KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA MASYARAKAT SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI OLEH PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk (“Perseroan”)

Keterbukaan Informasi dibuat dalam rangka memenuhi ketentuan Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) sebagaimana diatur di dalam Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, dan Peraturan OJK No. 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik.

Jika Anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu dalam mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan perantara pedagang efek, manajer investasi, penasehat hukum, akuntan publik atau penasehat profesional lainnya

ZURICH®

PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk

Berkedudukan di Jakarta Selatan, Indonesia

Bidang Usaha:
Bergerak dalam bidang usaha asuransi umum konvensional

Kantor Pusat:
Gedung Graha Zurich
Jalan MT. Haryono Kav.42 Pancoran
Jakarta Selatan 12780 - Indonesia
Telepon: (62-21) 021 – 2966 7373
Fax: (62-21) 021 – 2966 7345
Website: https://www.zurich.co.id/
Email: corporatesecretary@zurich.co.id

Jakarta, 30 Juni 2022
Direksi Perseroan

DEFINISI

Direksi	:	Anggota Direksi Perseroan yang sedang menjabat saat Keterbukaan Informasi ini diumumkan.
Keterbukaan Informasi	:	Informasi-informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini.
Komisaris	:	Anggota Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada saat Keterbukaan Informasi ini diumumkan.
OJK	:	Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia.
POJK 42/2020	:	Berarti Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan tertanggal 2 Juli 2020.
POJK 17/2020	:	Berarti Peraturan OJK No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha tertanggal 20 April 2020.
Perseroan	:	PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan.
Transaksi Afiliasi	:	Sewa menyewa atas sebagian dari ruang dan bangunan yang terletak di Graha Zurich, Jalan MT Haryono Kav. 42 Jakarta Selatan (“Ruang Kantor”) yang dimiliki oleh Perseroan kepada PT Zurich Topas Life
KJPP FAST/KJPP/ Penilai Independen	:	Kantor Jasa Penilai Publik Firman, Suryantoro, Sugeng, Suzy, Hartomo dan Rekan, persekutuan perdata (partnership) yang bergerak dalam bidang penilaian properti dan bisnis dan berkedudukan di Graha Surveyor Indonesia Lantai 18, Suite 1802 B, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 56, Jakarta 12950.
ZTL	:	PT Zurich Topas Life, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Selatan.

I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka memenuhi kewajiban Perseroan berdasarkan POJK 42/2020 untuk mengumumkan keterbukaan informasi atas Transaksi Afiliasi yang telah dilakukan oleh Perseroan dan ZTL, dimana pada tanggal 30 Juni 2022 Perseroan dan ZTL telah menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa dalam rangka penyewaan Ruang Kantor milik Perseroan kepada ZTL (selanjutnya disebut “**Perjanjian**”).

Hubungan afiliasi antara Perseroan dengan ZTL adalah (i) hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama, dan (ii) hubungan antara 2 (dua) perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama.

Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi yang ***bukan*** merupakan:

(a) Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 mengingat dalam Transaksi tidak terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi Direktur, Komisaris dan Pemegang Saham Utama atau Pengendali Perseroan yang dapat merugikan Perseroan karena adanya Transaksi tersebut; dan

(b) Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 karena nilai transaksi tidak melebihi 20% dari total nilai ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan.

Tidak terdapat pengecualian atas Transaksi Afiliasi. Oleh karena itu, untuk melaksanakan Transaksi, meskipun Perseroan **tidak wajib** memperoleh persetujuan pemegang saham maupun pemegang saham independen dalam Rapat Umum Pemegang Saham, berdasarkan ketentuan Pasal 4 (1) POJK 42/2020, Perseroan tetap wajib, antara lain: (i) menggunakan Penilai untuk menentukan nilai wajar dari obyek dan/atau kewajaran transaksi dan (ii) mengumumkan Keterbukaan Informasi kepada masyarakat mengenai Transaksi dan menyampaikan dokumen pendukungnya kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal ditandatanganinya Perjanjian Layanan. an.

II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

A. Latar Belakang dan Alasan Dilakukannya Transaksi

Transaksi dilakukan dengan melihat adanya kebutuhan ZTL atas area kerja dan ketersediaan area kerja pada gedung Graha Zurich yang dimiliki oleh Perseroan.

