

**KETERBUKAAN INFORMASI
DISCLOSURE OF INFORMATION**

**SEHUBUNGAN TRANSAKSI AFILIASI SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 42/POJK.04/2020 TENTANG
TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN
IN CONNECTION WITH AFFILIATE TRANSACTIONS AS DEFINED IN THE
REGULATION OF THE FINANCIAL SERVICES AUTHORITY NO. 42/POJK.04/2020
ON AFFILIATE TRANSACTIONS AND CONFLICT OF INTEREST TRANSACTIONS**



PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk

Bidang Usaha Utama / *Primary Business Fields:*

Jasa Perbankan / *Banking Services*

Kantor Pusat / *Head Office:*

Gedung BRI/ *BRI Building*

Jl Jend. Sudirman Kav. 44-46, Jakarta

10210 Indonesia

Telephone: (62-21) 251-0244

Email: humas@bri.co.id

Website: <https://bri.co.id/>

Keterbukaan informasi ini diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2025

This information disclosure was published on March 21, 2025

I. PENDAHULUAN

Pada tanggal 19 Maret 2025, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ("**Perseroan**") melakukan pembelian tanah milik PT Sang Hyang Seri ("**PT SHS**") dengan luas 43.822 m2 yang berlokasi di Jl. Pertani, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan ("**Transaksi**").

Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi yang **tidak** memenuhi kriteria Benturan Kepentingan sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK 42/2020**"). Hal ini didukung oleh Laporan Pendapat Kewajaran dari penilai independen. Nilai Transaksi tidak melebihi 20% dari ekuitas Perseroan, sehingga **tidak** termasuk kategori Transaksi Material sebagaimana Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK 17/2020**"), sehingga dalam melakukan Transaksi, Perseroan berpedoman pada POJK 42/2020. Transaksi tidak berpotensi mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan.

I. INTRODUCTION

On March 19, 2025, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ("**The Company**") purchased land owned by PT Sang Hyang Seri ("**PT SHS**") with an area of 43,822 m2 located at Jl. Pertani, Duren Tiga Subdistrict, Pancoran District, South Jakarta ("**Transaction**").

This transaction is an Affiliated Transaction that does not meet the Conflict-of-Interest criteria under the Regulation Of The Financial Services Authority ("**OJK**") No. 42/POJK.04/2020 on Affiliate Transactions and Conflict of Interest Transactions ("**POJK 42/2020**"). This is supported by the Fairness Opinion from an independent appraiser. The transaction value does not exceed 20% of the Company's equity, so it **does not fall** under the Material Transaction category as defined OJK Regulation No. 17/POJK.04/2020 concerning Material Transactions and Business Activity Changes ("**POJK 17/2020**"). Therefore, in conducting the transaction, the Company adheres to POJK 42/2020. The transaction does not have the potential to disrupt the Company's ongoing business operations.

II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

A. Tanggal Transaksi

Perseroan dan PT SHS telah melakukan Transaksi pada tanggal 19 Maret 2025.

B. Objek Transaksi

Tanah milik PT SHS seluas 43.822 m2 yang berlokasi di Jl. Pertani, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan dengan tanda bukti hak Sertifikat Hak Guna Bangunan ("**SHGB**") sebagai berikut:

II. DESCRIPTION OF THE TRANSACTION

A. Transaction Date

The Company and PT SHS have completed the transaction on March 19, 2025.

B. Object of Transaction

Land owned by PT SHS covering an area of 43,822 m², located on Jl. Pertani, Duren Tiga Subdistrict, Pancoran District, South Jakarta, with proof of ownership in the form of a Certificate of Right to Build ("**SHGB**") as follows:

No.	No. SHGB	NIB SHGB Elektronik <i>NIB of Electronic SHGB</i>	Akta Jual Beli <i>The Deed of Sale and Purchase*</i>	Luas Tanah <i>Land Area (m2)</i>
1	1285	09.02.000008853.0	No. 7/2025	3.318
2	1284	09.02.000009937.0	No. 8/2025	140
3	1605	09.02.000008766.0	No. 5/2025	2.361
4	1606	09.02.000019422.0	No. 6/2025	70
5	1608	09.02.000009172.0	No. 12/2025	2.811
6	1609	09.02.000008780.0	No. 9/2025	5.410
7	1612	09.02.000009274.0	No. 11/2025	590
8	1613	09.02.000009480.0	No. 10/2025	9
9	1944	09.02.000009305.0	No. 13/2025	29.113
TOTAL				43.822

* Akta Jual Beli dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Jakarta Selatan, Ratu Arlini Sriwahyuni Widyastuti Suhadiwiraatmaja, SH., MKn, pada tanggal 19 Maret 2025.

* *The Deed of Sale and Purchase was made in the presence of a Notary/PPAT in South Jakarta, Ratu Arlini Sriwahyuni Widyastuti Suhadiwiraatmaja, SH., MKn, on March 19, 2025.*

C. Nilai Transaksi

Nilai keseluruhan Transaksi sebesar **Rp687.407.734.463,-** (enam ratus delapan puluh tujuh miliar empat ratus tujuh juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu empat ratus enam puluh tiga rupiah) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai ("**Nilai Transaksi**").

D. Pihak Yang Akan Melakukan Transaksi dan Hubungannya dengan Perseroan

1) Perseroan

a. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan didirikan dan mulai beroperasi secara komersial pada tanggal 18 Desember 1968 berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 1968. Pada tanggal 29 April 1992, bentuk badan hukum BRI diubah menjadi Perusahaan Perseroan (Persero). Pengalihan BRI menjadi Persero didokumentasikan dengan Akta No. 133 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat dihadapan Notaris Muhani Salim, S.H., dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-6584.HT.01.01.TH.92 pada tanggal 12 Agustus 1992, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 73, Tambahan No. 3A tanggal 11 Januari 1992.

C. Transaction Value

The total transaction value is **IDR687,407,734,463** (Six Hundred Eighty-Seven Billion Four Hundred Seven Million Seven Hundred Thirty-Four Thousand Four Hundred Sixty-Three Rupiah), excluding Value Added Tax ("**Transaction Value**").

D. The Parties Conducting Transactions and Their Relationship with the Company

1) The Company

a. Brief History of the Company

The Company was established and started commercial operations on December 18, 1968 based on Law No. 21 of 1968. On April 29, 1992, BRI's legal entity was changed to a Limited Liability Company (Persero). The transfer of BRI to a Limited Liability Company was documented by Deed No. 133 dated July 31, 1992, made before Notary Muhani Salim, S.H., and has been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia with Decree No. C2-6584.HT.01.01.TH.92 on August 12, 1992, and announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 73, Supplement No. 3A dated January 11, 1992.

