

KETERBUKAAN INFORMASI

Nama Emiten atau Perusahaan Publik : PT Saraswanti Indoland Development Tbk

Bidang Usaha : Properti & Real Estate

Telepon : (0274) 883866

Faksimili : -

Alamat surat elektronik : corsec.swid@saraswanti.com

| | | |
|----|--|--|
| 1. | Tanggal Transaksi Material | 10 Juli 2024 |
| 2. | Jenis Informasi atau Fakta Material | <ol style="list-style-type: none"> Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“POJK”) Nomor 17/POJK.04/2020 Tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha dalam Penjelasan Pasal 2, jenis transaksi material tersebut adalah pinjam-meminjam dana termasuk pengalihannya serta memberikan jaminan perusahaan. Menurut POJK Nomor 31/POJK.04/2015 Tentang Keterbukaan atas Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik dalam Pasal 6, jenis transaksi material tersebut adalah adanya kejadian yang akan menyebabkan bertambahnya kewajiban keuangan atau menurunnya pendapatan Emiten atau Perusahaan Publik secara material. |
| 3. | Penjelasan, Pertimbangan, dan Alasan Dilakukannya Transaksi Material serta Pengaruh Transaksi tersebut Pada Kondisi Keuangan Perusahaan Terbuka | Kebutuhan Perusahaan untuk melakukan kegiatan investasi dengan mendukung salah satu strategi Perusahaan untuk meningkatkan profitabilitas. Dengan adanya transaksi pinjam meminjam tersebut akan memungkinkan Perseroan melakukan investasi yang terjaga, berkesinambungan, dan meningkat di masa yang akan datang. |
| 4. | Pihak dalam Transaksi | <ol style="list-style-type: none"> PT Saraswanti Indoland Development Tbk (SWID) sebagai debitur. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk yang merupakan lembaga perbankan sebagai kreditur. |
| 5. | Nilai Transaksi Material | Rp175.000.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Milyar Rupiah) yang terdiri dari Tranche A dan Tranche B. Tranche A : Rp79.000.000.000,- Tranche B : Rp96.000.000.000,- |
| 6. | Bunga | 7,75% p.a. |
| 7. | Jangka Waktu | Tranche A : 72 (tujuh puluh dua) bulan tmt. penandatanganan Perjanjian Kredit termasuk masa <i>availability period</i> selama 1 (satu) bulan. Tranche B : 72 (tujuh puluh dua) bulan tmt. penandatanganan Perjanjian Kredit termasuk masa <i>availability period</i> selama 12 (dua belas) bulan. |

| | | |
|----|----------------|---|
| 8. | Jaminan | <p><i>a. Fixed Asset :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1005, 1007, 1008 dan 1176 a.n PT Saraswanti Indoland Development Tbk dengan luas total 7.183 m², Tanah dan Bangunan Ballroom dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 1717 dengan luas total 6.978 m² a.n PT Saraswanti Indoland Development Tbk yang akan diikat Hak Tanggungan (HT) sebesar Rp 121.648 juta (seluruh agunan <i>fixed asset</i> akan diikat HT I total sebesar Rp 236.113 juta). 2) Bangunan <i>Strata Title</i> (berdiri di atas tanah SHGB No.1175) atas : <ol style="list-style-type: none"> a) 45 room hotel dengan bukti kepemilikan berupa 59 Sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMRS) a.n PT Saraswanti Indoland Development Tbk b) <i>Office</i> di Basement 2 dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS No. 001 a.n PT Saraswanti Indoland Development Tbk c) <i>Office</i> di Basement 1 dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS No. 002 a.n PT Saraswanti Indoland Development Tbk d) <i>City Walk</i> dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS No. 003 a.n PT Saraswanti Indoland Development Tbk e) <i>Lobby</i> dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS No. 004 a.n PT Saraswanti Indoland Development Tbk f) Lantai 1 Sisi Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS No. 005 a.n PT Saraswanti Indoland Development Tbk g) Lantai 1 Sisi Kolam renang dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS No. 006 a.n PT Saraswanti Indoland Development Tbk h) Lantai 1 Sisi Selatan dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS No. 007 a.n PT Saraswanti Indoland Development Tbk i) <i>Rooftop</i> Tower Apartemen dengan bukti kepemilikan berupa SHMRS No. 580 a.n PT Saraswanti Indoland Development Tbk <p>yang seluruhnya akan diikat Hak Tanggungan sebesar Rp 114.465 juta (seluruh agunan <i>fixed asset</i> akan diikat HT I total sebesar Rp 236.113 juta).</p> 3) Mesin dan peralatan akan diikat Fidusia dengan nilai pengikatan sebesar Rp 10.000 juta. <p><i>b. Agunan Lainnya :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) <i>Personal Guarantee</i> secara notarial a.n. Noegroho Hari Hardono (Owner Saraswanti Group). 2) <i>Corporate Guarantee</i> dan <i>Cash Deficit Guarantee</i> secara notarial a.n. PT Dupan Anugerah Lestari. <p>Seluruh agunan yang <i>insurable</i> wajib diasuransikan melalui asuradur rekanan Bank Mandiri dengan <i>Banker's Clause</i> PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.</p> |
|----|----------------|---|