Transaksi ini dilakukan pada tanggal 30 Juni 2022

B. Obyek dan Nilai Transaksi

Obyek transaksi adalah ruang dan bangunan dengan detail sebagai berikut:

Lokasi : Graha Zurich, Jl. MT Haryono Kav 42, Jakarta Selatan 12780
Luas : 1.055 m2 (Semi Gross Area)
Terdiri dari area Lantai 7 dan area bersama di lantai 1, 2, dan 8

Nilai Transaksi adalah sebesar biaya sewa yang dikenakan oleh Perseroan kepada ZTL, yaitu sebesar Rp 3.212.000.000,- (per tahun, termasuk service charge, diluar PPN), dengan ketentuan bahwa Perjanjian berlaku sampai dengan sampai dengan 31 Desember 2027. Biaya sewa dapat dikenakan kenaikan harga dari waktu ke waktu berdasarkan kesepakatan Perseroan dan ZTL, termasuk sehubungan dengan penyesuaian service charge apabila terdapat kenaikan signifikan pada biaya utilitas resmi (cth. Kenaikan tarif listrik PLN), dengan tetap memperhatikan kewajaran nilai dan ketentuan yang berlaku.

C. Keterangan mengenai Pihak-Pihak Yang Melakukan Transaksi

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi:

I. Perseroan

1. Profil

Nama : PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk
Alamat : Graha Zurich
Jalan MT. Haryono Kav.42
Jakarta 12780
No. Telp : (62-21) 021 – 2966 7373
No. Fax : (62-21) 021 – 2966 7345
Email : corporatesecretary@zurich.co.id

2. Riwayat Singkat

Perseroan merupakan suatu perusahaan publik yang tidak tercatat (non-listed) di Bursa Efek Indonesia, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 106, tanggal 17 Juli 1996, yang dibuat di hadapan Paulus Widodo Sugeng Haryono, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia (Sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia - “**Menkumham**”) berdasarkan Surat Keputusan No. C2-10988. HT.01.01.TH’96 tanggal 12 Desember 1996, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 26, tanggal 31 Maret 2000, Tambahan No. 1631.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan. Seluruh Anggaran Dasar Perseroan dinyatakan kembali sebagaimana termaktub dalam Akta No.151, tanggal 21 Maret 2022, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H.,MKn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat. Akta tersebut telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0186129 tanggal 21 Maret 2022, memperoleh persetujuan Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0020007.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 21 Maret 2022 serta telah dicatat dalam Daftar Perseroan No. AHU-0055049.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 21 Maret 2022.

3. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah bergerak dalam bidang usaha asuransi umum konvensional.

4. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan Perseroan per tanggal Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp. 3.149.468.470.670,21 (tiga triliun seratus empat puluh Sembilan miliar empat ratus enam puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus tujuh puluh koma dua satu Rupiah) terbagi atas 100.000 (seratus ribu) saham Seri A dengan nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per lembar saham dan 69.169 (enam puluh Sembilan ribu seratus enam puluh Sembilan) saham Seri B dengan nominal Rp. 44.087.213 (empat puluh empat juta delapan puluh tujuh ribu dua ratus tiga belas koma lima nol satu dua delapan dua lima Rupiah);

Modal Ditempatkan : Rp. 3.149.468.470.670,21 (tiga triliun seratus empat puluh Sembilan miliar empat ratus enam puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus tujuh puluh koma dua satu Rupiah) yang terdiri atas 100.000 (seratus ribu) saham Seri A dan 69.169 (enam puluh Sembilan ribu seratus enam puluh Sembilan) lembar saham Seri B;

Modal Disetor : Rp. 100.000.000.000 (seratus milyar Rupiah) yang terdiri atas 100.000 (seratus ribu) lembar saham Seri A dan Rp 3.049.468.470.670,21 (tiga triliun empat puluh Sembilan miliar empat ratus enam puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh ribu enam ratus tujuh puluh koma dua satu Rupiah) yang terdiri atas 69.169 (enam puluh Sembilan ribu seratus enam puluh Sembilan) lembar saham Seri B, atau sebesar 100% (seratus persen) dari nilai nominal setiap saham yang telah ditempatkan dalam Perseroan.