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan. Adapun perubahan terakhir adalah berdasarkan Akta Pernyataan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 32 tanggal 22 April 2024 yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., yang berkedudukan di Jakarta, dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat penerimaan pemberitahuan perubahan data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0092097 pada tanggal 23 April 2024 ("**Anggaran Dasar Perseroan**").

b. Kepemilikan Saham

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal 28 Februari 2025 yang diterbitkan oleh PT Datindo Entrycom, selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebagai berikut:

The Company's articles of association have been amended several times. The latest amendment is based on the Deed of Statement of the Annual General Meeting of Shareholders No. 32 dated April 22, 2024, made before Fathiah Helmi, S.H., domiciled in Jakarta, and has obtained approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on the letter of receipt of notification of changes to the Company's data No. AHU-AH.01.03-0092097 on April 23, 2024. ("**Company's Articles of Association**").

b. Share Ownership

Based on the Company's Shareholders List as of February 28, 2025, published by PT Datindo Entrycom, as the Company's Securities Administration Bureau, the Company's capital structure and shareholder composition are as follows:

Keterangan <i>Description</i>	Jumlah Saham <i>Number of shares</i>	Nilai Nominal (Rp) <i>Nominal Value (IDR)</i>	%
Modal Dasar / <i>Authorized capital</i>			
1. Saham Seri A Dwiwarna / <i>Series A Dwiwarna Shares</i>	1	50	
2. Saham Seri B / <i>Series B Shares</i>	299.999.999.999	14.999.999.999.950	
Jumlah Modal Dasar / <i>Amount of Authorized Capital</i>	300.000.000.000	15.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh / <i>Issued and Fully Paid Capital</i>			
<u>Saham Seri A Dwiwarna / <i>Series A Dwiwarna Shares</i></u>			
Negara Republik Indonesia / <i>Republic of Indonesia</i>	1	50	0,00
<u>Saham Seri B / <i>Series B Shares</i></u>			
1. Negara Republik Indonesia / <i>Republic of Indonesia</i>	80.610.976.875	4.030.548.843.750	53,19
2. Publik (masing-masing dibawah 5%)* / <i>Public (each below 5%)*</i>	70.948.024.728	3.547.401.236.400	46,81
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh / <i>Amount of Capital Issued and Fully Paid Up</i>	151.559.001.604	7.577.950.080.200	100,00
Saham Dalam Portapel / <i>Shares In Portapel</i>	148.440.998.396	7.422.049.919.800	

*Termasuk Saham Tresuri sebesar 902.207.000 saham / *Including Treasury Stock of 902,207,000 shares.*

c. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

Berdasarkan Akta No. 10 tanggal 23 September 2024 yang dibuat oleh Notaris Fathiah Helmi, S.H berkedudukan di Jakarta Selatan sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.09-0254901 tanggal 24 September 2024, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan saat ini sebagai berikut:

Dewan Komisaris / Board of Commissioners.

Komisaris Utama / <i>President Commissioner</i>	:	Kartika Wirjoatmodjo
Wakil Komisaris Utama/Independen		
<i>Vice President Commissioner/Independent Commissioner</i>	:	Rofikoh Rokhim
Komisaris / <i>Commissioner</i>	:	Rabin Indrajad Hattari
Komisaris / <i>Commissioner</i>	:	Awan Nurmawan Nuh
Komisaris Independen / <i>Independent Commissioner</i>	:	Heri Sunaryadi
Komisaris Independen / <i>Independent Commissioner</i>	:	Paripurna Poerwoko Sugarda
Komisaris Independen / <i>Independent Commissioner</i>	:	Haryo Baskoro Wicaksono
Komisaris Independen / <i>Independent Commissioner</i>	:	Nurmaria Sarosa
Komisaris Independen / <i>Independent Commissioner</i>	:	Dwi Ria Latifa
Komisaris Independen / <i>Independent Commissioner</i>	:	Agus Riswanto

Direksi / Board of Directors

Direktur Utama / <i>President Director</i>	:	Sunarso
Wakil Direktur Utama / <i>Vice President Director</i>	:	Catur Budi Harto
Direktur Keuangan / <i>Director of Finance</i>	:	Viviana Dyah Ayu R. K.
Direktur Bisnis <i>Wholesale</i> dan Kelembagaan / <i>Director of Wholesale and Institutional Business</i>	:	Agus Noorsanto
Direktur Bisnis Mikro / <i>Director of Micro Business</i>	:	Supari
Direktur Digital dan Teknologi Informasi / <i>Director of Digital and Information Technology</i>	:	Arga M. Nugraha
Direktur <i>Commercial, Small, and Medium Business</i>	:	Amam Sukriyanto
Direktur <i>Retail Funding and Distribution</i>	:	Andrijanto
Direktur <i>Human Capital</i>	:	Agus Winardono
Direktur Manajemen Risiko / <i>Director of Risk Management</i>	:	Agus Sudiarto
Direktur Bisnis Konsumer / <i>Director of Consumer Business</i>	:	Handayani
Direktur Kepatuhan / <i>Director of Compliance</i>	:	Ahmad Solichin Lutfiyanto

Direksi dan Dewan Komisaris dalam menjalankan tugas dan fungsinya berpedoman pada ketentuan yang berlaku.

The Board of Directors and the Board of Commissioners, in carrying out their duties and functions, adhere to the applicable regulations.

c. Management and Supervision of the Company

Based on Deed No. 10 dated September 23, 2024 made by Notary Fathiah Helmi, S.H domiciled in South Jakarta as notified to the Minister of Law and Human Rights based on Notification Receipt Letter No. AHU-AH.01.09-0254901 dated September 24, 2024, the current composition of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors is as follows:

d. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah berusaha dalam bidang perbankan, serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki Perseroan untuk menghasilkan jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat, untuk mendapat/mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perseroan dengan menerapkan prinsip-prinsip Perseroan Terbatas.

d. Business activities

In accordance with the Company's Articles of Association, the purpose and business activities of the Company are to engage in banking activities and optimize the utilization of the Company's resources to produce high-quality services with strong competitiveness, to gain/achieve profit in order to increase the value of the Company by applying the principles of a Limited Liability Company.

2) PT SHS

a. Riwayat Singkat PT SHS

PT SHS, suatu perusahaan bidang pertanian, khususnya dalam produksi dan distribusi benih unggul yang beralamat di Jl. Pertani, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan.

