

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk (“PERSEROAN”)
 (“KETERBUKAAN INFORMASI”)**

KETERBUKAAN INFORMASI INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN



PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak di Bidang Aktivitas Perusahaan *Holding* dan Industri Kemasan Kaleng, dan Melalui Entitas Anak Berupa (i) Real Estat, dan (ii) Industri Pengolahan Hasil Perikanan serta Jasa Pembekuan/ Penyimpanan di Kamar Pendingin (*Cold Storage*)

Berkedudukan di Jakarta Utara, Indonesia

Kantor Pusat:

Office Tower Agung Sedayu Group, Lantai 8 dan 10 Unit G
Jalan Marina Raya, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara 14470, Indonesia
Telepon: (021) 5052 5999

Website: www.pantaiindahkapukdua.com

Email: corporate.secretary@pantaiindahkapukdua.com / corporate.secretary@agungsedayu.com

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 22 Agustus 2024

DEFINISI

Afiliasi	: Memiliki definisi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Angka 1 POJK 42/2020, yaitu: <ol style="list-style-type: none">hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal;hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut;hubungan antara 2 perusahaan di mana terdapat satu atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama;hubungan antara perusahaan dengan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut;hubungan antara 2 perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama; atauhubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama.
AS	: PT Agung Sedayu.
ASM	: PT Alam Sedayu Makmur.
BEI	: PT Bursa Efek Indonesia.
HGB	: Hak Guna Bangunan.
MAP	: PT Multi Artha Pratama, merupakan Pemegang Saham Utama Perseroan.
Objek Transaksi	: Memiliki arti sebagaimana terdapat dalam Bagian II angka 2 (Objek Transaksi) Keterbukaan Informasi ini.
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan.
Pemegang Saham Utama	: Pihak yang, baik secara langsung maupun tidak langsung, memiliki paling sedikit 20% hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh OJK. Dalam hal ini Pemegang Saham Utama Perseroan adalah MAP.
Perseroan	: PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk (atau disingkat PT PIK2 Tbk).
Rp	: Rupiah, mata uang yang secara sah berlaku di Republik Indonesia.
PET	: PT Panorama Eka Tunggal.
POJK 17/2020	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK 42/2020	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
TMJ	: PT Tunas Mekar Jaya.
Transaksi	: Transaksi pembelian tanah-tanah oleh entitas anak Perseroan, yaitu PET sebagai pembeli atas 196 bidang tanah milik WUK, dengan total keseluruhan luas tanah sebesar 1.475.551 m ² .
WUK	: PT Wahana Utama Karya.

I. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan Transaksi dengan total nilai transaksi jual beli sebesar Rp3.688.877.500.000,- (belum termasuk pajak sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku).

Pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, WUK sudah merupakan perusahaan Afiliasi dari PET dan PET merupakan entitas anak Perseroan, sehingga Transaksi yang dimaksud merupakan Transaksi Afiliasi yang wajib memenuhi ketentuan dan prosedur berdasarkan POJK 42/2020.

II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

1. Tanggal Transaksi

Tanggal Transaksi yang dimaksud adalah tanggal terjadinya jual beli tanah-tanah milik WUK oleh PET, yaitu tanggal 20 Agustus 2024.

2. Objek Transaksi

Tanah-tanah milik WUK, dengan status kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB), yang terdiri dari 196 bidang tanah dengan total luas tanah sebesar 1.475.551 m², terletak di Lemo, Tangerang, Banten.

3. Nilai Transaksi

Total nilai transaksi sebesar Rp3.688.877.500.000,- (belum termasuk pajak sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku).

4. Pihak yang Melakukan Transaksi dan Hubungan Dengan Perseroan

a) Pihak Penjual:

WUK, yang merupakan perusahaan Afiliasi PET, dimana PET merupakan entitas anak Perseroan.

b) Pihak Pembeli:

PET, entitas anak Perseroan.