Susunan pemegang saham dalam Perseroan dengan struktur permodalan sebagaimana tersebut di atas adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Saham
Saham Seri A:		
Zurich Insurance Company Ltd	66.486	39,30%
PT Bank Danamon	33.514	19,81%
Saham Seri B:		
Zurich Insurance Company Ltd	68.849	40,70 %
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	320	0,19%
Jumlah	169.169	100,00%

Susunan pemegang saham dalam Perseroan dengan struktur permodalan sebagaimana tersebut di atas adalah sebagai berikut:

5. Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan Akta No. 160 tanggal 18 April 2022, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H.,MKn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama	Christopher Franz Bendl
Wakil Komisaris Utama	Satinder Pal Singh Ahluwalia
Komisaris	Ir. Willy Suwandi Dharma
Komisaris Independen	Ir. Ariyanti Suliyanto M.M
Komisaris Independen	Pratomo
Komisaris Independen	Tripudjo Putranto

Direksi:

Direktur Utama	Edhi Tjahja Negara Darmohusolo*)
Direktur	Ir. Donni Gandamana
Direktur	Editha Thalia Desiree
Direktur	Wayan Pariama
Direktur	Raelene Anne Seales
Direktur	Ashvin Shyam Uttamsingh

*) Efektif jika dan sejak tanggal diperolehnya persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan atas Penilaian Kemampuan dan Kepatutan, dengan memperhatikan peraturan yang berlaku

II. ZTL

1. Profil

Nama : PT Zurich Topas Life
Alamat : Graha Zurich, Lantai 7
Jalan MT. Haryono Kav.42
Jakarta 12780
No. Telp : 021- 29667373
No. Fax : -
Email : ztl.corporatesecretariat@zurich.co.id

2. Riwayat Singkat

ZTL merupakan suatu perseroan terbatas yang yang didirikan berdasarkan Akta No. 95, tanggal 10 Desember 2010, yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-60500. AH.01.02 tanggal 28 Desember 2010 serta telah dicatat dalam Daftar Perseroan No.AHU-0093915.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 28 Desember 2010.

Anggaran Dasar ZTL telah mengalami beberapa kali perubahan, Seluruh Anggaran Dasar Perseroan dinyatakan kembali sebagaimana termaktub dalam Akta No. 200 tanggal 24 Juni 2021 dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H., MKn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat. Akta tersebut telah diberitahukan kepada Menhukham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0402674 tanggal 28 Juni 2021, memperoleh persetujuan Menkumham berdasarkan Surat Keputusan AHU-0036797.AH.01.02.TAHUN 2021 tanggal 28 Juni 2021 serta telah dicatat dalam Daftar Perseroan No. AHU-0113446.AH.01.11 TAHUN 2021 tanggal 28 Juni 2021 dan perubahan terakhir termaktub dalam Akta No. 232 tanggal 27 April 2022, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H.,MKn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat. Akta tersebut telah diberitahukan kepada Menhukham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0009741 tanggal 27 April 2022 serta telah dicatat dalam Daftar Perseroan No. AHU-0084615.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 27 April 2022.

3. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Anggaran Dasar ZTL, maksud dan tujuan perusahaan adalah bergerak dalam bidang usaha Asuransi Jiwa Konvensional.

4. Kepemilikan Saham

Struktur permodalan ZTL per tanggal Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp 872.500.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah) terbagi atas 872.500 (delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah)

Modal Ditempatkan : Rp 872.500.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah) terbagi atas 872.500 (delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah)

Modal Disetor : Rp 872.500.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh dua miliar lima ratus juta Rupiah) terbagi atas 872.500 (delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah

Susunan pemegang saham dalam Perseroan dengan struktur permodalan sebagaimana tersebut di atas adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Saham
Zurich Insurance Company Ltd	730.000	83,67%
PT Mayapada Prasetya Prakarsa	142.500	16,33%
Jumlah	872.500	100,00%

5. Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan Akta No. 77 tanggal 14 Oktober 2021, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.H.,MKn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Presiden Komisaris	Yuliana
Komisaris	Matthew Reilly

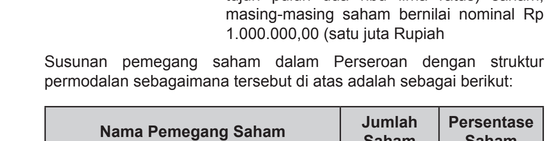
Direksi:

Presiden Direktur	Christopher Franz Bendl
Direktur	Budi Darmawan
Direktur	Tini Nurianto
Direktur	Fitria Disah Djemat
Direktur	Pak Kin Chan

D. HUBUNGAN DAN SIFAT HUBUNGAN AFILIASI

1. Hubungan Kepemilikan

Bagan Hubungan Kepemilikan Pihak-Pihak yang Terkait dengan Transaksi



2. Hubungan Kepengurusan

Perseroan dan ZTL memiliki 1 (satu) orang anggota Dewan Komisaris dan Direksi yang sama, dimana Komisaris Utama Perseroan juga menjabat sebagai Presiden Direktur dari ZTL, yaitu Christopher Franz Bendl.

E. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI DIBANDINGKAN DENGAN APABILA DILAKUKAN TRANSAKSI LAIN YANG SEJENIS YANG TIDAK DILAKUKAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI

Sebagai bagian dari keluarga Zurich Indonesia, apabila domisili Perseroan dan ZTL berada dalam satu gedung yang sama, diharapkan akan semakin mendorong efektivitas dan efisiensi kedua perusahaan dalam saling berkomunikasi dan berkoordinasi guna memajukan bisnis asuransi di Indonesia dengan tetap memperhatikan peraturan yang berlaku.

III. RINGKASAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

Kantor Jasa Penilai Publik Firman , Suryantoro, Sugeng, Suzy, Hartomo dan Rekan (“KJPP FAST”), sebagai Penilai independen berdasarkan izin usaha dari Kementerian Keuangan No. 2.09.0074 tanggal 8 Desember 2009 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-12/PM.2/2018 tanggal 29 Juni 2018 dengan kualifikasi penilai properti dan bisnis, telah ditunjuk oleh Perseroan untuk melakukan:

i) Kajian Kewajaran Harga Sewa Ruang Kantor Graha Zurich sesuai surat penawaran No. 004/FS-SP/FAST-PST/III/22 tertanggal 15 Maret 2022 yang akan digunakan sebagai pendukung bagi referensi opini kewajaran terkait keterbukaan informasi dalam kewajaran transaksi dari aspek keuangan serta untuk memenuhi ketentuan POJK No. 42.

ii) Memberikan Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi sesuai surat penawaran No.005/HD-SP/FAST-PST/III/22 tanggal 15 Maret 2022.

A. Ringkasan Kajian Kewajaran Harga Sewa

Berikut adalah ringkasan kajian kewajaran harga sewa sebagaimana dituangkan dalam Laporan Kajian Kewajaran Harga Sewa Unit ruang kantor Graha Zurich yang terletak di sebagian lantai 1, sebagian lantai 2, seluruh lantai 7 dan sebagian lantai 8, No. 00003/2.0074-00/FS/08/0063/1/VI/2022 tanggal 20 Juni 2022.

1. Objek Kajian

Unit ruang kantor Graha Zurich yang terletak di sebagian lantai 1, sebagian lantai 2, seluruh lantai 7 dan sebagian lantai 8 Jalan Letjend MT. Haryono Kav 42, Kelurahan Cikoko, Kecamatan Pancoran, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta dengan luas semi gross 1.055 m2.

2. Inspeksi Objek Kajian
Peninjauan fisik atas Objek Kajian dilakukan pada tanggal 12 Mei 2022.

3. Tanggal Kajian
Tanggal Kajian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2021.

4. Tujuan Kajian
Maksud dan tujuan kajian ini adalah untuk menyajikan informasi tentang kisaran wajar atas harga sewa ruang kantor Graha Zurich Lantai 1, 2, 7 dan 8 dan sebagai informasi pendukung bagi referensi opini kewajaran terkait Keterbukaan Informasi dalam kewajaran transaksi dan aspek keuangan serta untuk memenuhi ketentuan Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020.

5. Asumsi-Asumsi Khusus
- Dalam kajian ini KJPP FAST melakukan riset pasar berdasar pada kondisi pasar yang ada pada tanggal kajian, dan dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang dipercaya mewakili ketidakstabilan ekonomi pada saat ini. Namun demikian faktor-faktor penyesuaian yang diterapkan dalam perhitungan tersebut bukanlah merupakan prediksi akurat terhadap perekonomian global di masa mendatang.
- Kisaran wajar atas harga sewa yang disampaikan dalam Laporan ini dapat berubah secara signifikan dan tidak terduga selama periode waktu yang relatif singkat akibat adanya turbulensi ekonomi sebagai akibat dampak Pandemi Covid-19. Pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul dari perubahan harga selanjutnya dikecualikan karena dampak yang tidak diketahui di masa depan yang mungkin dimiliki sebagai akibat dampak pandemi Covid-19 di pasar properti.
- Dalam penelitian ini KJPP FAST mendapat informasi dari pihak-pihak yang memiliki pengetahuan dalam bidang sipil/bangunan, mekanikal & elektrikal, dan aspek teknis lainnya, yang KJPP FAST anggap perlu, yang kemudian dijadikan sebagai pedoman perhitungan dalam studi ini.
- Karena dalam anggaran penelitian ini tidak disediakan anggaran untuk kajian hukum oleh konsultan hukum, maka KJPP FAST tidak bertanggung jawab terhadap ketelitian aspek hukum dari proyek ini.