2) PT SHS

a. Brief History of PT SHS

PT SHS is a company in the agricultural sector, specifically in the production and distribution of high-quality seeds, located at Jl. Pertani, Duren Tiga Subdistrict, Pancoran District, South Jakarta.

b. Kepemilikan Saham

Berdasarkan akta perubahan No. 19 tanggal 26 Maret 2024, susunan pemegang saham PT SHS pada saat Keterbukaan Informasi sebagai berikut:

b. Share Ownership

Based on the amendment deed No. 19 dated March 26, 2024, the composition of shareholders of PT SHS at the time of this Information Disclosure is as follows:

Pemegang Saham / Shareholders	Jumlah Saham / Number of Shares	Kepemilikan / Ownership	Total Nominal (Rp)/ Nominal Value (IDR)
Negara Republik Indonesia / Republic of Indonesia	1	0,0001%	1.000.000
PT Perusahaan Perkembangan Ekonomi Nasional Rajawali Nusantara Indonesia	1.913.158	99,9999%	1.913.158.000.000
Total	1.913.159	100,0000%	1.913.159.000.000

c. Pengurus dan Pengawasan Perseroan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi PT SHS sesuai akta perubahan No. 19 tanggal 26 Maret 2024 sebagai berikut:

c. Management and Supervision of the Company

The composition of the Board of Commissioners and Directors of PT SHS according to Amendment Deed No. 19 dated March 26, 2024, is as follows:

Dewan Komisaris / Board of Commissioners:

Komisaris Utama / <i>President Commissioner</i>	:	Mochammad Maksum Machfoedz
Komisaris Independen / <i>Independent Commissioner</i>	:	Freddy Alex Damanik
Komisaris / <i>Commissioner</i>	:	Johanes Widodo Hario Mumpuni
Komisaris / <i>Commissioner</i>	:	Wignyo

Dewan Direksi / Board of Director:

Direktur Utama / <i>President Director</i>	:	Adhi Cahyono Nugroho
Direktur Komersial / <i>Commercial Director</i>	:	Ferry

d. Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha sesuai akta perubahan No. 19 tanggal 26 Maret 2024 adalah menjalankan usaha di bidang pertanian, industri pengolahan dan perdagangan.

d. Business Activities

The business activities according to Amendment Deed No. 19 dated March 26, 2024, are engaged in agriculture, manufacturing industry, and trade.

E. Sifat Hubungan Afiliasi dari Para Pihak yang Melakukan Transaksi

Perseroan dan PT SHS dikendalikan, baik secara langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama, yaitu Negara Republik Indonesia.

E. Affiliate Relationships of Parties Conducting Transactions

The Company and PT SHS are both controlled, either directly or indirectly, by the same party, which is the Republic of Indonesia.

III. PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI

Transaksi didasarkan pada kebutuhan internal Perseroan dalam rangka penyediaan rumah dinas bagi pekerja Perseroan. Objek Transaksi berada di Jakarta Selatan yang merupakan lokasi strategis dan didukung fasilitas yang memadai. Transaksi telah melalui prosedur yang sama dengan transaksi yang dilakukan dengan pihak yang tidak terafiliasi, sehingga dilakukan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum.

III. CONSIDERATIONS AND REASONS FOR CARRYING OUT THE TRANSACTION

The Transaction is based on the Company's internal need to provide official housing for its employees. The Transaction object is located in South Jakarta, a strategic location supported by adequate facilities. The Transaction has followed the same procedures as transactions conducted with unrelated parties, thus being carried out in accordance with generally accepted business practices.

IV. RINGKASAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN ATAS TRANSAKSI

A. Ringkasan Penilai Properti

Dalam rangka menjaga akurasi nilai Objek Transaksi, Perseroan telah menunjuk KJPP Hari Utomo dan Rekan ("**KJPP HUR**") sebagai pihak independen untuk memberikan pendapat atas nilai Objek Transaksi.

IV. SUMMARY OF INDEPENDENT APPRAISAL OPINION ON TRANSACTION

A. Property Valuation Summary

In order to maintain the accuracy of the Transaction Object's value, the Company has appointed KJPP Hari Utomo dan Rekan ("**KJPP HUR**") as an independent party to provide an opinion on the value of the Transaction Object.

KJPP HUR yang memiliki Izin Usaha resmi dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.09.0025 berdasarkan Kepmenkeu No. 1451/KM.1/2021 tertanggal 06 Desember 2021 dan terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. PP-15/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 31 Maret 2023, telah ditunjuk oleh Perseroan sebagai penilai independen sesuai surat penawaran dengan No. 0078/PNWR/HU-TANGSEL/I/2025 tanggal 24 Januari 2025 dan telah disetujui oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat atas nilai pasar aset tanah.

KJPP HUR menyatakan bertindak sebagai pihak independen yang tidak mempunyai benturan kepentingan dan/atau potensi benturan kepentingan dengan subjek dan/atau objek penilaian.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti milik/atas nama PT SHS sebagaimana dituangkan dalam laporannya No.00382/2.0025-00/PI/07/0099/1/III/2025 tanggal 03 Maret 2025 ("**Laporan Penilaian**") sebagai berikut:

1. Penilai

Penilai Publik yang bertanggung jawab sekaligus yang bertanda tangan di dalam Laporan Penilaian properti ini adalah Ir. Richard K. Utomo, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.), merupakan Penilai Publik Properti dengan izin Penilai No. P-1.09.00099 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Penilai Publik juga telah terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan Pasar Modal dengan **No. STTD.PP-15/PJ-1/PM.02/2023**.

2. Objek Penilaian

Objek Transaksi, yaitu tanah seluas 43.822 m² milik PT SHS yang terletak di Jl. Pertani, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan dengan penjelasan sebagai berikut:

KJPP HUR, which holds an official Business License from the Ministry of Finance of the Republic of Indonesia No. 2.09.0025 based on Decree No. 1451/KM.1/2021 dated December 6, 2021, and is registered as a Capital Market Supporting Profession at OJK with Registration No. PP-15/PJ-1/PM.02/2023 dated March 31, 2023, has been appointed by the Company as the independent appraiser in accordance with the offering letter No. 0078/PNWR/HU-TANGSEL/I/2025 dated January 24, 2025, and has been approved by the Company's management to provide an opinion on the market value of the land asset.

KJPP HUR confirms that it is acting as an independent party with no conflicts of interest and/or potential conflicts of interest with the subject and/or object of the valuation.

Below is a summary of the property valuation report of PT SHS as stated in the report No.00382/2.0025-00/PI/07/0099/1/III/2025 dated March 3, 2025 ("**Valuation Report**") as follows:

1. Appraiser

The Public Appraiser responsible and the signatory of this Property Valuation Report is Ir. Richard K. Utomo, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.), a Public Property Appraiser with Appraiser License No. P-1.09.00099 from the Ministry of Finance of the Republic of Indonesia. The Public Appraiser has also been registered with the Financial Services Authority of the Capital Market with No. **STTD.PP-15/PJ-1/PM.02/2023**.