5. Sifat Hubungan Afiliasi Dari Pihak Yang Melakukan Transaksi Dengan Perseroan

a. Dari Pihak Penjual:

99% saham WUK dimiliki oleh ASM, dimana 99% saham ASM dimiliki oleh AS.

b. Dari Pihak Pembeli:

99% saham PET dimiliki oleh Perseroan, sedangkan 89,20% saham Perseroan dimiliki oleh MAP, dimana saham MAP dimiliki oleh TMJ dan AS, masing-masing sebesar 50%.

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

Transaksi dilakukan dengan pihak Afiliasi dan bukan dengan pihak ketiga lainnya dengan pertimbangan bahwa tanah-tanah milik WUK yang dibeli oleh PET dapat menambah dan memperluas skala proyek Perseroan mengingat letaknya yang tidak jauh dari lokasi proyek Perseroan.

III. 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 Wahana Utama Karya ("WUK") sesuai dengan proposal KJPP SRR No. 240625.005/SRR-JK/SPN-A/PANI/OR tanggal 25 April 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti sebagaimana dituangkan dalam Laporan Penilaian Properti yang Disusun untuk PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk No. 00407/2.0059-02/PI/03/0242/1/VI/2024 tanggal 19 Agustus 2024:

A. Tujuan dan Maksud Penilaian

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

B. 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.

C. 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").

D. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti yang dikuasai oleh WUK yang berupa tanah kosong seluas 1.475.551,00 m² yang terletak di Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten

E. Inspeksi Obyek Penilaian

Peninjauan fisik atas Objek Penilaian dilakukan pada tanggal 24 Juli 2024.

F. Tanggal Penilaian

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

G. Pendekatan Penilaian

Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar (*market approach*). Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian yang berupa tanah yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembandingan properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

H. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama WUK pada tanggal 30 Juni 2024 sebesar Rp 3.792.166.070.000,00.

IV. RINGKASAN LAPORAN PENILAI MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI

Merujuk pada ketentuan dalam POJK 42/2020, untuk memastikan kewajaran dari Transaksi yang dijalankan oleh grup Perseroan, Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Kusnanto & rekan ("KJPP KR") untuk memberikan pendapat kewajaran dari Transaksi, sebagaimana telah tertuang dalam laporan pendapat kewajaran atas Transaksi No. 00106/2.0162-00/BS/05/0153/1/VIII/2024 tanggal 20 Agustus 2024.

A. Identitas Pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah PET dan WUK.

B. Objek Analisis Kewajaran

Objek transaksi dalam pendapat kewajaran atas Transaksi adalah transaksi dimana PET telah melakukan pembelian Tanah dari WUK dengan nilai transaksi sebesar Rp 3,69 triliun.

C. 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.

D. 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 mempengaruhi 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 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 mempengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan dan PET berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan PET.

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.

E. 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.

F. 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.

V. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

1. Pernyataan Direksi

Direksi Perseroan menyatakan bahwa:

- Transaksi Afiliasi ini telah memenuhi prosedur yang memadai sesuai dengan kebijakan internal Perseroan dalam rangka memastikan bahwa Transaksi Afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang baik dan berlaku umum; dan
- Transaksi ini merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, namun bukan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020.

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.

VI. INFORMASI TAMBAHAN

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

PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk
Office Tower Agung Sedayu Group, Lantai 8 dan 10 Unit G
Jalan Marina Raya, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara 14470, Indonesia
Telepon: (021) 5052 5999
Website: www.pantaiindahkapukdua.com
Email: corporate.secretary@pantaiindahkapukdua.com / corporate.secretary@agungsedayu.com

**DISCLOSURE OF INFORMATION TO THE SHAREHOLDERS OF
PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk (“COMPANY”)
 (“DISCLOSURE OF INFORMATION”)**