6. Pendekatan Kajian

Pendekatan Pasar

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

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

Sedangkan menurut Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 Pendekatan Pasar adalah Pendekatan Penilaian dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding dan sejenis, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021.1.19).

7. Kesimpulan Kajian

Sesuai dengan tujuan penugasan ini, yakni untuk melakukan analisis harga pasar wajar atas harga sewa ruang kantor di Gedung Graha Zurich, dan dengan mempertimbangkan semua informasi dan faktor-faktor lain yang telah diuraikan dalam laporan ini, serta berdasarkan asumsi-asumsi dasar yang berlaku umum dalam bisnis penyewaan ruang kantor, KJPP FAST berkesimpulan bahwa harga sewa pasar atas objek kajian pada tanggal 31 Desember 2021 adalah Rp3.016.000.000 (tiga miliar enam belas juta rupiah) per tahun.

B. Ringkasan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi yang disusun oleh KJPP FAST sebagaimana dituangkan dalam laporan No. 00016/2.0074-00/PI/08/0063/1/VI/2022 tanggal 22 Juni 2022.

1. Identitas para Pihak;

Para pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:
- Perseroan selaku pihak yang akan menyewakan Properti kepada ZTL.
- ZTL selaku pihak yang akan menyewa Properti kepada Perseroan.

2. Objek Rencana Transaksi;
Objek Rencana Transaksi dalam Pendapat Kewajaran ini adalah rencana sewa menyewa Properti milik Perseroan kepada ZTL.

3. Tujuan Pendapat Kewajaran;
Dalam rangka pelaksanaan Rencana Transaksi serta untuk memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020 di atas, Perseroan telah menunjuk KJPP FAST sebagai penilai independen untuk memberikan Pendapat Kewajaran dari Rencana Transaksi tersebut.

4. Kondisi Pembatas;
Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran, KJPP FAST mendasarkan analisis KJPP FAST terhadap proyeksi keuangan yang disusun oleh manajemen Perseroan. Dalam penyusunan proyeksi keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja Perseroan pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen Perseroan di masa yang akan datang. Di samping itu, berbagai informasi dan saran yang relevan diberikan oleh manajemen Perseroan sehubungan dengan perubahan-perubahan pada setiap faktor dalam jangka waktu yang telah ditetapkan juga turut menjadi bahan pertimbangan.

Berikut adalah pokok-pokok syarat pembatas yang KJPP FAST asumsikan dalam proyeksi keuangan yang digunakan dalam penelaahan atas Pendapat Kewajaran:

(i) Tidak ada perubahan yang material mengenai kondisi politik, ekonomi, hukum atau undang-undang yang akan mempengaruhi aktivitas Perseroan, industri atau negara atau wilayah di mana Perseroan beroperasi.

(ii) Tidak ada perubahan yang material mengenai tarif pajak, bea cukai, nilai tukar mata uang, dan suku bunga yang dipergunakan dalam asumsi proyeksi yang dapat mempengaruhi secara material kinerja Perseroan selain yang telah diproyeksikan.

(iii) Tidak ada perubahan yang material pada struktur dan aktivitas utama Perseroan atau pada sumber utama penghasilan Perseroan selain yang telah diproyeksikan.

(iv) Tidak ada perubahan yang material pada manajemen Perseroan, kecuali yang telah diungkapkan.

(v) Tidak ada hambatan-hambatan yang berarti yang berasal dari perselisihan industri, atau pengadaan tenaga kerja atau hal-hal lain yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan.

(vi) Tidak terdapat perubahan-perubahan yang signifikan atas kondisi pasar dan harga dari produk-produk serta jasa-jasa yang saat ini dihasilkan Perseroan, kecuali yang telah diproyeksikan.

(vii) Tidak ada perubahan yang material terhadap struktur biaya maupun beban-beban lain atas Perseroan, kecuali yang telah diproyeksikan.

(viii) Tidak ada pembelian aset tetap yang material selain yang diproyeksikan.

