasi usaha dan digitalisasi bisnis. Selain itu, Keterbukaan Informasi ini juga menyajikan ringkasan tentang studi kelayakan perubahan kegiatan usaha sebagaimana termuat dalam bagian III. Perseoran menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Febriman Siregar dan Rekan sebagai penilai independen yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan dengan tugas melakukan studi kelayakan atas perubahan kegiatan usaha. Keterbukaan Informasi ini diharapkan dapat memberikan informasi yang lebih komprehensif kepada pemegang saham Perseoran mengenai rencana perubahan kegiatan usaha Perseoran.

II. URAIAN SINGKAT MENGENAI PERSEORAN

a) Riwayat Singkat Perseoran

PT Grha Satu Enam Lima, Tbk ("Perseoran") didirikan dengan Akta No. 02 tanggal 1 Juni 2005 oleh Notaris H. Devi Kantini Rolaswati, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam surat keputusan No. C-1775/1HT.01.01.TH.2005, tanggal 27 Juni 2005 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 61 tanggal 2 Desember 2005. Anggaran Dasar Perseoran telah disesuaikan dengan Undang-undang Perseoran Terbatas No. 40 Tahun 2007 berdasarkan Akta No. 35 tanggal 24 April 2008 oleh Notaris Risbet, SH, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat keputusan No. AHU26961.AH.01.02. Tahun 2009, tanggal 18 Juni 2009.

Anggaran Dasar Perseoran telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No.17, tanggal 24 Agustus 2021 oleh Notaris Andalia Farida, S.H. M.H., tentang Pernyataan Keputusan Rapat mengenai perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi.

Pada tanggal 29 Mei 2007, Perseoran memperoleh pernyataan efektif sebagai Perseoran Publik dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("BAPEPAM dan LK") melalui Surat No. S-2498/BL/2007. Dengan demikian Perseoran wajib tunduk pada peraturan Pasar Modal yang berlaku.

Perseoran berlokasi di Menara 165 Jl. TB. Simatupang Kav.1 Cilandak Timur, Jakarta Selatan.

b) SUSUNAN PEMEGANG SAHAM

Berdasarkan laporan keuangan audit Perseoran per 31 Desember 2021, susunan pemegang saham Perseoran adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1 Susunan Pemegang Saham Perseoran

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Saham @ Rp 1.000,-	Komposisi (%)
Yayasan Wakaf Bangun Nurani Bangsa	35.629	35.629.000	24,16%
Pemda. Kutai Kartanegara	12.500	12.500.000	8,48%
PT. Agrabudi Karya Marga	11.780	11.780.000	7,99%
Storatan Modal Lainnya (di bawah 5%)	87.524,4	87.524.400	59,36%
Jumlah	147.433	147.433.400	99,99%
Saham yang diperoleh kembali	8,60	8.600	0,01%
Jumlah	147.442	147.442.000	100,00%

Keterangan : Nilai saham dalam ribuan rupiah

c) SUSUNAN PENGURUS PERSEORAN

Berdasarkan Akta Notaris No. 17 tanggal 24 Agustus 2021 oleh Notaris Andalia Farida, S.H., M.H., susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseoran untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama/Independen : Dr. Aries Muftie, SE, SH, MH
Komisaris : H. Syahrani Budi
Komisaris : Luki Alamsyah Agustriana
Komisaris : H. Sukriwardy Sahir

Direksi

Direktur Utama : Hariyo Pugh Wijaksono
Direktur : Nining Purwaningsih

III. RINGKASAN STUDI KELAYAKAN MENGENAI RENCANA PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA

Untuk memastikan kewajaran nilai rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama, Perseoran telah meminta Penilai Independen yang terdaftar di OJK, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Febriman Siregar dan Rekan ("KJPP FSR"), sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat tentang rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

KJPP FSR menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseoran sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Pasar Modal ("UUPM").

Identitas Penilai Publik KJPP Febriman Siregar dan Rekan

Ijin Usaha dengan No. 2.12.0109 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia melalui Keputusan Menteri Keuangan No. 459/KM.1/2020 tertanggal 17 September 2020 dan tidak terdaftar di Bapepam dan LK (sekarang Otoritas Jasa Keuangan, OJK) berdasarkan Surat Tanda Terdaftar ("STTD") Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-41/PM.223/2019 ("Penilaian Properti dan Bisnis").

