

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK ("PERSEROAN")
("KETERBUKAAN INFORMASI")**

KETERBUKAAN INFORMASI INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA PENGAMBILALIHAN SAHAM (AKUISISI) DENGAN NILAI YANG MATERIAL SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") NOMOR 17/POJK.04/2020 TAHUN 2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA ("POJK 17/2020") DAN MERUPAKAN TRANSAKSI AFILIASI SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN OJK NOMOR 42/POJK.04/2020 TAHUN 2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN ("POJK 42/2020")



PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang Real Estat dan Aktivitas Perusahaan *Holding*

Berkedudukan di Kabupaten Tangerang, Indonesia

Kantor Pusat:

Jalan Inspeksi PIK 2, Terusan Jalan Perancis No. 5
Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten
Tangerang 15211, Indonesia
Telepon: (+62) 21 - 50282888
Fax: (+62) 21 - 50282888

Kantor Korespondensi:

Office Tower Agung Sedayu Group Lt 10
Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan,
Jakarta Utara, 14470
Tel. (+62) 21 - 39734100
Fax. (+62) 21 - 39734111

Email: corporate.secretary@cbdpik2.com
Website: www.cbdpik2.com

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan pengambilalihan (akuisisi) PT Industri Pameran Nusantara ("PT IPN") yang merupakan pihak yang terafiliasi baik dari segi kepemilikan maupun dari segi pengelolaan dengan Perseroan, dengan melakukan penyertaan dalam bentuk ekuitas/saham sebanyak 135.035.675 (seratus tiga puluh lima juta tiga puluh lima ribu enam ratus tujuh puluh lima) saham baru berupa saham seri B yang akan dikeluarkan oleh PT IPN atau setara dengan 99,9926% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan dua enam persen) dari total modal yang ditempatkan dan disetor penuh di dalam PT IPN setelah peningkatan modal disetor PT IPN.

Keterbukaan Informasi ini disampaikan dalam rangka memenuhi ketentuan POJK 17/2020 dan POJK 42/2020.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta, pada tanggal 20 Januari 2025

DEFINISI

Afiliasi	: Memiliki definisi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Angka 1 POJK 42/2020, yaitu: a. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal; b. hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut; c. hubungan antara 2 perusahaan di mana terdapat satu atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama; d. hubungan antara perusahaan dengan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut; e. hubungan antara 2 perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atau f. hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
BEI	: PT Bursa Efek Indonesia (<i>Indonesia Stock Exchange</i>).
CBD PIK2	: <i>Central Business District</i> Pantai Indah Kapuk Dua.
MICE	: <i>Meetings, Incentives, Conventions, and Exhibitions</i> .
Objek Transaksi	: Memiliki arti sebagaimana terdapat dalam Bagian IV angka 2 (Objek Transaksi) Keterbukaan Informasi ini.
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan.
Perjanjian Pengambilan Bagian Saham Bersyarat	Perjanjian Pengambilan Bagian Saham Bersyarat PT IPN, tanggal 18 September 2024, sebagaimana terakhir kali diubah dan dinyatakan kembali berdasarkan Perubahan Kedua dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pengambilan Bagian Saham Bersyarat 18 September 2024, tanggal 16 Januari 2025 antara Perseroan dan IPN.
Perseroan	: PT Bangun Kosambi Sukses Tbk.
PT AS	: PT Agung Sedayu.
PT KML	: PT Kukuh Mandiri Lestari.
PT PANI	: PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk.
PT TMJ	: PT Tunas Mekar Jaya.
Rp	: Rupiah, mata uang yang secara sah berlaku di Republik Indonesia.
POJK 17/2020	: Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK 42/2020	: Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

I. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melaksanakan pengambilalihan (akuisisi) saham PT IPN dalam bentuk ekuitas sebanyak 135.035.675 (seratus tiga puluh lima juta tiga puluh lima ribu enam ratus tujuh puluh lima) saham baru berupa saham seri B yang akan dikeluarkan oleh PT IPN atau setara dengan 99,9926% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan dua enam persen) dari total modal yang ditempatkan dan disetor penuh di dalam PT IPN setelah peningkatan modal disetor PT IPN (selanjutnya transaksi pengambilalihan tersebut disebut sebagai "Transaksi").

Transaksi merupakan transaksi afiliasi dari segi kepemilikan saham dan secara keseluruhan memiliki nilai yang material sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dan POJK 17/2020.

Dengan demikian Perseroan wajib mengumumkan Keterbukaan Informasi ini dalam situs web Perseroan dan situs web BEI untuk memberikan informasi kepada para pemegang saham Perseroan mengenai Transaksi sesuai ketentuan yang berlaku.

II. URAIAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

Perseroan didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Bangun Kosambi Sukses No. 01 tanggal 3 April 2000, yang dibuat di hadapan Djedjem Widjaja, S.H., M.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-undangan Indonesia No. C-16935 HT.01.01.TH.2000, tanggal 8 Agustus 2000.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir sebagaimana tertuang dalam Akta Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 2 tanggal 8 November 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.kn., Notaris di Jakarta Pusat, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia ("Menkumham") berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No. AHU-AH.01.03-0209166, tanggal 8 November 2024, dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0241865.AH.01.11.TAHUN 2024, tanggal 8 November 2024.

B. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Struktur modal dan susunan pemegang saham Perseroan pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	20.408.200.000	408.164.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
PT PANI	2.602.050.000	52.041.000.000	45,90
PT AS	1.250.000.000	25.000.000.000	22,05
PT TMJ	1.250.000.000	25.000.000.000	22,05
Masyarakat	566.894.500	11.337.890.000	10,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.668.944.500	113.378.890.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	14.739.255.500	294.785.110.000	

C. SUSUNAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 4, tanggal 9 September 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat yang telah disetujui oleh dan diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan (i) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0250058 tanggal 10 September 2024 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0192001.AH.01.11.TAHUN 2024 tanggal 10 September 2024, (ii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0190848, tanggal 10 September 2024 yang telah didaftarkan di Daftar Perseroan Nomor AHU-0192001.AH.01.11.TAHUN 2024 tanggal; 10 September 2024, (iii) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0250058, tanggal 10 September 2024 jo. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham Perseroan No. 3, tanggal 8 November 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat, sebagaimana telah

diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0273755, tanggal 8 November 2024, dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0242152.AH.01.11.TAHUN 2024, tanggal 8 November 2024, berikut susunan pengurus Perseroan:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Richard Halim Kusuma
Komisaris : Phiong Phillipus Darma
Komisaris Independen : Hardjo Subroto Lilik

Direksi

Presiden Direktur : Steven Kusumo
Wakil Presiden Direktur : Ipeng Widjoyo
Direktur : Linda Kusumo
Direktur : Markus Kusumaputra
Direktur : Yohanes Edmond Budiman
Direktur : Arthur Salim
Wakil Direktur : Christina Widjaja

III. URAIAN SINGKAT MENGENAI PT IPN

A. RIWAYAT SINGKAT PT IPN

PT IPN didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian PT IPN No. 82, tanggal 16 Januari 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkumham sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-0005353.AH.01.01.TAHUN 2023, tanggal 24 Januari 2023 (“**Akta Pendirian PT IPN**”).