(ix) Tidak ada pengecualian atas pencadangan yang harus dibuat, kecuali yang telah diproyeksikan, atas kewajiban kontinjen atau arbitrase litigasi terhadap ancaman atau sebaliknya, piutang tak tertagih yang luar biasa, kontrak atau aset lain yang belum dipenuhi.

(x) Tidak ada perubahan yang material terhadap perjanjian-perjanjian dan ketentuan-ketentuan yang ada.

(xi) Pencapaian kinerja keuangan Perseroan selama periode proyeksi akan digunakan seluruhnya untuk pengembangan Perseroan sebagaimana telah diproyeksikan selama periode proyeksi dan tidak digunakan untuk kepentingan-kepentingan lainnya.

(xii) Tidak terdapat penggunaan dana atau transaksi afiliasi yang secara signifikan dapat mempengaruhi operasi Perseroan.

(xiii) Rencana bisnis Perseroan berjalan sesuai yang telah direncanakan dan diproyeksikan.

(xiv) Pendapat Kewajaran ditujukan untuk kepentingan manajemen Perseroan, dan pihak lain yang terkait secara langsung, dalam kaitannya dengan Rencana Transaksi, dimana Pendapat Kewajaran tersebut akan digunakan untuk membantu manajemen dalam proses keterbukaan informasi yang terkait dengan Rencana Transaksi, dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain, untuk kepentingan lain atau dicetak ulang, disebarluaskan, dikutip, atau dirujuk pada setiap saat, dengan cara atau untuk tujuan apapun tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari KJPP FAST. Pendapat Kewajaran bukan merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk melakukan tindakan lainnya dalam kaitan dengan Rencana Transaksi, dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.

(xv) Kejadian-kejadian yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran mungkin mempunyai pengaruh signifikan terhadap penilaian kinerja Perseroan selama periode proyeksi. KJPP FAST tidak berkewajiban untuk memperbaharui laporan ini atau untuk merevisi analisis dikarenakan kejadian dan transaksi yang terjadi setelah tanggal efektif analisis yang digunakan, yaitu tanggal 31 Desember 2021.

5. Asumsi-Asumsi Pokok

(i) Dalam melaksanakan analisis, KJPP FAST mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP FAST oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum, dan KJPP FAST tidak melakukan dan karenanya tidak bertanggung jawab atas pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP FAST juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP FAST menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

(ii) KJPP FAST tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, KJPP FAST juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang KJPP FAST berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Transaksi hanya merupakan evaluasi keuangan dan penilaian atas kewajaran (arms-length) dari Rencana Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan.

(iii) Pekerjaan KJPP FAST yang berkaitan dengan Rencana Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, sebagai suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, KJPP FAST tidak mempunyai kewenangan dan tidak mencoba mendapatkan bentuk transaksi-transaksi lainnya yang ada untuk Perseroan.

(iv) Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar, kondisi perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal laporan ini diterbitkan.

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

6. Pendekatan dan Metode Pendapat Kewajaran

Dalam menyusun Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini, KJPP FAST telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur penilaian Rencana Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

(i) Analisis transaksi;
(ii) Analisis kualitatif dan kuantitatif atas transaksi;
(iii) Analisis atas kewajaran nilai transaksi; dan
iv) Analisis atas faktor lain yang relevan.