KJPP Febriman Siregar & Rekan
Kualifikasi : Penilai Aset dan Bisnis
Ijin Penilai : PB - 1.08.0069
STTD : STTD.PB-41/PM.223/2019
MAFPI : 92 - S - 00252
Ringkasan Laporan Studi Kelayakan

Berikut adalah ringkasan Laporan Studi Kelayakan Rencana Penambahan Bidang Usaha di Indonesia No. 00249/2.0109-05/BS/04/0069/1/1/2022 tanggal 25 Mei 2022 yang disusun oleh KJPP FSR:

a. Objek Studi Kelayakan

Objek Studi Kelayakan adalah kelayakan atas Rencana Penambahan bidang usaha :

- Perdagangan Eceran Berbagai Macam Barang yang utamanya Makanan, Minuman atau Tembakau di Supermarket/Minimarket
 - Portal Web Dan/atau Platform Digital Dengan Tujuan Komersil
 - Jasa Penyelenggara Event Khusus (Special Event)
 - Real Estat atas dasar Balas Jasa (fee) atau Kontrak
- Maksud dan Tujuan Untuk mengetahui kelayakan atas Penambahan Usaha tersebut, maka Perseoran membutuhkan studi kelayakan untuk memenuhi Peraturan OJK No.17/POJK.04/2020
- Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas
 - Studi Kelayakan ini bersifat non-disclaimer opinion.
 - Penilai Usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
 - Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
 - Proyeksi keuangan yang digunakan telah disesuaikan dan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya.
 - Penilai Usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan Studi Kelayakan dan kewajaran proyeksi keuangan.
 - Laporan Studi Kelayakan ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
 - Penilai Usaha bertanggung jawab atas Laporan Studi Kelayakan dan Kesimpulan Akhir.
 - Penilai Usaha telah memperoleh informasi atas status hukum Obyek Studi Kelayakan dari Pemberi Tugas.
- Pendekatan dan Metode Studi Kelayakan
- Pendekatan yang digunakan dalam menganalisis kelayakan perubahan kegiatan usaha Perseoran adalah pendekatan pendapatan (income based approach) dengan menggunakan metode diskonto arus kas (discounted cash flow ("DCF") method), yang mengacu pada Net Present Value ("NPV"), juga memperhitungkan Internal Rate Of Return, Profitability index dan Payback Period. Selain itu, juga diukur Ratio-ratio Likuiditas, Solvabilitas, Aktivitas dan Rentabilitas.

Analisis Nilai Tambah

Labarugi	2022	2023	2024	2025	2026	Rata-rata
Tanpa Penambahan 4 KBLI	(3.380.025)	3.645.276	4.669.782	6.249.163	6.693.275	3.575.494
Penambahan 4 KBLI	(3.165.361)	5.387.068	7.975.007	10.838.139	12.627.400	6.732.451
Selish	214.664	1.741.792	3.305.225	4.588.977	5.934.125	3.156.956

Berdasarkan hasil analisis Nilai tambah tersebut, KJPP FSR berpendapat bahwa perubahan kegiatan usaha Perseoran adalah layak.

Kesimpulan Studi Kelayakan.

Berdasarkan analisis kelayakan atas Kelayakan Rencana Penambahan Bidang Usaha sebagaimana diuraikan dalam analisis studi kelayakan, KJPP FSR berpendapat bahwa perubahan kegiatan usaha Perseoran tersebut adalah layak.

IV. KETERSEDIAAN TENAGA AHLI

Dalam kegiatan usaha yang baru, yakni :

- Perdagangan Eceran Berbagai Macam Barang yang utamanya Makanan, Minuman atau Tembakau di Supermarket/Minimarket
 - Portal Web Dan/atau Platform Digital Dengan Tujuan Komersil
 - Jasa Penyelenggara Event Khusus (Special Event)
 - Real Estat atas dasar Balas Jasa (fee) atau Kontrak
- Perseoran tidak membutuhkan tenaga ahli yang khusus, karena Perseoran, dalam mengoperasikan bisnis MICE dan Building Management, memiliki inisiasi bisnis dengan kegiatan usaha yang baru tersebut.

V. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA

Guna meningkatkan kinerja Perseoran ke depannya Perseoran melihat adanya peluang usaha di bidang :

- Perdagangan Eceran Berbagai Macam Barang yang utamanya Makanan, Minuman atau Tembakau di Supermarket/Minimarket
 - Portal Web Dan/atau Platform Digital Dengan Tujuan Komersil
 - Jasa Penyelenggara Event Khusus (Special Event)
 - Real Estat atas dasar Balas Jasa (fee) atau Kontrak
- Perseoran telah menghitung dengan seksama atas peluang usaha dan jasa yang dapat dijalankan secara berkelanjutan dan Perseoran berkeyakinan bahwa Perseoran mampu memanfaatkan peluang yang ada, guna memberikan nilai tambah bagi pemegang saham

VI. PENGARUH PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA PADA KONDISI KEUANGAN PERSEORAN

Berdasarkan proyeksi keuangan laba rugi, dengan dilakukannya Perubahan Kegiatan Usaha Utama, Laba(Rugi) Perseoran akan meningkat rata-rata Rp 3,16 Milyar karena adanya pendapatan tambahan dari rencana usaha baru.

Berdasarkan proyeksi posisi keuangan, dengan dilakukannya Perubahan Kegiatan Usaha terdapat kenaikan pada saldo laba Perseoran yang mengakibatkan peningkatan pada ekuitas Perseoran.

VII. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Untuk memperoleh persetujuan RUPS atas rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama tersebut, Perseoran akan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPS LB") pada hari Jumat tanggal 22 Juli 2022 yang bertempat di Menara 165 Jalan TB Simatupang Kav.1 Cilandak Timur Jakarta Selatan.

Mata acara RUPS LB tersebut adalah sebagai berikut:

- Pemohonan persetujuan atas rencana perubahan kegiatan usaha Perseoran, berupa penambahan bidang usaha baru yakni bidang usaha perdagangan eceran, Jasa Penyelenggara Event khusus /special event, Agen Property dan Portal Web / Digital Platform.
- Pemohonan persetujuan atas rencana perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseoran sehubungan dengan rencana penambahan kegiatan usaha baru Perseoran dan perubahan redaksional uraian kegiatan usaha Perseoran.

Pada mata acara pertama akan dibahas rencana perubahan kegiatan usaha utama termasuk studi kelayakan tentang perubahan kegiatan usaha utama tersebut. Oleh karena Perubahan Kegiatan Usaha Utama ini memerlukan perubahan pada Pasal 3 Anggaran Dasar Perseoran tentang maksud dan tujuan serta kegiatan usaha, maka persyaratan kehadiran dan pengambilan keputusan RUPS LB adalah sebagai berikut:

- RUPS LB dapat dilangsungkan jika RUPS LB dihadiri oleh para pemegang saham atau kuasa mereka yang sah yang mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan Perseoran.
- Keputusan RUPS LB sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam RUPS LB yang bersangkutan.
- Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak tercapai, RUPS LB kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS LB kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh para pemegang saham atau kuasa mereka yang sah yang mewakili paling sedikit 3/5 (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui oleh lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah suara yang sah yang dikeluarkan dalam RUPS LB tersebut.

Jika rencana Perubahan Kegiatan Usaha Utama sebagaimana disebutkan di atas tidak memperoleh persetujuan dari RUPS LB, maka rencana tersebut baru dapat diajukan kembali 12 (dua belas) bulan setelah pelaksanaan RUPS LB tersebut.

VIII. INFORMASI TAMBAHAN

Apabila para pemegang saham memerlukan informasi lebih lanjut, dapat menghubungi Perseoran dengan alamat:

PT GRHA SATU ENAM LIMA Tbk
MENARA 165

Jalan TB Simatupang Kav.1 -Cilandak Timur - Jakarta 12560
Telephone: (021) 78251658 Facsimile: (021) 80827002 www.grha165.co.id
Attn. Sekretaris Perusahaan Email : corsec@grha165.co.id

Jakarta, 15 Juni 2022

Direksi Perseoran