Anggaran Dasar PT IPN telah mengalami beberapa kali perubahan dengan perubahan terakhir sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Sirkulasi Para Pemegang Saham PT IPN No. 18 tanggal 4 September 2024, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0058278.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 13 September 2024.

B. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM PT IPN

Berikut struktur modal dan susunan pemegang saham PT IPN pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Keterangan	Jumlah Saham (Lembar)		Nilai Nominal (Rupiah)	%
	Seri A (Rp1.000.000 per saham)	Seri B (Rp17.000 per saham)		
Modal Dasar	10.000	135.035.675	2.305.606.475.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:				
PT KML	9.966	0	9.966.000.000	0,0074
PT Inti Multi Karya	17	0	17.000.000	0,0000
PT TMJ	17	0	17.000.000	0,0000
Perseroan	0	135.035.675	2.295.606.475.000	99,9926
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	10.000	135.035.675	2.305.606.475.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	0	0	0	

C. SUSUNAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa PT IPN No. 9, tanggal 3 Juli 2023, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, yang telah diberitahukan kepada Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT IPN No. AHU-AH.01.09-0145587, tanggal

28 Juli 2023, berikut susunan pengurus PT IPN:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Kho Cing Siong
Komisaris : Belly Djaliel

Direksi

Direktur Utama : Nono Sampono
Direktur : Yohanes Edmond Budiman

D. KEGIATAN USAHA PT IPN

Sampai dengan dikeluarkannya Keterbukaan Informasi ini dan berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar PT IPN, maksud dan tujuan PT IPN ialah:

- Penyewaan *Venue*;
- Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Tanpa Hak Opsi;
- Jasa MICE; dan
- Real Estat

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas PT IPN melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

a) 68112 – Penyewaan *Venue* Penyelenggaraan Aktivitas MICE dan *Event* Khusus

Kelompok ini mencakup menyewakan tempat dan fasilitas untuk penyelenggaraan kegiatan pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, dan pameran atau untuk penyelenggaraan *event* khusus. Penyewaan dilakukan dalam periode tertentu untuk masa persiapan, penyelenggaraan acara, dan masa pembongkaran. Tempat yang dimaksud mencakup *convention center*, *exhibition center*, *special venue/multi purpose venue*.

b) 77323 – Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Tanpa Hak Opsi Alat Kebutuhan MICE

Kelompok ini mencakup kegiatan penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operational leasing*) mesin, dan peralatan barang dekorasi kebutuhan *Meetings*, *Incentives*, *Conventions*, and *Exhibitions* (MICE) dan penunjang lainnya.

c) 82301 – Jasa Penyelenggara Pertemuan, Perjalanan Insentif, Konferensi dan Pameran (MICE)

Kelompok ini mencakup usaha pengaturan, promosi dan atau pengelolaan acara, seperti jasa pelayanan bagi suatu pertemuan sekelompok orang (negarawan, usahawan, cendekiawan, dan sebagainya). Termasuk juga dalam kelompok ini usaha jasa yang merencanakan, menyusun dan menyelenggarakan program perjalanan insentif dan usaha jasa yang melakukan perencanaan dan penyelenggaraan pameran dagang dan usaha, konvensi, konferensi dan rapat atau pertemuan. Kegiatan ini disebut juga jasa MICE (*Meetings*, *Incentives*, *Conventions* and *Exhibitions*).

d) 68111 – Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa

Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

Berdasarkan konfirmasi dari PT IPN, sampai dengan tanggal Laporan Uji Tuntas ini, PT IPN belum mulai beroperasi secara komersial.

IV. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

1. Tanggal Transaksi

Tanggal Transaksi yang dimaksud adalah tanggal 16 Januari 2025.

2. Objek Transaksi

Objek Transaksi berdasarkan Perjanjian Pengambilan Bagian Saham Bersyarat adalah pengambilalihan (akuisisi) PT IPN oleh Perseroan, dengan melakukan penyertaan dalam bentuk ekuitas/saham sebanyak 135.035.675 (seratus tiga puluh lima juta tiga puluh lima ribu enam ratus tujuh puluh lima) saham baru berupa saham seri B yang akan dikeluarkan oleh PT IPN atau setara dengan 99,9926% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan dua enam persen) dari total modal yang ditempatkan dan disetor penuh di dalam PT IPN setelah peningkatan modal disetor PT IPN.

3. Nilai Transaksi

Total nilai transaksi sebesar Rp2.295.606.475.000 (dua triliun dua ratus sembilan puluh lima miliar enam ratus enam juta empat ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah) (belum termasuk pajak sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku).

4. Sifat Hubungan Afiliasi Dari Pihak Yang Melakukan Transaksi

PT IPN dimiliki secara langsung dan tidak langsung oleh pemegang saham yang sama dengan Perseroan, yaitu PT AS dan PT TMJ dengan rincian sebagai berikut:

- PT AS dan PT TMJ masing-masing merupakan pihak yang secara langsung dan tidak langsung (melalui PT MAP) (yang bertindak sebagai pemegang saham pengendali dari PT PANI) mempunyai kepemilikan saham dalam Perseroan;
- PT AS merupakan pihak yang secara tidak langsung (melalui PT KML) mempunyai kepemilikan saham dalam PT IPN;
- PT TMJ merupakan pihak yang secara langsung dan tidak langsung (melalui PT KML) mempunyai kepemilikan saham dalam PT IPN.

5. Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi Dibandingkan dengan Apabila Dilakukan Transaksi Lain yang Sejenis dengan Pihak Bukan Afiliasi

Perseroan saat ini melakukan kegiatan usaha dalam bidang real estat dan aktivitas perusahaan *holding*. Diharapkan dengan dilakukannya Transaksi ini akan berdampak positif untuk pengembangan CBD PIK2, serta meningkatkan nilai bagi para pemegang saham serta pemangku kepentingan.

Pertimbangan mengapa Perseroan melakukan penyertaan pada PT IPN dikarenakan pembangunan Proyek MICE telah dilakukan oleh PT IPN dan PT IPN didirikan untuk berfokus dalam pengembangan bisnis MICE.

Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh PT IPN sebagai tambahan dana untuk membiayai proyek pembangunan gedung untuk tujuan *meetings, incentives, conferences, dan exhibitions* ("**Proyek MICE**"). Sebagai salah satu fasilitas yang dapat mendukung pengembangan CBD PIK2 dan Proyek MICE ditargetkan dapat memberikan nilai tambahan untuk pengembangan CBD PIK2 untuk jangka panjang.

Setelah mempertimbangkan latar belakang Transaksi, Perseroan yakin bahwa dengan melakukan Transaksi dengan pihak terafiliasi, proses pelaksanaan transaksi dapat dilaksanakan secara lebih efisien dan dengan harga kompetitif dibandingkan dengan apabila Transaksi dilakukan dengan pihak lain yang tidak terafiliasi.

V. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN OBJEK TRANSAKSI

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy dan Rekan (KJPP SRR) sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.09.0059 tanggal 20 Agustus 2009 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PPB-05/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 8 Juni 2023 (Penilai Properti dan Bisnis) telah ditugaskan oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar properti PT Industri Pameran Nusantara ("IPN") sesuai dengan proposal KJPP SRR

No. 240625.006/SRR-JK/SPN-A/PANI/OR tanggal 25 Juni 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti Milik/Atas Nama PT Industri Pameran Nusantara No. 00005/2.0059-02/PI/03/0242/1/I/2025 tanggal 15 Januari 2025:

1. Tujuan dan Maksud Penilaian

Tujuan penugasan penilaian atas Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar, pada tanggal penilaian, dari Objek Penilaian, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Adapun maksud dari penugasan di atas adalah untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dalam rangka rencana kerjasama operasi Objek Penilaian.

2. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Objek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPI");
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Objek Penilaian;
- Laporan penilaian Objek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Objek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Objek Penilaian.

3. Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 tanggal 28 Desember 2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal ("POJK 28/2021") dan Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018 ("KEPI & SPI").

4. Objek Penilaian

Objek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Objek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama IPN yang berupa bangunan dalam konstruksi, peralatan kantor, dan kendaraan bermotor yang terletak di Jl. Gatot Subroto, Desa Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

5. Inspeksi Objek Penilaian

Peninjauan fisik atas Objek Penilaian dilakukan pada tanggal 6 Desember 2024.

6. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 September 2024. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

7. Pendekatan Penilaian

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai Objek Penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (BPB) (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Objek Penilaian yang berupa bangunan dalam konstruksi dan peralatan kantor dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dapat diperkirakan.

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian. Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian kendaraan bermotor dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian kendaraan bermotor.

8. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama IPN pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp 423.156.578.000,00.

RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN SAHAM

Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Kusnanto & Rekan ("KR") sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis), telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan untuk menentukan nilai pasar 100,00% saham PT IPN sesuai dengan surat penugasan No. KR/241202-001 tanggal 2 Desember 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan Laporan Penilaian 100,00% Saham PT IPN sebagaimana tertuang dalam laporan No. 00001/2.0162-00/BS/03/0153/1/I/2025 tanggal 15 Januari 2025:

1. Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Transaksi adalah Perseroan dan PT IPN.

2. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah nilai pasar 100,00% saham PT IPN.

3. Tujuan dan Maksud Penilaian

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensinya pada tanggal 30 September 2024.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Transaksi serta untuk memenuhi POJK 42/2020 dan POJK 17/2020.

4. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Objek Penilaian yang dilakukan dengan metode penyesuaian aset bersih didasarkan pada laporan keuangan PT IPN yang telah diaudit. KJPP KR telah melakukan penyesuaian atas laporan keuangan tersebut agar dapat mencerminkan nilai pasarnya. KJPP KR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian berdasarkan kinerja historis PT IPN dan informasi manajemen PT IPN terhadap laporan keuangan PT IPN tersebut. KJPP KR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian PT IPN dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, KJPP KR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. KJPP KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat KJPP KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Dalam melaksanakan analisis, KJPP KR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP KR oleh Perseroan dan PT IPN atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan

KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan PT IPN bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat memengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian KJPP KR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang KJPP KR peroleh menjadi tidak lengkap dan/atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian KJPP KR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian KJPP KR. Oleh karena itu, KJPP KR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, KJPP KR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Objek Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional Perseroan dan PT IPN.

Pekerjaan KJPP KR yang berkaitan dengan penilaian Objek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, 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. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum PT IPN berdasarkan anggaran dasar PT IPN.

5. Metode Penilaian yang Digunakan

Mengingat berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, sampai diterbitkannya laporan ini, PT IPN belum mulai beroperasi secara komersial, metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian adalah metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*).

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang KJPP KR anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Perseroan dan PT IPN. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

6. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah KJPP KR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut pendapat KJPP KR, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 September 2024 adalah sebesar Rp 0,18 miliar.

VII. RINGKASAN LAPORAN PENILAI MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI

KJPP KR sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis), telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi sesuai dengan surat penugasan No. KR/241202-001 tanggal 2 Desember 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi sebagaimana tertuang dalam laporan No. 00002/2.0162-00/BS/03/0153/1/I/2025 tanggal 16 Januari 2025:

1. Identitas Pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan dan PT IPN.

2. Objek Analisis Kewajaran

Objek transaksi dalam pendapat kewajaran atas Transaksi adalah transaksi dimana Perseroan menyetujui untuk mengambil bagian atas seluruh saham seri B yang ditempatkan dan disetor penuh dalam PT IPN sebanyak 135.035.675 saham dengan nilai nominal sebesar Rp 17.000 per lembar saham dengan nilai transaksi sebesar Rp 2,30 triliun sehingga Perseroan akan memiliki penyertaan saham yang mewakili 99,9926% dari total modal yang ditempatkan dan disetor penuh di dalam PT IPN.

3. Tujuan Pendapat kewajaran

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Transaksi dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK 42/2020 dan POJK 17/2020.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Analisis pendapat kewajaran atas Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah KJPP KR telaah. Dalam melaksanakan analisis, KJPP KR bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP KR oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan KJPP KR tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat memengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas pendapat kewajaran KJPP KR dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. KJPP KR telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu KJPP KR lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

KJPP KR tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, KJPP KR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Transaksi. Jasa-jasa yang KJPP KR berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Transaksi hanya merupakan pemberian pendapat kewajaran atas Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. KJPP KR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat kewajaran atas Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan pendapat kewajaran atas Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan dan PT IPN berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan PT IPN.

Pekerjaan KJPP KR yang berkaitan dengan Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, 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 KR tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Transaksi.

Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Transaksi pada tanggal pendapat kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan pendapat kewajaran ini, KJPP KR menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Transaksi. Transaksi akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat kewajaran. Penyusunan pendapat kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

KJPP KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Transaksi ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini. KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat KJPP KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi, serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian pendapat kewajaran telah dilakukan dengan benar dan KJPP KR bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.