7. Analisis atas Kewajaran Transaksi

- Berdasarkan analisis manfaat dan risiko, manfaat dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah bahwa sebagian ruang dan bangunan milik Perseroan yang berada di Graha Zurich saat ini masih belum dimanfaatkan (idle) untuk mendukung kegiatan komersial Perseroan, sehingga dengan disewakan sebagian ruang dan bangunan tersebut kepada ZTL maka Perseroan dapat mengoptimalkan penggunaan ruang dan bangunan miliknya pada Graha Zurich untuk memberikan kontribusi positif bagi kinerja Perseroan itu sendiri. Sementara risiko dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah bahwa sebagian ruang dan bangunan di Graha Zurich yang disewakan kepada ZTL dapat menyebabkan Perseroan terpaksa menyewa ruang kantor di luar Graha Zurich untuk sementara waktu apabila di masa mendatang timbul kebutuhan terhadap ruang kantor oleh Perseroan, sehingga hal ini dapat menambah beban sewa yang harus dikeluarkan Perseroan.
- Berdasarkan analisis keuntungan dan kerugian, keuntungan dari Rencana Transaksi bagi Perseroan adalah bahwa Perseroan akan mendapatkan pendapatan sewa ruang kantor dari ZTL, dimana dengan adanya pendapatan sewa ruang kantor tersebut maka Perseroan dapat melakukan penghematan terhadap beban umum Perseroan sehingga dapat meningkatkan laba dari Perseroan. Sementara kerugian dari Rencana Transaksi adalah bahwa kebiasaaan dalam sewa menyewa ruang perkantoran adalah pembayaran dilakukan secara tahunan dan diperlukan adanya uang deposit atau jaminan, sementara penyewaan ruang kantor kepada ZTL ini tidak melibatkan uang deposit atau jaminan, sehingga nilai waktu dari uang (time value of money) atas pembayaran uang sewa relatif lebih rendah dibandingkan kebiasaan sewa menyewa pada umumnya.
- Asosiasi Asuransi Umum Indonesia (AAUI) memproyeksikan kinerja bisnis asuransi umum akan tumbuh single digit pada tahun 2022 ditopang oleh lini bisnis asuransi properti dan kendaraan bermotor. Pembangunan infrastruktur juga diperkirakan akan mendorong perolehan premi dari asuransi engineering dan surety ship. Di sisi lain, menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), penetrasi asuransi umum di Indonesia masih di bawah level 3% terhadap produk domestik bruto (PDB). Dengan bekal populasi terbesar keempat di dunia dan merupakan negara terbesar di Asia Tenggara, Perseroan yakin potensi industri asuransi di Indonesia masih terbuka lebar. Terlebih didukung peningkatan kesadaran masyarakat Indonesia atas pentingnya peran asuransi sebagai perlindungan diri seiring merebaknya pandemi Covid-19.
- Berdasarkan laporan Kajian Kewajaran Harga Sewa yang dilakukan oleh KJPP FAST terhadap harga sewa Properti sebagaimana termuat dalam laporan KJPP FAST No. 00003/2.0074-00/FS/08/0063/1/VI/2022 tertanggal 20 Juni 2022, estimasi harga sewa Properti pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebesar Rp3.016.000.000,00 (tiga miliar enam belas juta Rupiah) atau setara dengan Rp238.999 per meter persegi per bulan. Apabila nilai ini dibandingkan dengan nilai transaksi yang akan dilakukan Perseroan untuk menyewakan Properti senilai Rp3.212.000.000 (tiga miliar dua ratus dua belas juta Rupiah) maka terdapat simpangan sebesar 6,10%. Berdasarkan POJK 35/2020, nilai transaksi tidak boleh melebihi batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% dari nilai pasarnya. Mengingat nilai transaksi tersebut terdapat simpangan sebesar 6,10% dari nilai pasarnya, maka transaksi masih dapat dikatakan wajar karena simpangannya tidak lebih dari 7,5%.
- Berdasarkan proyeksi laporan keuangan Perseroan, dari perbandingan rasio tingkat profitabilitas, terlihat bahwa rata-rata proyeksi rasio profitabilitas sebelum dan setelah Rencana Transaksi cenderung lebih rendah dibandingkan dengan rata-rata rasio profitabilitas historisnya. Namun tidak ada indikasi outlier antara proyeksi sebelum dan setelah Rencana Transaksi dengan historis atas rasio profitabilitas Perseroan. Sedangkan perbandingan rasio likuiditas, terlihat bahwa rata-rata proyeksi rasio tingkat likuiditas sebelum dan setelah Rencana Transaksi cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata rasio likuiditas historisnya dan tidak ada tidak ada indikasi outlier antara proyeksi sebelum dan setelah Rencana Transaksi dengan historis atas rasio likuiditas Perseroan. Demikian juga perbandingan rasio aktivitas usaha antara rata-rata proyeksi rasio aktivitas usaha sebelum dan setelah Rencana Transaksi cenderung ebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata rasio aktivitas usaha historisnya, kecuali rata-rata proyeksi rasio investasi terhadap cadangan teknis dan utang klaim sebelum dan setelah Rencana Transaksi cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata rasio investasi terhadap cadangan teknis dan utang klaim historis. serta rata-rata proyeksi perputaran utang usaha dan aset setelah Rencana Transaksi cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan rata-rata perputaran utang usaha dan aset historis. Meskipun demikian tidak ada pula indikasi outlier antara proyeksi sebelum dan setelah Rencana Transaksi dengan historis atas rasio aktivitas usaha Perseroan. Berdasarkan analisis outlier tersebut sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa proyeksi keuangan yang ada adalah masih dalam kewajaran.
- Berdasarkan proyeksi rasio keuangan antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi, Dari sisi likuiditas, rata-rata proyeksi rasio lancar (current ratio) dan rasio kas (cash ratio) antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi mengalami peningkatan sebesar 0,01x. Sehingga dapat diindikasikan bahwa setelah Rencana Transaksi tingkat likuiditas Perseroan relatif lebih baik dibandingkan sebelum Rencana Transaksi dan mengingat proyeksi rasio lancar dan masih diatas 1x. Sementara dari sisi aktivitas usaha, antara sebelum dan setelah transaksi tidak ada perubahan. Sedangkan dari sisi profitabilitas, rata-rata proyeksi ROE (return on equity) dan ROA (return on assets) antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi mengalami peningkatan sebesar 1,00% dan 2,89%, berturut-turut. Selain itu pengukuran profitabilitas dari rata-rata marjin laba operasi, dan marjin laba bersih antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi mengalami peningkatan sebesar 0,15% dan 0,15%. Sehingga dapat diindikasikan juga bahwa setelah Rencana Transaksi tingkat profitabilitas Perseroan kinerjanya meningkat. Demikian juga proyeksi ROA dan ROE yang mengalami peningkatan sebesar 0,04% dan 0,07%. Oleh karena itu, secara umum dapat diindikasikan bahwa dampak keuangan Perseroan setelah Rencana Transaksi akan menjadi relatif lebih baik dibandingkan sebelum Rencana Transaksi.
- Berdasarkan proforma laporan keuangan, tingkat likuiditas Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi tidak mengalami perubahan. Disamping itu dapat diindikasikan bahwa setelah Rencana Transaksi tingkat likuiditas Perseroan masih relatif baik, mengingat rasio lancar setelah Rencana Transaksi masih diatas 1x. Disisi lain tingkat aktivitas usaha Perseroan setelah Rencana Transaksi juga tidak mengalami perubahan, sebagaimana diindikasikan dari rasio investasi terhadap cadangan teknis dan utang klaim, rasio premi neto terhadap premi bruto, dan rasio premi neto terhadap modal sendiri antara sebelum dan setelah Rencana Transaksi yang sama. Selanjutnya tingkat profitabilitas Perseroan yaitu marjin laba operasi, marjin laba bersih, ROA dan ROE setelah Rencana Transaksi mengalami peningkatan 1,62%, 1,80%, 1,76% dan 1,72% berturut-turut.
- Berdasarkan hasil perhitungan nilai kini dari arus kas bersih inkremental Perseroan antara apabila Rencana Transaksi dilakukan dengan apabila Rencana Transaksi tidak dilakukan menunjukkan nilai yang positif, dengan asumsi tingkat diskonto relevan dimana imbal hasil bebas risiko 7,16%, premi risiko ekuitas 6,12%, beta unlevered 0,7720, company specific risk premium 0,83%, dan DER industri 26,64%. Hal ini mengindikasikan bahwa Rencana Transaksi berpotensi memberikan dampak positif dan memberikan nilai tambah bagi Perseroan.

8. Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi

Berdasarkan tujuan penugasan, ruang lingkup, data dan informasi yang digunakan, asumsi-asumsi pokok, kondisi pembatas, pendekatan dan prosedur analisis kewajaran, analisis kewajaran Rencana Transaksi sebagaimana diuraikan dalam analisa pendapat kewajaran di atas, KJPP FAST berpendapat bahwa Rencana Transaksi adalah wajar.

IV. PERNYATAAN DARI DEWAN KOMISARIS / DIREKSI

1. Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi dilakukan dengan mengikuti prosedur internal Transaksi Afiliasi yang berlaku di Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 POJK 42/2020.

2. Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi yang tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020. Transaksi juga bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020.

3. Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, bertanggung jawab penuh atas kebenaran semua informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan menegaskan bahwa setelah mengadakan pemeriksaan yang wajar, dan sepanjang yang diketahui dan diyakininya, semua informasi yang dimuat dalam pengumuman ini adalah benar dalam segala hal yang bersifat material, dan tidak terdapat informasi penting dan relevan lainnya yang apabila tidak diungkapkan dapat menyebabkan informasi yang diberikan dalam pengumuman ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan secara material

V. INFORMASI TAMBAHAN

Apabila Para Pemegang Saham memerlukan informasi lebih lanjut dapat menghubungi Perseroan