2. Object of Valuation

The Transaction Object is land with an area of 43,822 m² owned by PT SHS, located at Jl. Pertani, Duren Tiga Subdistrict, Pancoran District, South Jakarta, with the following details:

No.	Lokasi / Location	SHGB	Luas / Land Area (m ²)
Lahan 1/ <i>Land 1</i>	Komplek Pertani Pasar Minggu, Jl Pertanian, Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan	No. 1285	3.318
Lahan 2/ <i>Land 2</i>	Komplek Pertani Pasar Minggu, Jl Pertanian, Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan	No. 1284	140
Lahan 3/ <i>Land 3</i>	Komplek Pertani Pasar Minggu, Jl Pertanian IV No. 17, 25, 28, 29, 32, 33, 36, 37, 44, 45, Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan	No. 1609 & No. 1605	7.771
Lahan 4/ <i>Land 4</i>	Komplek Pertani Pasar Minggu, Jl Pertanian III, Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan	No. 1612	590
Lahan 5/ <i>Land 5</i>	Komplek Pertani Pasar Minggu, Jl Pertanian III No. 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 58, 59, 62, 65, Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan	No. 1608	2.811
Lahan 6/ <i>Land 6</i>	Komplek Pertani Pasar Minggu, Jl Pertanian I No. 10, 12, 40, 41, 42, 43, 54, 57, 60, 61, 63, 64, Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan	No. 1944, No. 1606 & No. 1613	29.192

3. Tujuan Penilaian

Memberikan opini Nilai Pasar (*Market Value*) dari objek penilaian yang akan digunakan untuk Transaksi.

3. Purpose of Valuation

To provide a market value opinion of the valuation object to be used for the transaction.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi:

- Objek penilaian yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan hak kepemilikannya adalah sah, bebas dari sengketa dan dapat dialihkan haknya.
- Objek penilaian yang ditunjukkan kepada KJPP HUR adalah benar merupakan objek dalam penilaian sesuai dengan lingkup penugasan.
- Dalam hal penilai tidak dapat memasuki lokasi objek yang disebabkan adanya sesuatu yang membatasi, maka spesifikasi dan luas objek sesuai dengan informasi/data yang KJPP HUR terima dari Pemberi Tugas (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan

4. Assumptions and Limitations

Assumptions:

- The object being appraised does not have any legal issues, and its ownership rights are valid, free from disputes, and transferable.
- The object of the appraisal presented to KJPP HUR is indeed the subject of the valuation in accordance with the scope of the assignment.
- If the appraiser is unable to access the location of the object due to any restrictions, then the specifications and area of the object are based on the information/data received by KJPP HUR from the Client (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk according to

Surat Perintah Kerja No. B.185-PLO/PSR/REN/02/2025 tanggal 13 Februari 2025).

- d. Semua dokumen/coretan dan keterangan lisan yang diberikan oleh Pemberi Tugas adalah benar dan faktual sesuai dengan kondisi sebenarnya.
- e. KJPP HUR sebagai penilai telah menerima dan menelaah dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek Penilaian, namun KJPP HUR tidak bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran atas dokumen dokumen tersebut.
- f. Dalam hal luasan tanah, KJPP HUR tidak melakukan pengukuran secara detail dan hanya melakukan pengecekan/verifikasi terhadap batas-batas tanah sesuai dengan informasi dari Pemberi Tugas/pendamping lapangan, oleh karena itu KJPP HUR berasumsi bahwa luasan tanah yang dinilai sudah sesuai dengan legalitas/bukti kepemilikannya.
- g. Data penawaran yang KJPP HUR gunakan dalam analisa perhitungan merupakan data penawaran yang sudah dipasarkan pada tanggal penilaian (31 Desember 2024) dan belum mengalami perubahan harga sampai dengan tanggal inspeksi (03 Februari 2025) dilakukan. Berdasarkan hal ini KJPP HUR berasumsi data yang KJPP HUR gunakan sudah sesuai dengan kondisi sebenarnya dan telah divalidasi oleh asosiasi profesi Penilai.
- h. Saat dilaksanakan inspeksi, objek yang dinilai berupa tanah kosong (bangunan sudah tidak ada). Sementara sesuai lingkup penugasan bahwa tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2024 dimana pada tanggal tersebut berdasarkan informasi dari pihak Pemberi Tugas bahwa masih terdapat bangunan pada lahan 1, 3, 5, dan 6. Namun, sesuai instruksi dari pihak Pemberi Tugas maka bangunan tidak dinilai. Oleh sebab itu, objek penilaian dalam penugasan ini hanya berupa Tanah.

Working Order No B.185-PLO/PSR/REN/02/2025 dated February 13, 2025).

- d. All documents/notations and verbal statements provided by the Client are true and factual, in accordance with the actual conditions.
- e. KJPP HUR, as the appraiser, has received and reviewed the documents related to the appraised object; however, KJPP HUR is not responsible for the authenticity and accuracy of these documents.
- f. Regarding the land area, KJPP HUR did not conduct detailed measurements and only verified the boundaries of the land based on information from the Client/field assistant. Therefore, KJPP HUR assumes that the land area being appraised is in accordance with its legal documents of ownership.
- g. The offering data used by KJPP HUR in the calculation analysis consists of the data that was marketed on the valuation date (December 31, 2024) and has not undergone any price changes up to the inspection date (February 3, 2025). Based on this, KJPP HUR assumes that the data used is accurate and has been validated by the professional appraisers' association.
- h. When the inspection was executed, the objects being appraised were vacant land (the buildings no longer existed). However, as per the scope of the assignment, the valuation date is set for December 31, 2024, and on that date, based on information from the Client, buildings were still present on land 1, 3, 5, and 6. However, in accordance with the instructions from the Client, the buildings were not appraised. Therefore, the object of this appraisal is only in the form of land.