Kesimpulan pendapat kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan, serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal laporan pendapat kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka pendapat kewajaran atas Transaksi mungkin berbeda.

5. Pendekatan dan Metode Penilaian

Dalam evaluasi pendapat kewajaran atas Transaksi ini, KJPP KR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur pendapat kewajaran atas Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- I. Analisis atas Transaksi;
- II. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Transaksi; dan
- III. Analisis atas Kewajaran Transaksi.

6. Pendapat kewajaran atas Transaksi

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data, dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini, penelaahan atas dampak keuangan Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam laporan pendapat kewajaran ini, KJPP KR berpendapat bahwa Transaksi adalah wajar.

VII. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

1. Pernyataan Direksi

Direksi Perseroan menyatakan bahwa:

- Direksi Perseroan dengan ini menyatakan bahwa Transaksi ini merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dan juga merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020. Transaksi ini juga telah melalui prosedur yang memadai sesuai dengan kebijakan internal Perseroan dalam rangka memastikan bahwa Transaksi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum serta sesuai dengan ketentuan dalam POJK 42/2020.

2. Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa:

- Transaksi ini bukan merupakan Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020; dan
- Semua informasi material telah diungkapkan serta informasi tersebut tidak menyesatkan para pemegang saham dan dapat dipertanggungjawabkan dengan baik.

VIII. INFORMASI TAMBAHAN

Apabila para pemegang saham memerlukan informasi lebih lanjut terhadap Transaksi dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK

Kantor Pusat:

Jalan Inspeksi PIK 2, Terusan Jalan Perancis No. 5
Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten
Tangerang 15211, Indonesia
Telepon: (+62) 21 - 50282888
Fax: (+62) 21 - 50282888

Kantor Korespondensi:

Office Tower Agung Sedayu Group Lt 10
Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan,
Jakarta Utara 14470
Tel. (+62) 21 - 39734100
Fax. (+62) 21 - 39734111

Email: corporate.secretary@cbdpik2.com

Website: www.cbdpik2.com

**DISCLOSURE OF INFORMATION TO THE SHAREHOLDERS OF
PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK ("COMPANY")
("DISCLOSURE OF INFORMATION")**

THIS DISCLOSURE OF INFORMATION IS PROVIDED BY THE COMPANY RELATED TO THE SHARES ACQUISITION WITH MATERIAL VALUE AS REFERRED TO IN THE FINANCIAL SERVICES AUTHORITY ("OJK") REGULATION NUMBER 17/POJK.04/2020 OF 2020 REGARDING MATERIAL TRANSACTIONS AND CHANGES IN BUSINESS ACTIVITIES ("POJK 17/2020") AND IS AN AFFILIATED TRANSACTION AS REFERRED TO IN OJK REGULATION NUMBER 42/POJK.04/2020 OF 2020 REGARDING AFFILIATED TRANSACTIONS AND CONFLICT OF INTEREST TRANSACTIONS ("POJK 42/2020").



PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK

Main Business Activities:

Engaged in Real Estate and Holding Company Activities

Domiciled in Tangerang Regency, Indonesia

Head Office:

Jalan Inspeksi PIK 2, Terusan Jalan Perancis No. 5
Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten
Tangerang 15211, Indonesia
Telepon: (+62) 21 - 50282888
Fax: (+62) 21 - 50282888

Correspondence Office:

Office Tower Agung Sedayu Group Lt 10
Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan,
Jakarta Utara, 14470
Tel. (+62) 21 - 39734100
Fax. (+62) 21 - 39734111

Email: corporate.secretary@cbdpik2.com
Website: www.cbdpik2.com

This Disclosure of Information has been made in connection with the Company's plan to acquire PT Industri Pameran Nusantara ("PT IPN"), which is an affiliated party both in terms of ownership and management with the Company, by making an equity investment in the form of 135,035,675 (one hundred thirty-five million thirty-five thousand six hundred seventy-five) new Series B shares to be issued by PT IPN, or equivalent to 99.9926% (ninety-nine point nine nine two six) of the total paid-up and fully subscribed capital in PT IPN after the capital increase of PT IPN.

This Disclosure of Information is submitted in order to comply with the provisions of POJK 17/2020 and POJK 42/2020.

This Disclosure of Information was published in Jakarta on 20 January 2025

DEFINITIONS

Affiliation	: Having the definition as referred to in Article 1 Number 1 of POJK 42/2020, namely: a. family relations through marriage and descent up to the second degree, both horizontally and vertically; b. relationships between a party and the employees, directors, or commissioners of that party; c. relationships between two companies in which there is one or more members of the board of directors or the board of commissioners in common; d. relationships between a company and a party, either directly or indirectly, controlling or being controlled by that company; e. relationships between two companies that are controlled, either directly or indirectly, by the same party; or f. relationships between a company and its major shareholder.
BEI	: PT Bursa Efek Indonesia (<i>Indonesia Stock Exchange</i>).
CBD PIK2	: <i>Central Business District Pantai Indah Kapuk Dua</i> .
MICE	: <i>Meetings, Incentives, Conventions, and Exhibitions</i> .
Transaction Object	: Has the meaning as contained in Part IV number 2 (Transaction Object) of this Information Disclosure.
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan (<i>Financial Services Authority</i>)
Conditional Shares Subscription Agreement	Conditional Shares Subscription Agreement of PT IPN, dated 18 September 2024, as last amended and restated based on the Second Amendment and Restatement of the Conditional Share Subscription Agreement of 18 September 2024, dated 16 January 2025 between the Company and IPN.
Company	: PT Bangun Kosambi Sukses Tbk.
PT AS	: PT Agung Sedayu.
PT KML	: PT Kukuh Mandiri Lestari.
PT PANI	: PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk.
PT TMJ	: PT Tunas Mekar Jaya.
Rp	: Rupiah, currency that is legally valid in the Republic of Indonesia.
POJK 17/2020	: OJK Regulation Number 17/POJK.04/2020 concerning Material Transactions and Changes in Business Activities.
POJK 42/2020	: OJK Regulation Number 42/POJK.04/2020 concerning Affiliate Transactions and Conflict of Interest Transactions.

I. INTRODUCTION

This Disclosure of Information is made in connection with the Company's plan to carry out the acquisition of shares in PT IPN in the form of equity, amounting to 135,035,675 (one hundred thirty-five million thirty-five thousand six hundred seventy-five) new Series B shares to be issued by PT IPN, or equivalent to 99.9926% (ninety-nine point nine nine two six percent) of the total paid-up and fully subscribed capital in PT IPN after the capital increase of PT IPN (hereinafter referred to as the "Transaction").

The Transaction is an affiliated transaction in terms of share ownership and has material value wholly as referred to in POJK 42/2020 and POJK 17/2020.