| | | |
|----|-------------------------------|--|
| 9. | Syarat Meminjam Pinjam | <ol style="list-style-type: none"> 1. Mengembalikan tindasan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) yang ditandatangani di atas meterai sesuai ketentuan yang berlaku oleh pengurus perusahaan yang berwenang sesuai Anggaran Dasar Perusahaan dan ketentuan serta perundang-undangan yang berlaku. 2. Telah menyediakan dana yang akan dipergunakan untuk membayar biaya administrasi, provisi, <i>servicing fee</i>, <i>facility fee</i>, biaya notaris (jika ada), asuransi, dll. 3. Telah melakukan pelunasan fasilitas kredit eksisting di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk yang dibuktikan dengan penyerahan surat/dokumen sejenis yang menyatakan total nilai <i>outstanding</i>/ kewajiban fasilitas kredit/ pinjaman an PT Saraswanti Indoland Development Tbk di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk telah lunas. 4. Menyerahkan Surat Persetujuan Dewan Komisaris perusahaan sesuai ketentuan Anggaran Dasar perusahaan yang menyetujui tindakan Direksi atas hal-hal sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none"> a) Membuka hubungan/mengajukan permohonan kredit kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan menyetujui Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. b) Menandatangani perjanjian kredit beserta addendum dan <i>assesoirnyanya</i> di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, baik dalam hal adanya perpanjangan kredit, perubahan limit kredit, perubahan ketentuan dan atau syarat-syarat kredit yang akan ada di kemudian hari sampai dengan fasilitas kredit dinyatakan lunas. c) Meminjam uang atas nama perusahaan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. d) Melakukan perbuatan hukum untuk mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian harta kekayaan perusahaan atau persetujuan dalam menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. 5. Telah menyerahkan surat pernyataan yang ditandatangani oleh pengurus yang berwenang berdasarkan Anggaran Dasar PT Saraswanti Indoland Development Tbk bahwa tindakan menjaminkan aset perusahaan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk tidak memerlukan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). 6. Telah menyerahkan Surat Pernyataan bermaterai cukup yang ditandatangani oleh Pengurus yang berwenang sesuai Anggaran Dasar PT Saraswanti Indoland Development Tbk yang menyatakan bahwa: <ol style="list-style-type: none"> a. Akta No. 15 tanggal 23 Februari 2024 oleh Notaris Rini Yulianti, SH merupakan akta perubahan terakhir. b. Bersedia melakukan penilaian agunan kredit yang dilakukan oleh perusahaan penilai rekanan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk atau <i>independent surveyor</i> setiap 2 tahun sekali. |
|----|-------------------------------|--|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>c. Bersedia untuk tidak menjaminkan seluruh agunan kepada pihak lain dan menyatakan bahwa agunan tidak dalam sengketa.</p> <p>d. Bersedia melakukan perpanjangan penutupan asuransi agunan yang jatuh tempo yang ditutup oleh asurador rekanan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sesuai ketentuan mengenai asuransi agunan.</p> <p>e. Membebaskan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dari segala tuntutan hukum apabila terjadi kondisi PT Bank Mandiri (Persero) Tbk harus menjual dan/atau melelang semua agunan yang diserahkan untuk menyelesaikan kewajiban a.n PT. Saraswanti Indoland Development Tbk dan pernyataan ini tidak dapat dibatalkan sampai dengan kredit dinyatakan lunas oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.</p> <p>f. Bersedia melunasi seluruh atas baki debit sesuai dengan yang ditetapkan oleh Bank apabila terjadi permasalahan hukum yang dapat mengganggu operasional perusahaan.</p> <p>g. Apabila dikemudian hari dalam pelaksanaan pengikatan agunan kredit atau tindakan lain dalam rangka pelaksanaan penjaminan kredit mengalami hambatan, maka PT Saraswanti Indoland Development Tbk bersedia mengganti barang agunan dimaksud dengan barang agunan lain yang nilainya minimal sama dan dapat diikat sesuai ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku atau fasilitas kredit dilunasi.</p> <p>h. Bertanggung jawab atas kebenaran seluruh data yang diserahkan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.</p> <p>i. Bersedia untuk menyalurkan sebagian besar transaksi usaha di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.</p> <p>j. Bersedia menyampaikan laporan penilaian (appraisal report) yang dilaksanakan oleh Konsultan Independen rekanan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk serta sesuai ketentuan yang berlaku di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk atas seluruh barang agunan berupa aktiva tetap oleh perusahaan penilai rekanan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk yang diserahkan paling lambat 3 (Tiga) bulan sejak penandatanganan perjanjian kredit. Apabila berdasarkan hasil penilaian <i>appraisal</i> terbaru menunjukkan penurunan nilai pasar yang berdampak pada penurunan <i>Security Coverage Ratio</i> nilai pengikatan agunan, maka PT. Saraswanti Indoland Development Tbk bersedia memberikan tambahan agunan <i>Fixed Asset</i> sehingga <i>Security Coverage Ratio</i> total pengikatan agunan terhadap total limit kredit minimal sebesar 141%</p> <p>k. Menempatkan dana <i>sinking fund</i>/cadangan dana minimal sebesar 1x angsuran pokok dan bunga paling lambat awal bulan pada rekening Giro atau Tabungan Bisnis Mandiri atau bersedia menjaga dana rata-rata untuk mengcover angsuran pokok dan bunga sebesar minimal Rp 2.500 Juta. Apabila dana <i>sinking fund</i>/ cadangan dana tersebut digunakan, PT Saraswanti Indoland Development Tbk</p> |
|--|--|--|