- i. Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 31 Tahun 2022, lokasi objek penilaian memiliki peruntukan Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi dengan ketentuan pemanfaatan ruang:
 - i.1 Dengan luas LP lebih dari 120 s/d 240 meter persegi diberikan 2 alternatif pemanfaatan ruang:
 - i.1.i. KDB paling luas 80%, KLB paling tinggi 0,8, KTB paling luas 80%, KDH paling sedikit 10% dan ketinggian bangunan paling banyak 1 lantai.
 - i.1.ii. KDB paling luas 60%, KLB paling tinggi 2,4, KTB paling luas 60%, KDH paling sedikit 20% dan ketinggian bangunan paling banyak 4 lantai.
 - i.2. Dengan luas LP lebih dari 240 s/d 400 meter persegi diberikan 2 alternatif pemanfaatan ruang:
 - i.2.i. KDB paling luas 60%, KLB paling tinggi 0,6, KTB paling luas 60%, KDH paling sedikit 20%, dan ketinggian bangunan paling banyak 1 lantai.
 - i.2.ii. KDB paling luas 50%, KLB paling tinggi 2, KTB paling luas 50%, KDH paling sedikit 20% dan ketinggian bangunan paling sedikit 2 lantai dan paling banyak 4 lantai.
 - i.3. Dengan luas LP lebih dari 400 meter persegi diberikan 2 alternatif pemanfaatan ruang:
 - i.3.i. KDB paling luas 60%, KLB paling tinggi 0,6, KTB paling luas 60%, KDH paling sedikit 20%, dan ketinggian bangunan paling banyak 1 lantai.
- i. Based on the Regulation of Governor of the Special Capital Region of Jakarta No. 31 of 2022, the location of the appraised object is designated for Very High-Density Residential use, with the following space utilization provisions:
 - i.1. For LP area of more than 120 to 240 square meters, two alternative space utilization provisions are given:
 - i.1.i. Maximum KDB of 80%, Maximum KLB of 0.8, Maximum KTB of 80%, Minimum KDH of 10%, Maximum building height of 1 floor.
 - i.1.ii. Maximum KDB of 60%, Maximum KLB of 2.4, Maximum KTB of 60%, Minimum KDH of 20%, Maximum building height of 4 floors.
 - i.2. For LP area of more than 240 to 400 square meters, two alternative space utilization provisions are given:
 - i.2.i. Maximum KDB of 60%, Maximum KLB of 0.6, Maximum KTB of 60%, Minimum KDH of 20%, Maximum building height of 1 floor.
 - i.2.ii. Maximum KDB of 50%, Maximum KLB of 2, Maximum KTB of 50%, Minimum KDH of 20%, Minimum 2 floors and maximum 4 floors.
 - i.3. For LP area of more than 400 square meters, two alternative space utilization provisions are given:
 - i.3.i. Maximum KDB of 60%, Maximum KLB of 0.6, Maximum KTB of 60%, Minimum KDH of 20%, Maximum building height of 1 floor.

i.3.ii. KDB paling luas 40%, KLB paling tinggi 1,6, KTB paling luas 40%, KDH paling sedikit 20% dan ketinggian bangunan paling sedikit 2 lantai dan paling banyak 4 lantai.

i.3.ii. Maximum KDB of 40%, Maximum KLB of 1.6, Maximum KTB of 40%, Minimum KDH of 20%, Minimum 2 floors and maximum 4 floors.

Kondisi Pembatas:

- a. Laporan Penilaian bersifat *Non - Disclaimer Opinion*.
- b. KJPP HUR memperbolehkan seluruh, sebagian ataupun sebagai rujukan dari laporan ini dalam dokumen, edaran, pernyataan, referensi ataupun publikasikan dalam bentuk apapun kecuali terdapat informasi yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- c. KJPP HUR bertanggung jawab atas laporan ini dan kesimpulan nilai akhir.
- d. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada KJPP HUR seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dapat dipercaya, tetapi KJPP HUR tidak bertanggungjawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan KJPP HUR terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran sepenuhnya berada dipihak Pemberi Tugas.
- e. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari aset yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian. Laporan harus digunakan secara keseluruhan yang tidak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Nilai yang digunakan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk maksud dan tujuan

Limitations:

- a. The valuation report is a Non-Disclaimer Opinion.
- b. KJPP HUR permits the full or partial use of this report as a reference in documents, circulars, statements, references, or any publication, unless there is information that could affect the company's operations.
- c. KJPP HUR is responsible for this report and the final value conclusion.
- d. Information provided by other parties to the KJPP HUR, as mentioned in the valuation report, is deemed adequate and trustworthy; however, KJPP HUR are not responsible if the information provided is proven to be inconsistent with the actual facts. Information presented without specifying its source is the result of KJPP HUR's review of the available data, document checks, or statements from relevant government authorities. The responsibility to verify the accuracy of this information rests entirely with the Client.
- e. The value stated in this report, as well as other values in the report that are part of the appraised assets, is only valid for the purpose and objectives of the valuation. The report must be used as a whole and is limited to the purpose and objectives of this appraisal. The values used in this report should not be used for other purposes, which may lead to errors.

- berbeda yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- f. KJPP HUR tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, Penilaian KJPP HUR didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.
 - g. KJPP HUR tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan, Penilaian didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
 - h. KJPP HUR tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apa bila tidak diinformasikan lain, Penilaian KJPP HUR didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.
 - i. Nilai pasar yang dimaksud mencerminkan nilai pasar yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan tersebut. Aset yang dinilai berdasarkan asumsi bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum diselesaikan.
 - j. Aset dilengkapi bukti kepemilikan berupa fotocopy sertipikat tanah, invoice/faktur pembelian, kontrak dan lain-lain, KJPP HUR sebagai penilai tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen terkait, oleh karenanya KJPP HUR tidak menjamin kebenaran dan keabsahannya. KJPP HUR tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan aset secara detail, melainkan data dari sertipikat dan gambar bangunan yang diterima Pemberi Tugas.
- f. KJPP HUR is not obligated to inspect environmental facilities or other aspects. Unless otherwise informed, the appraisal is based on the assumption that all these aspects are adequately met.
 - g. KJPP HUR did not investigate the land condition or other environmental facilities for new development. Unless otherwise informed, the appraisal is based on fairness, and for any development plans, no unreasonable expenditures or delays in construction are assumed.
 - h. KJPP HUR did not investigate environmental issues related to pollution. Unless otherwise informed, the appraisal is based on the assumption that there is no pollution that could affect the value.
 - i. The market value reflects the actual market value without considering any obligations for taxes or costs related to the sale transaction. The assets being appraised are assumed to be free from mortgages, disputes, premiums, and unresolved costs.
 - j. The assets are accompanied by proof of ownership in the form of photocopies of land certificates, purchase invoices, contracts, etc. KJPP HUR, as the appraiser, did not verify the authenticity of the related documents, and therefore, KJPP HUR does not guarantee their accuracy or authenticity. KJPP HUR did not remeasure the asset's area in detail but relied on data from the certificate and building plans provided by the Client.