Therefore, the Company is required to announce this Disclosure of Information on the Company's website and the IDX website to provide information to the Company's shareholders regarding the Transaction in accordance with the applicable regulations.

II. BRIEF DESCRIPTION REGARDING THE COMPANY

A. BRIEF HISTORY OF THE COMPANY

The Company was established under the laws of the Republic of Indonesia based on the Deed of Establishment of the Limited Liability Company PT Bangun Kosambi Sukses No. 01 dated April 3, 2000, which was made before Djedjem Widjaja, S.H., M.H., Notary in Jakarta, and has obtained approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as evidenced by the Decree of the Minister of Law and Human Rights of Indonesia No. C-16935 HT.01.01.TH.2000, dated August 8, 2000.

The Company's Articles of Association have undergone several amendments, with the latest amendment as stated in the Deed of Resolution of the Shareholders of the Company No. 2 dated November 8, 2024, which was made before Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notary in Central Jakarta, and has been notified to the Minister of Law and Human Rights ("MOLHR") based on the Acknowledgment of Receipt of Notification of Amendment to the Company's Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0209166, dated November 8, 2024, and has been registered in the Company Register No. AHU-0241865.AH.01.11.TAHUN 2024, dated November 8, 2024.

B. CAPITAL STRUCTURE AND SHAREHOLDERS COMPOSITION OF THE COMPANY

The Company's capital structure and shareholder composition as of the date of this Disclosure of Information are as follows:

Remarks	Nominal Value Rp20,- per share		
	Number of Shares	Nominal Amount (Rp)	Percentage (%)
Authorized Capital	20,408,200,000	408,164,000,000	
Issued and Paid-up Capital:			
PT PANI	2,602,050,000	52,041,000,000	45.90
PT AS	1,250,000,000	25,000,000,000	22.05
PT TMJ	1,250,000,000	25,000,000,000	22.05
Public	566,894,500	11,337,890,000	10.00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5,668,944,500	113,378,890,000	100.00
Jumlah Saham dalam Portepel	14,739,255,500	294,785,110,000	

C. COMPOSITION OF BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS OF THE COMPANY

Pursuant to the Deed of Statement of Resolutions of the Shareholders No. 4, dated September 9, 2024, made before Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notary in Central Jakarta, which has been approved by and notified to the Minister of Law and Human Rights based on (i) the Acknowledgment of Receipt of Notification of Changes in Company Data No. AHU-AH.01.09-0250058, dated September 10, 2024, and registered in the Company Register No. AHU-0192001.AH.01.11.TAHUN 2024, dated September 10, 2024, (ii) the Acknowledgment of Receipt of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0190848, dated September 10, 2024, which has been registered in the Company Register No. AHU-0192001.AH.01.11.TAHUN 2024, dated September 10, 2024, and (iii) the Acknowledgment of Receipt of Notification of Changes in Company Data No. AHU-AH.01.09-0250058, dated September 10, 2024, in conjunction with the Deed of Statement of Shareholders' Meeting Resolutions No. 3, dated November 8,

2024, made before Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notary in Central Jakarta, as notified to the Minister of Law and Human Rights based on the Acknowledgment of Receipt of Notification of Changes in Company Data No. AHU-AH.01.09-0273755, dated November 8, 2024, and registered in the Company Register No. AHU-0242152.AH.01.11.TAHUN 2024, dated November 8, 2024, the composition of the Company's management is as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner : Richard Halim Kusuma
 Commissioner : Phiong Phillipus Darma
 Independent Commissioner : Hardjo Subroto Lilik

Board of Directors

Presiden Director : Steven Kusumo
 Vice President Director : Ipeng Widjoyo
 Director : Linda Kusumo
 Director : Markus Kusumaputra
 Director : Yohanes Edmond Budiman
 Director : Arthur Salim
 Vice Director : Christina Widjaja

III. BRIEF DESCRIPTION REGARDING PT IPN

A. BRIEF HISTORY OF PT IPN

PT IPN was established under the laws of the Republic of Indonesia based on the Deed of Establishment of PT IPN No. 82, dated January 16, 2023, which was made before Edison Jingga, S.H., M.H., Notary in North Jakarta Administrative City, and has obtained approval from the Minister of Law and Human Rights as evidenced by the Decree No. AHU-0005353.AH.01.01.TAHUN 2023, dated January 24, 2023 ("**Deed of Establishment of PT IPN**").

PT IPN's Articles of Association have undergone several amendments, with the latest amendment as stated in the Deed of Circular Resolutions of the Shareholders of PT IPN No. 18, dated September 4, 2024, which was made before Edison Jingga, S.H., M.H., Notary in North Jakarta Administrative City, and has been approved by the Minister of Law and Human Rights based on the Decree No. AHU-0058278.AH.01.02.TAHUN 2024, dated September 13, 2024.

B. CAPITAL STRUCTURE AND SHAREHOLDERS COMPOSITION OF PT IPN

The following is the capital structure and shareholder composition of PT IPN on the date of this Disclosure of Information:

Remarks	Number of Shares		Nominal Value (Rupiah)	%
	Series A (Rp1.000.000 per share)	Series B (Rp17.000 per share)		
Authorized Capital	10,000	135,035,675	2,305,606,475,000	
Issued and Paid-up Capital:				
PT KML	9,966	0	9,966,000,000	0.0074
PT Inti Multi Karya	17	0	17,000,000	0.0000
PT TMJ	17	0	17,000,000	0.0000
Company	0	135,035,675	2,295,606,475,000	99.9926
Amount of Issued and Paid-up Capital	10,000	135,035,675	2,305,606,475,000	100.00
Number of Shares in Portfolio	0	0	0	

C. COMPOSITION OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONES OF PT IPN

Based on the Deed of Statement of Resolutions of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT IPN No. 9, dated July 3, 2023, made before Edison Jingga, S.H., M.H., Notary in North Jakarta Administrative City, which has been

notified to the Minister of Law and Human Rights based on the Acknowledgment of Receipt of Notification of Changes in Company Data PT IPN No. AHU-AH.01.09-0145587, dated July 28, 2023, the composition of PT IPN's management is as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner : Kho Cing Siong
Commissioner : Belly Djaliel

Board of Directors

President Director : Nono Sampono
Director : Yohanes Edmond Budiman

D. PT IPN BUSINESS ACTIVITIES

Up to the issuance of this Disclosure of Information and based on Article 3 of the Articles of Association of PT IPN, the purpose and objectives of PT IPN are:

- Venue Rental;
- Operational Leasing and Rental Without Option Rights;
- MICE Services; and
- Real Estate