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>bersedia menempatkan kembali paling lambat awal bulan berikutnya.</p> <ol style="list-style-type: none"> l. Bersedia menyerahkan <i>copy</i> dokumen perpanjangan jangka waktu kontrak dengan PT Archipelago International Indonesia maksimal 3 bulan sebelum jangka waktu kontrak berakhir. Apabila pihak PT Archipelago International Indonesia melakukan penghentian kontrak secara sepihak, maka PT Saraswanti Indoland Development Tbk wajib menyerahkan kontrak kerjasama dengan <i>operator</i> baru dan apabila PT Saraswanti Indoland Development Tbk tidak dapat menyerahkan kontrak kerjasama dengan <i>operator</i> baru maka akan dilakukan <i>review</i> atas fasilitas Kredit Investasi di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. m. Bersedia menyerahkan <i>copy</i> dokumen kontrak <i>operator</i> Hotel Tower Bima maksimal 6 bulan sebelum Hotel Tower Bima berjalan. Apabila pihak <i>operator</i> Hotel yang ditunjuk melakukan penghentian kontrak secara sepihak, maka PT Saraswanti Indoland Development Tbk wajib menyerahkan kontrak kerjasama dengan <i>operator</i> baru dan apabila PT Saraswanti Indoland Development Tbk tidak dapat menyerahkan kontrak kerjasama dengan <i>operator</i> baru maka akan dilakukan <i>review</i> atas fasilitas Kredit Investasi di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. n. Apabila terdapat kelebihan <i>excess cashflow</i> maka PT. Saraswanti Indoland Development Tbk bersedia menurunkan <i>outstanding</i> mulai dari angsuran paling akhir. <i>Review</i> atas realisasi <i>cashflow</i> tersebut dilakukan berkala pada saat <i>review</i> fasilitas jangka panjang. o. Bersedia menggunakan produk-produk dan jasa-jasa PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. p. Bersedia menyerahkan <i>copy</i> legalitas perusahaan dan legalitas usaha yang masih berlaku. |
| 10. | <p>Hal yang Dilarang Dilakukan oleh Debitur</p> | <p>Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Saraswanti Indoland Development Tbk tidak diperkenankan untuk :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Melakukan perubahan Anggaran Dasar Perusahaan termasuk di dalamnya Pemegang Saham, Pengurus Perusahaan, permodalan dan nilai saham, diperbolehkan sepanjang tidak mengubah <i>Ultimate Beneficial Owner</i> (UBO) dhi. Y.N. Hari Hardono / Keluarga, dengan pemberitahuan secara tertulis (kecuali terkait perubahan nilai saham) kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah terdapat keputusan RUPS terkait perubahan anggaran dasar tersebut dan menyampaikan <i>copy</i> perubahan Anggaran Dasar dan <i>copy</i> bukti Penerimaan Pemberitahuan/Pengesahan/ Persetujuan Kementerian Hukum dan HAM paling lambat 2 (dua) bulan sejak tanggal pelaksanaan RUPS. b. Mengubah operator Hotel c. Memperoleh fasilitas kredit dari Bank lain |

| | | |
|-----|---------------------------|--|
| | | <p>d. Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain</p> <p>e. Memindah-tangankan barang agunan kecuali persediaan/piutang.</p> <p>f. Mengambil dividen diperbolehkan dengan pemberitahuan secara tertulis kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah terdapat keputusan RUPS terkait pembagian dividen sepanjang sebelum dan sesudah pembagian dividen <i>financial covenant</i> yang dipersyaratkan terpenuhi.</p> |
| 11. | Keterangan Lainnya | <p>Sehubungan dengan pemenuhan POJK Nomor 17/POJK.04/2020, maka dengan ini :</p> <p>a. Direksi menyatakan bahwa transaksi pinjam meminjam ini tidak merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.</p> <p>b. Direksi dan Dewan Komisaris menyatakan bahwa transaksi pinjam meminjam ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.</p> <p>c. Direksi dan Dewan Komisaris menyatakan bahwa semua informasi material telah diungkapkan di dalam keterbukaan informasi ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan.</p> |

PT Saraswanti Indoland Development Tbk
 Jl. Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Sleman, Yogyakarta
 Telp. (0274) 883866

Kegiatan Usaha Utama :

Hotel Bintang, Pengembang Real Estate yang Dimiliki Sendiri, Disewa atau Dijual, Penyewaan Venue Penyelenggaraan Aktivitas MICE dan Event Khusus

E-mail : corsec.swid@saraswanti.com
 Website : saraswantiproperty.com