- k. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. KJPP HUR tidak melaksanakan survey/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
 - l. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pernyataan Tertulis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, KJPP HUR beranggapan bahwa aset yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan pmbatan dan aset maupun kondisi penggunaan baik saat ini mapupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
 - m. Penilaian ini didasarkan pada asumsi bahwa aset dibangun sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta telah memiliki atau dalam proses memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Bagian-bagian aset yang tidak diinspeksi tidak memiliki kerusakan berarti dan tidak menyebabkan KJPP HUR mengubah penilaian.
 - n. Bahwa semua tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen yang diberikan dan/atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas kepada KJPP HUR adalah benar, termasuk surat tanah, meterai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen fotokopi, turunan dan/atau salinan yang diberikan oleh Pemberi Tugas pada KJPP HUR adalah sesuai dengan yang terdapat dalam dokumen aslinya dan tanda tangan, meterai, coretan dan tanda yang terdapat pada dokumen asli adalah benar adanya.
 - o. Bahwa perubahan-perubahan yang dilakukan oleh pihak pemerintah maupun swasta yang berkaitan dengan kondisi aset, dalam hal ini *rezoning*, pelebaran jalan, market conditions dan
- k. Diagrams, floor plans, or maps in this report are provided for visualization purposes only. KJPP HUR did not conduct surveys or mapping and is not responsible for this.
 - l. Information regarding city planning is obtained from the General City Zoning Plan and written statements issued by the relevant authorities. Unless otherwise instructed, KJPP HUR assumes that the appraised asset is not affected by restrictions and that its current or future use does not conflict with applicable regulations.
 - m. The appraisal is based on the assumption that the assets are built according to applicable regulations and have or are in the process of obtaining Building Permits (IMB) and Building Usage Permits (IPB) from the relevant authorities. Parts of the assets that were not inspected are assumed to be undamaged and do not affect the KJPP HUR's opinion.
 - n. All signatures, stamps, markings, and annotations found in any documents provided and/or shown by the Client to KJPP HUR are correct, including land documents, stamps, markings and annotations found in any photocopies, derivatives, or copies provided by the Client to KJPP HUR are match the original documents and signature, stamps, markings and annotations found in the original documents are truly accurate.
 - o. Changes made by government or private parties related to asset conditions, such as rezoning, road expansions, market conditions, and so on, are not te responsibility of KJPP HUR.

sebagainya bukan menjadi tanggung jawab KJPP HUR.

- p. KJPP HUR berasumsi bahwasanya properti/ aset yang ditunjukkan kepada KJPP HUR adalah benar merupakan subyek dari aset dalam penilaian dan KJPP HUR tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
 - q. Sesuai Konfirmasi dengan Pemberi Tugas, Bahwa obyek penilaian ini tidak sedang dikerjakan oleh KJPP lain untuk maksud dan tujuan, serta tanggal penilaian yang sama atau berdekatan (tidak lebih dari satu bulan);
 - r. KJPP HUR berasumsi bahwasanya seluruh data (data primer dan data sekunder) yang digunakan dalam analisa perhitungan merupakan hasil verifikasi pada tanggal penilaian dan apabila terdapat perbedaan dikemudian hari maka laporan penilaian tidak berlaku serta dilakukan analisa dan kajian ulang terhadap data-data tersebut.
 - s. Tanda tangan Pimpinan dan **Cap KJPP. Hari Utomo dan Rekan** yang asli merupakan syarat mutlak sahnya **LAPORAN PENILAIAN ini**.
 - t. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan penggunaan hasil penilaian dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan KJPP HUR melakukan review terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulangi kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.
- p. KJPP HUR assumes that the property/asset shown to KJPP HUR is indeed the subject of the appraisal, and KJPP HUR did not perform further checks on its authenticity.
 - q. According to confirmation from the Client, this appraised object is not being worked on by another KJPP for the same purpose and date of appraisal or within a month.
 - r. KJPP HUR assumes that all data (primary and secondary) used in the calculation analysis has been verified on the valuation date, and if discrepancies occur later, the valuation report will no longer be valid, and a reanalysis of the data will be conducted.
 - s. The original signature of the Chief and the **seal of KJPP Hari Utomo dan Rekan** are mandatory for the validity of **this VALUATION REPORT**.
 - t. Differences in conditions that may occur between the valuation date and the use of the valuation result may reduce the relevance of the value opinion for the intended use due to differences in data access, information, assumptions, and analysis used in the valuation. If users of the valuation find such conditions, it is recommended that KJPP HUR review the assignment already carried out and, if possible and necessary, perform a revaluation by repeating the previously conducted procedures more thoroughly. This process and procedure must be stated in an independent assignment, different from the previous valuation assignment.

5. Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian adalah Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dengan metode Perbandingan Data Pasar (*Direct Comparison Method*).

6. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian KJPP HUR, diperoleh nilai pasar dari Objek Transaksi per tanggal 31 Desember 2024 sebesar **Rp696.820.626.000,-** (enam ratus sembilan puluh enam miliar delapan ratus dua puluh juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah).

B. Ringkasan Pendapat Kewajaran

Dalam rangka memastikan kewajaran Transaksi, Perseroan menunjuk Nirboyo A., Dewi A. & Rekan ("**KJPP NDR**"). sebagai pihak independen untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi.

KJPP NDR memiliki Izin Usaha resmi dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.09.0018 berdasarkan Kepmenkeu No. 357/KM.1/2009 tertanggal 02 April 2009 dan terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di OJK Bidang Pasar Modal dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PP-168/PM.223/2021. KJPP NDR menyatakan bertindak sebagai pihak independen yang tidak mempunyai benturan kepentingan dan/atau potensi benturan kepentingan dengan subjek dan/atau objek penilaian dan tidak memiliki keterlibatan material terkait dengan Objek Penilaian.

Berikut adalah ringkasan pendapat kewajaran sebagaimana dituangkan dalam Laporan No. 00118/2.0018-00/BS/07/0654/1/III/2025 tanggal 13 Maret 2025 yang disusun oleh KJPP NDR ("**Laporan Pendapat Kewajaran**") sebagai berikut:

5. Approach and Method of Valuation

The approach used for the valuation is the Market Approach with the Direct Comparison Method.

6. Valuation Conclusion

Based on the appraisal results, the market value of the transaction object as of December 31, 2024, is **IDR696,820,626,000,-** (Six Hundred Ninety-Six Billion Eight Hundred Twenty Million Six Hundred Twenty-Six Thousand Rupiah).

B. Summary of Fairness Opinion

In order to ensure the fairness of the Transaction, the Company appointed Nirboyo A., Dewi A. & Rekan ("**KJPP NDR**") as an independent party to provide a fairness opinion on the Transaction.