To achieve the above purposes and objectives, PT IPN conducts the following business activities:

a) 68112 – Venue Rental for MICE Activities and Special Events

This group includes renting places and facilities for the organization of meetings, incentive trips, conventions, exhibitions, or for organizing special events. Rentals are done for a specific period for preparation, event execution, and dismantling. The venues include convention centers, exhibition centers, and special/multi-purpose venues.

b) 77323 – Leasing and Operational Leasing Without Option Rights for MICE Equipment

This group includes the leasing and operational leasing (without option rights) of machines, equipment, and decorations for the needs of Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition (MICE) activities and other supporting items.

c) 82301 – Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition (MICE) Organizer Services

This group includes businesses engaged in the organization, promotion, and/or management of events, such as services for meetings of groups of people (statesmen, businessmen, intellectuals, etc.). Also included in this group are businesses providing services that plan, organize, and hold incentive travel programs, as well as businesses that plan and organize trade fairs, business conventions, conferences, and meetings or gatherings. These activities are also known as MICE (Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition) services.

d) 68111 – Owned or Leased Real Estate

This group includes activities related to the purchase, sale, rental, and operation of real estate, both owned and leased, such as apartment buildings, residential buildings, and non-residential buildings (such as storage facilities/warehouses, malls, shopping centers, etc.), as well as the provision of houses and flats or apartments with or without furnishings for permanent use, whether on a monthly or annual basis. This also includes land sales, the development of buildings for self-operation (for renting out spaces in the building), subdivision of real estate into plots without land development, and the operation of residential areas for movable houses. Based on confirmation from PT IPN, as of the date of this Due Diligence Report, PT IPN has not yet commenced commercial operations.

IV. DESCRIPTION REGARDING THE TRANSACTION

1. Transaction Date

The Transaction Date in question is January 16, 2025.

2. Transaction Object

The Transaction Object based on the Conditional Shares Subscription Agreement is the acquisition of PT IPN by the Company, through an equity/shares investment in the form of 135,035,675 (one hundred thirty-five million thirty-five thousand six hundred seventy-five) new Series B shares to be issued by PT IPN, or equivalent to 99.9926% (ninety-nine point nine nine two six percent) of the total paid-up and fully subscribed capital in PT IPN after the capital increase of PT IPN.

3. Transaction Value

The total transaction value is Rp2,295,606,475,000 (two trillion two hundred ninety-five billion six hundred six million four hundred seventy-five thousand Rupiah) (excluding taxes in accordance with the applicable laws and regulations).

4. Nature of Affiliate Relationship of Parties Involved in Transaction

PT IPN is owned directly and indirectly by the same shareholders as the Company, namely PT AS and PT TMJ, with the details as follows:

- PT AS and PT TMJ are each parties that, directly and indirectly (through PT MAP), act as the controlling shareholders of PT PANI and have share ownership in the Company;
- PT AS is a party that indirectly (through PT KML) holds shares in PT IPN;
- PT TMJ is a party that directly and indirectly (through PT KML) holds shares in PT IPN.

5. Considerations and Reasons for Carrying Out Transactions Compared to If Other Similar Transactions Were Carried Out with Non-Affiliated Parties

The Company is currently engaged in business activities in the real estate sector and holding company activities. It is expected that this Transaction will have a positive impact on the development of the CBD PIK2, as well as increase value for the shareholders and stakeholders.

The consideration for the Company's investment in PT IPN is due to PT IPN's ongoing development of the MICE Project, and PT IPN was established to focus on the development of the MICE business.

The funds obtained from the issuance of new shares will be used by PT IPN as additional capital to finance the construction project of a building for meetings, incentives, conferences, and exhibitions ("**MICE Project**"). As one of the facilities that can support the development of CBD PIK2, the MICE Project is expected to provide added value to the long-term development of CBD PIK2.

After considering the background of the Transaction, the Company is confident that by conducting the Transaction with an affiliated party, the transaction process can be carried out more efficiently and at a competitive price, compared to conducting the Transaction with an unrelated third party.

V. SUMMARY OF APPRAISAL REPORT OF TRANSACTION OBJECT

The Public Appraisal Firm (*Kantor Jasa Penilai Publik – "KJPP"*) Suwendho Rinaldy dan Rekan (KJPP SRR) as an official KJPP established pursuant to the Minister of Finance Decree No. 2.09.0059 dated 20 August 2009, and registered as a capital market supporting profession with the Financial Services Authority under Capital Market Supporting Profession Registration Certificate No. STTD.PPB-05/PJ-1/PM.02/2023 dated 8 June 2023 (Property and Business Appraiser), has been appointed by the Company's management to provide an independent opinion as an appraiser on the market value of the property owned by PT Industri Pameran Nusantara ("**IPN**"), in accordance with KJPP SRR Proposal No. 240625.006/SRR-JK/SPN-A/PANI/OR dated 25 June 2024, as approved by the Company's management

The following is a summary of the property valuation report as outlined in the Property Valuation Report of PT Industri Pameran

1. Purpose and Objective of the Appraisal

The purpose of the appraisal assignment of the Appraisal Object is to provide an opinion on the market value of the Appraisal Object as of the appraisal date, expressed in Indonesian Rupiah. The objective of the assignment is to fulfill the Company's requirements in connection with the planned joint operation of the Appraisal Object.

2. Assumptions and Limiting Conditions

The assumptions and limiting conditions applied in this appraisal are as follows:

- The Appraisal Object report is a non-disclaimer opinion report;
- KJPP SRR has reviewed the documents used in the appraisal process of the Appraisal Object;
- The data and information used in the appraisal are sourced from and/or validated by the Indonesian Society of Appraisers (*Masyarakat Profesi Penilai Indonesia* – "MAPPI");
- KJPP SRR is responsible for preparing the appraisal report for the Appraisal Object;
- The appraisal report is public unless it contains confidential information that may affect the Company's operations.;
- KJPP SRR is responsible for the appraisal report and the final value conclusion;
- KJPP SRR has reviewed the legal status of the Appraisal Object.

3. Key Assumptions

This appraisal does not account for costs and taxes arising from any sale and purchase transactions, in accordance with Financial Services Authority Regulation No. 28/POJK.04/2021 dated 28 December 2021 on Appraisal and Presentation of Property Appraisal Reports in the Capital Market ("POJK 28/2021") and the Indonesian Appraisal Code of Ethics (Kode Etik Penilai Indonesia) and Indonesian Appraisal Standards (Standar Penilaian Indonesia), 7th Edition, 2018 ("KEPI & SPI").

4. Appraisal Object

The object appraised in this appraisal is the Appraisal Object, namely the property owned by/on behalf of IPN, consisting of buildings under construction, office equipment, and motor vehicles located at Jl. Gatot Subroto, Salembaran Jaya Village, Kosambi Subdistrict, Tangerang Regency, Banten Province.