THIS DISCLOSURE OF INFORMATION IS PUBLISHED BY THE COMPANY IN RELATION TO THE AFFILIATED TRANSACTION AS REFERRED TO IN THE FINANCIAL SERVICES AUTHORITY REGULATION NO. 42/POJK.04/2020 CONCERNING AFFILIATED TRANSACTIONS AND CONFLICT OF INTEREST TRANSACTION



PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk

Main Business Activities:

Engaged in the Activities of Holding Company and Canned Packaging Industry, and through its subsidiaries in the form of (i) Real Estate, and (ii) Fishery Products Processing Industry and Freezing/Cold Storage Services

Domiciled at North Jakarta

Head Office:

Office Tower Agung Sedayu Group 8th dan 10th Floor,
Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara 11470

Phone: (021) 39734100 Website:

<https://www.pantaiindahkapukdua.com/>

Email: corporate.secretary@pantaiindahkapukdua.com / corporate.secretary@agungsedayu.com

This Disclosure of Information is published in Jakarta on 22 August 2024

DEFINITION

Affiliation	:	Has the definition as stated in Article 1 Number 1 POJK 42/2020, as follows: a. family relation caused by marriage and descent to the second degree, both horizontally and vertically; b. the relationship between the Party and employees, directors, or commissioners of that Party; c. the relationship between 2 companies where there are one or more members of the same board of directors or commissioners; d. the relationship between the company and the Party, either directly or indirectly, controlling or being controlled by the company; e. the relationship between 2 companies controlled, directly or indirectly, by the same party; or f. the relationship between the company and major shareholders.
AS	:	PT Agung Sedayu.
ASM	:	PT Alam Sedayu Makmur.
IDX	:	PT Bursa Efek Indonesia (<i>Indonesia Stock Exchange</i>).
HGB	:	Right to Build (<i>Hak Guna Bangunan</i>).
MAP	:	PT Multi Artha Pratama, the Principal Shareholder of the Company.
Object of Transaction	:	Has the meaning as contained in Section II letter 2 (Object of Transaction) of this Disclosure of Information.
OJK	:	Financial Services Authority (<i>Otoritas Jasa Keuangan</i>).
Principal Shareholder of the Company	:	A party, either directly or indirectly, owns at least 20% of the voting rights of all voting shares issued by a company or a smaller number than that as determined by OJK. In this case, the Principal Shareholder of the Company is MAP.
Company	:	PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk (or abbreviated as PT PIK2 Tbk).
IDR	:	Indonesian Rupiah, the lawful and official currency of Republic of Indonesia.
PET	:	PT Panorama Eka Tunggal.
OJK Regulation 17/2020	:	OJK Regulation Number 17/POJK.04/2020 on Material Transactions and Changes in Business Activities.
OJK Regulation 42/2020	:	OJK Regulation Number 42/POJK.04/2020 on Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions.
TMJ	:	PT Tunas Mekar Jaya.
Transaction	:	Lands purchase transaction by a subsidiary of the Company, namely PET as the buyer of 196 plots of land owned by WUK, with a total land area of 1,475,551 m ² .
WUK	:	PT Wahana Utama Karya.

I. INTRODUCTION

This Disclosure of Information is made in relation to the Transaction with a total value of sale and purchase of IDR3,688,877,500,000 (excluding tax in accordance with the prevailing laws and regulations).

As of the date of this Disclosure of Information is published, WUK is already an Affiliated company of PET and PET is a subsidiary of the Company, thus the Transaction is an Affiliated Transaction which must fulfill the provisions and procedures based on OJK Regulation 42/2020.

II. DESCRIPTION OF THE TRANSACTION

1. Date of Transaction

The date of Transaction is a date of sale and purchase of plot of lands owned by WUK by PET, which on 20 August 2024.

2. Object of Transaction

Plots of land owned by WUK, with Building Right Title (HGB) ownership status, consists of 196 plots of land with total land area of 1,475,551 m², located in Lemo, Tangerang, Banten.