KJPP NDR holds an official Business License from the Ministry of Finance of the Republic of Indonesia No. 2.09.0018 based on Decree No. 357/KM.1/2009 dated April 2, 2009, and is registered as a Capital Market Supporting Profession at OJK under Registration No. STTD.PP-168/PM.223/2021. KJPP NDR confirms that it acts as an independent party with no conflicts of interest and/or potential conflicts of interest with the subject and/or object of the valuation, and has no material involvement related to the Appraised Object.

Below is a summary of the fairness opinion as stated in the report No. 00118/2.0018-00/BS/07/0654/1/III/2025 dated March 13, 2025, prepared by KJPP NDR ("**Fairness Opinion Report**") as follows:

1. Penilai

Penilai Publik yang bertanggung jawab sekaligus yang bertanda tangan di dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah **Satya Bima Nugraha, S.E., MAPPI (Cert.)** yang merupakan Rekan di KJPP NDR, merupakan Penilai Publik dengan izin Penilai **B-1.23.00654** dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Penilai tersebut di atas terdaftar pada OJK Republik Indonesia Bidang Pasar Modal dengan No. **STTD.PB-58/PM.021/2024**.

2. Identitas pihak

Pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah:

- a. Perseroan sebagai pihak pembeli.
- b. SHS sebagai pihak penjual.

3. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah penyusunan pendapat kewajaran atas rencana transaksi pembelian properti berupa tanah oleh Perseroan dari SHS seluas 43.822m² yang terletak di Jl. Pertani RT. 006-008, RW. 03, Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran, Jakarta Selatan.

4. Tujuan Penilaian

Memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi untuk memenuhi POJK 42/2020.

5. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi:

- a. KJPP NDR mengasumsikan bahwa Transaksi dijalankan seperti yang telah dijelaskan oleh manajemen Pemberi Tugas dan sesuai dengan kesepakatan serta kebenaran informasi mengenai Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen dalam *draft* AJB yang telah KJPP NDR terima.

1. Appraiser

The Public Appraiser responsible and the signatory of this Fairness Opinion Report is **Satya Bima Nugraha, S.E., MAPPI (Cert.)**, a Partner at KJPP NDR, a Public Appraiser with Appraiser License **B-1.23.00654** from the Ministry of Finance of the Republic of Indonesia. The aforementioned appraiser is registered with the Financial Services Authority of the Republic of Indonesia in the Capital Market sector under No. **STTD.PB-58/PM.021/2024**.

2. Identity of the Parties

The parties involved in the planned transaction are:

- a. The Company as the buyer.
- b. SHS as the seller.

3. Object of Valuation

The object of the valuation is the preparation of a fairness opinion on the planned transaction for the purchase of a property in the form of land by the Company from SHS, covering 43,822 m², located at Jl. Pertani RT. 006-008, RW. 03, Kel. Duren Tiga, Kec. Pancoran, South Jakarta.

4. Purpose of Valuation

To provide a fairness opinion on the Transaction to comply with POJK 42/2020.

5. Assumptions and Limitations

Assumptions:

- a. KJPP NDR assumes that the Transaction is executed as described by the management of the Client and in accordance with the agreement and the accuracy of the information regarding the Transaction disclosed by management in the draft SPA KJPP NDR received.

- b. KJPP NDR mengasumsikan bahwa sejak tanggal penerbitan laporan penilaian sampai dengan tanggal efektifnya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan di dalam analisis penyusunan pendapat kewajaran.
 - c. KJPP NDR mengasumsikan bahwa pihak yang bertransaksi merupakan perusahaan yang berkelanjutan usahanya dimasa mendatang dan dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten (*going concern*).
 - d. Seluruh data dan informasi yang diterima dari manajemen Perseroan sehubungan dengan penilaian ini adalah relevan, benar dan dapat dipercaya.
 - e. Seluruh pernyataan serta data dan informasi yang terdapat di dalam laporan penilaian adalah relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian yang berlaku umum dan disampaikan dengan itikad baik.
 - f. KJPP NDR memperoleh informasi atas status hukum pihak yang bertransaksi dari manajemen Perseroan, namun KJPP NDR tidak melakukan pengecekan terhadap keabsahannya.
 - g. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap iklim politik, ekonomi dan hukum di mana Perseroan melakukan kegiatan bisnisnya.
 - h. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap susunan pengurus Perseroan.
 - i. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap peraturan dan hukum yang berlaku yang mempengaruhi pendapatan Perseroan di dalam menjalankan bisnisnya.
 - j. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap biaya tenaga kerja dan biaya lain-lain yang signifikan.
- b. KJPP NDR assumes that from the date of the issuance of the valuation report until the effective date of the Transaction Plan, there have been no material changes that affect the assumptions used in the analysis for preparing the fairness opinion.
 - c. KJPP NDR assumes that the parties involved in the transaction are going concern companies managed by professional and competent management.
 - d. All data and information received from the Company's management related to this valuation are relevant, correct, and trustworthy.
 - e. All statements, data, and information in the valuation report are relevant, correct, and accountable according to generally accepted appraisal procedures and are provided in good faith.
 - f. KJPP NDR has received information on the legal status of the parties involved in the transaction from the Company's management, but KJPP NDR did not verify its authenticity.
 - g. There have been no material and significant changes to the political, economic, and legal climate in which the Company conducts its business activities.
 - h. There have been no material and significant changes to the composition of the Company's management.
 - i. There have been no material and significant changes to the laws and regulations that affect the Company's revenue in conducting its business.
 - j. There have been no material and significant changes to labor costs and other significant costs.

- k. Tidak ada gangguan yang material dan signifikan terhadap hubungan industrial atau asosiasi tenaga kerja.
- l. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap kebijakan akuntansi yang digunakan oleh Perseroan.
- m. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap teknologi industri dan kompetisi pasar di mana Perseroan menjalankan bisnisnya.

Kondisi pembatas:

- a. Laporan penilaian bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. Laporan penilaian dilaksanakan sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian yang dinyatakan di dalam laporan, oleh karena itu tidak dapat digunakan dan/atau dikutip untuk tujuan lain.
- c. Laporan penilaian terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- d. Pendapat kewajaran yang dicantumkan dalam laporan penilaian serta setiap hasil analisis dalam laporan penilaian yang merupakan bagian dari objek yang dinilai, hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Pendapat kewajaran dan hasil analisis yang digunakan dalam laporan penilaian tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- e. Informasi yang telah diberikan oleh manajemen Perseroan kepada KJPP NDR, seperti yang disebutkan di dalam laporan penilaian, dianggap layak dan dapat dipercaya, tetapi KJPP NDR tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan KJPP NDR terhadap data-data yang ada, pemeriksaan atas dokumen, ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang.