5. Inspection of the Appraisal Object

A physical inspection of the Appraisal Object was conducted on 6 December 2024.

6. Appraisal Date

The appraisal date is set as 30 September 2024. This date was selected based on considerations of the appraisal's purpose and objectives.

7. Appraisal Approaches

The approaches used in this appraisal are as follows:

Cost approach is an appraisal approach to determine an indication of the Appraisal Object's value based on new reproduction cost or new replacement cost as of the cut-off date after deducting depreciation.

The cost approach is used for the valuation of the Appraisal Object in the form of buildings under construction and office equipment by considering that the new reproduction cost/new replacement costs and depreciation can be estimated.

The market approach is an appraisal approach that uses transaction data or offers on properties that are comparable and similar to the object of valuation based on a process of comparison and adjustment.

The market approach is used in the appraisal of motor vehicles by considering that comparable and similar property data were identified during the field inspection and could be utilized in the motor vehicle appraisal process.

8. Appraisal Conclusion

Based on the appraisal conducted by the independent appraiser KJPP SRR, the market value of the property owned/on behalf of IPN as of September 30, 2024 is IDR 423,156,578,000.00.

VI. SUMMARY OF SHARES APPRAISAL REPORT

Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Kusnanto & Rekan ("KR") as registered KJPP based on the Ministry of Finance Decree No. 2.19.0162 dated 15 July 2019 and listed as a capital market supporting profession of the OJK under Registered Letter of Capital Market Supporting Profession of OJK No. STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (business appraiser), has appointed by the Company's management to give an opinion as independent appraisers on the market value of 100.00% shares of PT IPN in accordance to the engagement letter No. KR/241202-001 dated 2 December 2024 which was approved by the Company's management.

The following is a summary of the Valuation Report of 100.00% Shares of IPN as stated in report No. 00001/2.0162-00/BS/03/0153/1/I/2025 dated 15 January 2025:

1. Parties Involved in the Transaction

The parties involved in the Transaction are the Company and PT IPN.

2. Appraisal Object

The appraisal object is the market value of 100.00% of the shares of PT IPN.

3. Purpose and Objective of the Appraisal

The objective of the valuation is to obtain an independent opinion on the market value of the Valuation Object stated in Rupiah and/or its equivalency as of 30 September 2024.

The purpose of the valuation is to provide an overview on the market value of the Valuation Object which would then be used as a reference and consideration by the Company's management in accordance to the implementation of the Transaction and to comply with the applicable regulations, i.e. POJK 42/2020 and POJK 17/2020.

4. Limiting Conditions and Key Assumptions

This valuation was prepared based on the market and economic conditions, general business and financial conditions as well as applicable Government regulations until the date of issuance of this valuation report.

The valuation of the Valuation Object performed with the adjusted net asset method is based on the audited financial statements of PT IPN. KJPP KR has made adjustments to the financial statements to reflect their market value. KJPP KR is responsible for implementing the valuation based on the historical performance of PT IPN and management information of PT IPN regarding the financial statements of PT IPN. KJPP KR is also responsible for the valuation report of PT IPN and the conclusion of the final value.

In the valuation assignment, KJPP KR assumed the fulfilment of all conditions and obligations of the Company. KJPP KR also assumed that from the date of the valuation until the date of issuance of the valuation report, there were no changes that could materially affect the assumptions used in the valuation. KJPP KR are not responsible to reaffirm or to supplement or to update KJPP KR opinion due to the changes in the assumptions and conditions as well as events occurring after the report date.

In performing the analysis, KJPP KR assumed and relied on the accuracy, reliability, and completeness of all financial information and other information provided to KJPP KR by the Company and PT IPN or publicly available which were essentially true, complete and not misleading and KJPP KR are not responsible to perform an independent investigation of such information. KJPP KR also relied on assurances from the management of the Company and PT IPN that they did not know the facts which led to the information given to KJPP KR to be incomplete or misleading. The valuation analysis of the Valuation Object was prepared using the data and information as disclosed above. Any changes to the data and information may materially affect the outcome of KJPP KR opinion. KJPP KR are not responsible for the changes in the

conclusions of KJPP KR valuation as well as any losses, damages, costs or expenses caused by undisclosed information which led the data obtained to be incomplete and/or could be misinterpreted.

Since the result of KJPP KR valuation extremely depended on the data and the underlying assumptions, the changes in the data sources and assumptions based on market data would change the result of our valuation. Therefore, KJPP KR stated that the changes to the data used could affect the result of the valuation and that such differences could be material. Although the content of this valuation report had been prepared in good faith and in a professional manner, KJPP KR are unable to accept the responsibility for the possibility of the differences in KJPP KR conclusion caused by additional analysis, the application of the valuation results as a basis to perform the analysis of the transaction or any changes in the data used as the basis of the valuation. The valuation report of the Valuation Object represents a non-disclaimer opinion and is an open-for-public report unless there was confidential information on such a report, which might affect the operation of the Company and PT IPN.

KJPP KR's work related to the valuation of the Valuation Object was not and could not be interpreted in any form, a review or an audit or implementation of certain procedures of financial information. The work was also not intended to reveal weaknesses in internal control, errors or irregularities in the financial statements or violation of the law. Furthermore, KJPP KR have also obtained the information on the legal status PT IPN based on the articles of association of PT IPN.

5. Appraisal Method Used

Given the information obtained from the management of the Company that, as of the issuance of this report, PT IPN has not yet started commercial operations, the valuation method used in this valuation is the adjusted net asset method.

In performing the valuation using the adjusted net asset method, the value of all components of assets and liabilities must be adjusted to their market value, except for components that already reflect their market value (such as cash/bank or bank debt). The overall market value of the company is then obtained by calculating the difference between the market value of all assets (both tangible and intangible) and the market value of liabilities.

The above approach and valuation method are considered by KJPP KR to be the most appropriate for application in this assignment and have been agreed upon by the management of the Company and PT IPN. It is possible that other approaches and valuation methods may be applied, potentially yielding different results.

6. Conclusion

Based on the analysis of all data and information that KJPP KR have received and by considering all relevant factors affecting the valuation, therefore in KJPP KR's opinion, the market value of the Valuation Object as of 30 September 2024 was Rp 0.18 billion.

VII. SUMMARY OF APPRAISAL REPORT ON THE FAIRNESS OF THE TRANSACTION

KJPP KR as registered KJPP based on the Ministry of Finance Decree No. 2.19.0162 dated 15 July 2019 and listed as a capital market supporting profession of the OJK under Registered Letter of Capital Market Supporting Profession of OJK No. STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (business appraiser), has appointed by the Company's management to give an opinion as independent appraisers on the fairness of the Transaction in accordance to the engagement letter No. KR/241202-001 dated 2 December 2024 which was approved by the Company's management.