3. Value of the Transaction

Total value of transaction amounting to IDR3,688,877,500,000 (excluding tax in accordance with the prevailing laws and regulations).

4. Transactions Parties

a. Seller:

WUK, the PET's Affiliated company, whereas PET is a subsidiary of the Company.

b. Buyer:

PET, the Company's subsidiary.

5. Nature of the Affiliated Relationships of Transaction Parties with the Company

a. From the Seller Side:

99% shares of WUK owned by ASM, whereas 99% shares of ASM owned by AS.

b. From the Buyer Side:

99% shares of PET owned by the Company, and 89,20% shares of the Company owned by MAP, whereas MAP shares owned by TMJ and AS, each respectively 50%.

6. Considerations and Reasons for Conducting the Transaction Compared to Other Similar Transaction with Non-Affiliated Parties

The Transaction was carried out with an Affiliated party and not with other third parties with the consideration that the plot of lands owned by WUK purchased by PET can add and expand the scale of the Company's project given its location not far from the Company's project location.

III. SUMMARY OF APPRAISER'S REPORT ON APPRAISAL OF THE TRANSACTION OBJECT

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy dan Rekan (KJPP SRR), an authorized KJPP based on the Decree of

the Minister of Finance No. 2.09.0059 dated August 20, 2009 which is registered as a capital market supporting profession at OJK with a Letter of Registration of Capital Market Supporting Profession from OJK No. STTD.PPB-05/PJ-1/PM.02/2023 dated June 8, 2023 (Property and Business Valuer), has been assigned by the management of the Company to provide an opinion as an independent valuer of the market value of the property of PT Wahana Utama Karya ("WUK") in accordance with the proposal of KJPP SRR No. 240625.005/SRR-JK/SPN-A/PANI/OR dated April 25, 2024 which has been approved by the management of the Company.

The following is a summary of the property valuation report as outlined in the Property Valuation Report Prepared for PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk No. 00407/2.0059-02/PI/03/0242/1/VIII/2024 dated August 19, 2024:

A. Objective and Purpose of the Valuation

The objective of the valuation of the Object of Valuation is to provide an opinion on the market value, as of the valuation date, of the Object of Valuation, expressed in Rupiah. The purpose of the above assignment is to fulfill the needs of the Company in order to purchase the Object of Valuation.

B. Assumptions and Limiting Conditions

The assumptions and limiting conditions used in the valuation are as follows:

- The valuation report of the Object of Valuation is a non-disclaimer opinion report;
- KJPP SRR has reviewed the documents used in the valuation process of the Object of the Valuation;
- The data and information used in the valuation of the Object of the Valuation are sourced from and or validated by the Indonesian Society of Appraisers ("MAPPI");
- KJPP SRR is responsible for the implementation of the preparation of the valuation report of the Object of Valuation;
- The valuation report of the Object of Valuation is a report that is open to the public unless there is confidential information, which may affect the Company's operations;
- KJPP SRR is responsible for the valuation report of the Object of Valuation and the conclusion of the final value;
- KJPP SRR has reviewed the legal status of the Object of Valuation.

C. Main Assumptions

The valuation does not take into account the costs and taxes incurred due to the sale and purchase, as regulated in OJK Regulation No. 28/POJK.04/2021 dated December 28, 2021 regarding Valuation and Presentation of Property Valuation Reports in the Capital Market ("POJK 28/2021") and the Code of Ethics of Indonesian Appraisers and Indonesian Valuation Standards VII Edition 2018 ("KEPI & SPI").

D. The Object of Valuation

The object valued in this valuation is the Object of Valuation, namely property controlled by WUK in the form of vacant land covering an area of 1,475,551.00 m² located in Lemo Village, Teluknaga Subdistrict, Tangerang Regency, Banten Province.

E. Inspection of the Object of Valuation

Physical inspection of the Object of Valuation was conducted on July 24, 2024

F. Date of Valuation

The date of valuation is set as of June 30, 2024. This date was chosen based on consideration of the purpose and objective of the valuation.