- k. There have been no material and significant disruptions in industrial relations or labor associations.
- l. There have been no material and significant changes to the accounting policies used by the Company.
- m. There have been no material and significant changes to industry technologies and market competition in which the Company operates.

Limitations:

- a. The valuation report is a non-disclaimer opinion.
- b. The valuation report is prepared according to the purpose and objectives of the valuation as stated in the report. Therefore, it cannot be used and/or cited for other purposes.
- c. The valuation report is open to the public, except for confidential information that could affect the Company's operations.
- d. The fairness opinion stated in the valuation report, as well as any analysis results within the report that are part of the appraised assets, is only valid for the purpose and objectives of the valuation. The fairness opinion and analysis results in the valuation report should not be used for other purposes that may lead to errors.
- e. Information provided by the Company's management to us, as mentioned in the valuation report, is deemed adequate and trustworthy, but KJPP NDR are not responsible if the information provided turns out to be inconsistent with the actual facts. Information stated without specifying its source is the result of our review of available data, document checks, or statements from relevant government authorities. The responsibility for re-checking the truthfulness of this information lies entirely with the Client.

Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak Perseroan.

- f. Penilaian yang KJPP NDR lakukan didasarkan pada data dan informasi yang diberikan oleh manajemen Perseroan. Mengingat hasil dari penilaian KJPP NDR sangat tergantung dari kelengkapan, keakuratan dan penyajian data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada data seperti adanya informasi baru dari publik, informasi yang merupakan hasil penyelidikan khusus ataupun dari sumber-sumber lainnya dapat mengubah hasil dari penilaian KJPP NDR. Oleh karena itu, KJPP NDR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan penilaian telah dilaksanakan dengan itikad baik dan cara yang profesional, KJPP NDR tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan yang terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh analisis tambahan ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.
 - g. KJPP NDR menggunakan proyeksi keuangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan dan KJPP NDR telah melakukan penyesuaian yang mencerminkan kewajaran proyeksi sesuai dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*). KJPP NDR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
 - h. KJPP NDR bertanggung jawab atas laporan penilaian dan opini kewajaran.
 - i. KJPP NDR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian ini akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan penilaian (*subsequent events*).
- f. The valuation KJPP NDR performed is based on data and information provided by the Company's management. Since the results of our valuation are highly dependent on the completeness, accuracy, and presentation of the data as well as the assumptions underlying it, changes in the data—such as new public information or information from specialized investigations or other sources—may alter the results of our valuation. Therefore, KJPP NDR emphasize that changes in the data used may affect the results of the valuation, and the differences could be material. Even though the contents of the valuation report have been carried out in good faith and in a professional manner, KJPP NDR are not responsible for any differences in conclusions arising from additional analyses or changes in the data used as the basis for the valuation.
 - g. KJPP NDR has used financial projections obtained from the Company's management and has made adjustments to reflect the reasonableness of the projections in line with achievable capabilities (*fiduciary duty*). KJPP NDR are responsible for conducting the valuation and the reasonableness of the adjusted financial projections.
 - h. KJPP NDR is responsible for the valuation report and fairness opinion.
 - i. KJPP NDR is not responsible for reaffirming or supplementing this valuation due to events that occur after the date of the valuation report (*subsequent events*).

- j. Laporan Penilaian dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** pada lembar tanda tangan penanggung jawab Laporan.

- j. The valuation report is considered valid if it bears the seal (stamp) of **KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan** on the signature page of the responsible party for the report.

6. Pendekatan dan metode penilaian

Dalam menyusun Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi, KJPP NDR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur penilaian Transaksi yang mencakup hal – hal sebagai berikut:

- a. Analisis transaksi;
- b. Analisis kualitatif;
- c. Analisis kuantitatif;
- d. Analisis atas kewajaran nilai transaksi;
- e. Analisis atas faktor lain yang relevan.

7. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan analisis pendapat kewajaran yang KJPP NDR lakukan, KJPP NDR berkesimpulan bahwa Rencana Transaksi Pembelian Properti Berupa Tanah oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dari PT Sang Hyang Seri (Persero) seluas 48.332m² dengan Nilai Rencana Transaksi Sebesar Rp687.408.734.463 per Tanggal 31 Desember 2024 adalah **wajar**.

6. Approach and Valuation Methods

In preparing the Fairness Opinion Report on the Transaction, KJPP NDR has conducted an analysis using the approach and procedures for the Transaction valuation, which includes the following:

- a. Transaction analysis;
- b. Qualitative analysis;
- c. Quantitative analysis;
- d. Analysis of the fairness of the transaction value;
- e. Analysis of other relevant factors.

7. Conclusion of Valuation

Based on the fairness opinion analysis KJPP NDR conducted, KJPP NDR conclude that the planned transaction for the purchase of a property in the form of land by PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk from PT Sang Hyang Seri (Persero) covering 48,332 m² with a transaction value of IDR 687,408,734,463 as of December 31, 2024, **is fair**.

V. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI

Pihak-pihak Independen yang berperan dalam Transaksi sebagai berikut:

1. KJPP HUR sebagai pihak independen yang memberikan penilaian Objek Transaksi.
2. KJPP NDR sebagai pihak independen yang memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi.

V. INDEPENDENT PARTIES APPOINTED IN THE TRANSACTION

The independent parties involved in the Transaction are as follows:

1. KJPP HUR as the independent party providing the valuation of the Transaction Object.
2. KJPP NDR as the independent party providing the fairness opinion on the Transaction.

VI. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

1. Direksi Perseroan menyatakan bahwa Perseroan memiliki prosedur yang memadai untuk memastikan Transaksi dilaksanakan sesuai praktik bisnis yang berlaku umum sesuai Pasal 3 POJK 42/2020.
2. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan sebagai berikut:
 - a. Transaksi Afiliasi tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana POJK 42/2020.
 - b. Semua informasi material yang relevan telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

VI. STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS

1. The Board of Directors of the Company states that the Company has adequate procedures in place to ensure that the Transaction is carried out in accordance with generally accepted business practices as per Article 3 of POJK 42/2020.
2. The Company's Board of Directors and Board of Commissioners declare that:
 - a. Transactions do not contain Conflict of Interest as stipulated in POJK 42/2020.
 - b. All material information has been disclosed in this Disclosure of Information, and the information is not misleading.

VII. INFORMASI TAMBAHAN

Informasi lebih lanjut dapat menghubungi Perseroan:

VII. ADDITIONAL INFORMATION

For further information, please contact the Company:

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Gedung BRI / *BRI Building*

Jl. Jend. Sudirman No. 44-46, Jakarta 10210

Telepon: (62-21) 251-0244

Faksimile: (62-21) 250-0065

Email: humas@bri.co.id

Website: www.bri.co.id