The following is a summary of the Fairness Opinion Report of the Transaction as stated in report No. 00002/2.0162-00/BS/03/0153/1/I/2025 dated 16 January 2025:

1. Parties' Identity in the Transaction

The parties involved in the Transaction are the Company and PT IPN

2. Object of Fairness Analysis

The object of the transaction in the fairness opinion on the Transaction is a transaction in which the Company agrees to acquire all of the Series B shares issued and fully paid in PT IPN, totalling 135,035,675 shares with a nominal value of Rp 17,000 per share, resulting in a transaction value of Rp 2.30 trillion, so that the Company will hold a shareholding representing 99.9926% of the total issued and fully paid capital in PT IPN.

3. Objectives of Assessment

The purpose and objective of the preparation of the Fairness Opinion Report on the Transaction is to provide an overview of the fairness of the Transaction to the Company's Directors from financial aspects and to comply with the applicable regulations, i.e. POJK 42/2020 and POJK 17/2020.

4. Assumptions and Limiting Conditions

The fairness opinion analysis on the Transaction was prepared using the data and information as disclosed above, such data and information of which KJPP KR have reviewed. In performing the analysis, KJPP KR relied on the accuracy, reliability and completeness of all financial information, information on the legal status of the Company and other information provided to KJPP KR by the Company or publicly available and KJPP KR are not responsible for the accuracy of such information. Any changes to the data and information may materially influence the outcome of KJPP KR's opinion. KJPP KR also relied on assurances from the management of the Company that they did not know the facts which led to the information given to KJPP KR to be incomplete or misleading. Therefore, KJPP KR are not responsible for the changes in the conclusions of KJPP KR's fairness opinion caused by changes in those data and information.

The Company's financial projections was prepared by the Company's management. KJPP KR have reviewed such financial projections and those financial projections have described the operating conditions and performance of the Company. Overall, there were not any significant adjustments to be made by KJPP KR to the performance targets of the Company.

KJPP KR did not perform an inspection of the Company's fixed assets or facilities. In addition, KJPP KR also did not give an opinion on the tax impact of the Transaction. The service KJPP KR provided to the Company in connection with the Transaction merely was the provision of the fairness opinion on the Transaction, not accounting services, auditing or taxation. KJPP KR did not perform observation on the validity of the Transaction from legal aspects and implication of taxation aspects. The Fairness Opinion on the Transaction was only performed from economic and financial aspects. The fairness opinion report on the Transaction represented a non-disclaimer opinion and was an open-for-public report unless there was confidential information on such report, which might affect the Company's operations. Furthermore, KJPP KR have also obtained the information on the legal status of the Company and PT IPN based on the articles of association of the Company and PT IPN.

KJPP KR's work related to the Transaction was not and could not be interpreted in any form, a review or an audit or an implementation of certain procedures of financial information. The work was also not intended to reveal weaknesses in internal control, errors or irregularities in the financial statements or violation of law. In addition, KJPP KR did not have the authority and was not in a position to obtain and analyze a form of other transactions that existed and might be available to the Company other than the Transaction and the effect of these transactions to the Transaction.

This fairness opinion was prepared based on the market and economic conditions, general business and financial conditions as well as government regulations related to the Transaction on the issuance date of this fairness opinion.

In preparing the fairness opinion, KJPP KR applied several assumptions, such as the fulfilment of all conditions and obligations of the Company as well as all parties involved in the Transaction. Transaction would be executed as described accordingly to a predetermined time period and the accuracy of the information regarding the Transaction which was disclosed by the Company's management.

The fairness opinion should be viewed as a whole and the use of partial analysis and information without considering other information and analysis as a whole may cause a misleading view and conclusion on the process underlying the fairness opinion. The preparation of the Fairness Opinion was a complicated process and might not be possible to perform through incomplete analysis.

KJPP KR also assumed that from the issuance date of the fairness opinion until the execution date of the Transaction, there were no changes that could materially affect the assumptions used in the preparation of the fairness opinion. KJPP KR are not responsible to reaffirm or to supplement or to update KJPP KR's opinion due to the changes in the assumptions and conditions as well as events occurring after the fairness opinion date. The calculation and analysis in the fairness opinion have been performed properly and KJPP KR are responsible for the fairness opinion report.

The conclusion of the fairness opinion is applicable for no changes that might materially impact on the Transaction. Such changes include, but not limited to, the changes in conditions both internally on the Company and externally on the market and economic conditions, general conditions of business, trading and financial as well as government regulations of Indonesia and other relevant regulations after the issuance date of the fairness opinion report. Whenever after the issuance date of the fairness opinion report such changes occur, the fairness opinion on the Transaction might be different.

5. Assessment Approaches and Methods

In evaluating the Fairness Opinion on this Transaction, KJPP KR conducted an analysis using the Fairness Opinion approach and procedures on the following matters:

- I. Analysis of Transaction;
- II. Qualitative and Quantitative Analysis of Transaction; and
- III. Analysis of Transaction Fairness.

6. Fairness Opinion of the Transaction

Based on the scope of works, assumptions, data, and information acquired from the Company's management which was used in the preparation of the fairness opinion report, a review of the financial impact on the Transaction as disclosed in the fairness opinion report, therefore in KJPP KR opinion, the Transaction is fair.

VII. STATEMENT FROM COMPANY'S BOARD OF COMMISSIONERS AND BOARD OF DIRECTORS

1. Statement of Board of Directors

The Company's Board of Directors declares that:

- The Board of Directors of the Company hereby declares that this Transaction is an affiliate transaction as referred to in POJK 42/2020 and is also a material transaction as referred to in POJK 17/2020. This Transaction has also undergone adequate procedures in accordance with the Company's internal policies to ensure that the Transaction is conducted in accordance with generally accepted business practices and in compliance with the provisions of POJK 42/2020.

2. Statement of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors

The Company's Board of Commissioners and Board of Directors declare that:

- The Transaction does not contain Conflicts of Interest as regulated in POJK 42/2020; and
- All material information has been disclosed, and such information is not misleading to the shareholders and can be properly accounted for.

VIII. ADDITIONAL INFORMATION

For the shareholders of the Company who require further information regarding the Transaction, please contact:

PT BANGUN KOSAMBI SUKSES TBK

Head Office:

Jalan Inspeksi PIK 2, Terusan Jalan Perancis No. 5
Kelurahan Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten
Tangerang 15211, Indonesia
Telepon: (+62) 21 - 50282888
Fax: (+62) 21 - 50282888

Correspondence Office:

Office Tower Agung Sedayu Group Lt 10
Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan,
Jakarta Utara, 14470
Tel. (+62) 21 - 39734100
Fax. (+62) 21 - 39734111

Email: corporate.secretary@cbdrik2.com

Website: www.cbdrik2.com