G. Valuation Approach

The approach used in this valuation is the market approach. The market approach is a valuation approach that uses transaction data or offers of comparable and similar properties to the Object of Valuation in the form of land based on a process of comparison and adjustment.

The market approach is used in this valuation by considering that at the time of the field inspection, comparable and similar property comparison data was found that can be used in the valuation process.

H. Valuation Conclusion

Based on the result of valuation from the independent valuer KJPP SRR, the market value of the property owned/on behalf of WUK as of June 30, 2024 is amounted to Rp 3,792,166,070,000.00.

IV. SUMMARY OF APPRAISER'S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE TRANSACTION

Referring to the provisions in POJK 42/2020, to ensure the fairness of the Transaction carried out by the Company's group, the Company has appointed a Public Appraisal Kusnanto & rekan (hereinafter referred to as "KJPP KR") to give fairness opinion on the Transaction, which has been stated in fairness opinion report of lands purchase No. 00106/2.0162-00/BS/05/0153/1/VIII/2024 dated 20 August 2024.

1. The Transacting Parties

The transacting parties in the Transaction are PET and WUK.

2. Transaction Objects of the Fairness Opinion

The transaction object in the fairness opinion of lands purchase is a transaction in which PET purchase lands from WUK for a total of Rp 3.69 trillion.

3. Purpose and Objective of the Fairness Opinion

Purpose and objective of the preparation of the fairness opinion on the Transaction is to provide an overview on the fairness of the Transaction to the Company's Directors from financial aspects and to comply with the applicable regulations, i.e. OJK Regulation 42/2020.

This fairness opinion was prepared in compliance with the provisions of OJK Regulation Number 35/POJK.04/2020 concerning "Valuation and Presentation of Business Valuation Report in Capital Markets" dated 25 May 2020 as well as Indonesian Valuation Standards 2018, Revised Edition SPI300, SPI310, SPI320, SPI330.

4. Limiting Conditions and Major Assumptions

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 us 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 our 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 us to be incomplete or misleading. Therefore, KJPP KR are not responsible for the changes in the conclusions of our fairness opinion caused by changes in those data and information.

The Company's financial projections before the Transaction 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 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 PET based on the articles of association of the Company and PET.

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 fulfillment 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 our opinion due to the changes in the assumptions and conditions as well as events occurring after the letter 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. The Approaches and Procedures of the Fairness Opinion on the Transaction

In evaluating the fairness opinion on the Transaction, KJPP KR had performed analysis through the approaches and procedures of the fairness opinion on the Transaction as follows:

- Analysis of the Transaction;
- Qualitative and quantitative analysis of the Transaction; and
- Analysis of the fairness on the Transaction.

6. Conclusion of the Valuation

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

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

1. Statement of the Board of Directors

The Board of Directors declares that:

- This Affiliated Transaction has fulfilled adequate procedures in accordance with the Company's internal policies in order to ensure that Affiliated Transactions are carried out in accordance with good and generally accepted business practices; and
- This Transaction is Affiliated Transaction as referred in OJK Regulation 42/2020, however, is not Material Transaction as referred in OJK Regulation 17/2020.

2. Statement of the Board of Commissioners and Board of Directors

The Board of Commissioners and the Board of Directors declare that:

- The Transaction is not a Conflict-of-Interest Transactions as referred to in OJK Regulation 42/2020; and
- All material information has been disclosed in this Disclosure of Information and the information is not misleading and can be properly accountable.

VI. ADDITIONAL INFORMATION

If the shareholders require further information on the Transaction, the shareholders may contact the Company at the address as follows:

PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk

Office Tower Agung Sedayu Group 8th dan 10th Floor,
Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara 11470
Phone: (021) 39734100

Website: <https://www.pantaiindahkapukdua.com/>

Email: corporate.secretary@pantaiindahkapukdua.com / corporate.secretary@agungsedayu.com