

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA MASYARAKAT TERKAIT DENGAN  
TRANSAKSI AFILIASI PT HERO SUPERMARKET TBK**

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA MASYARAKAT INI ("KETERBUKAAN INFORMASI")  
DISAMPAIKAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA  
KEUANGAN ("OJK") NO. 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN  
TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN.**



**PT HERO SUPERMARKET TBK  
("PERSEROAN")**

**Berkedudukan di Tangerang Selatan**

**Bidang Usaha**

Bergerak dalam kegiatan usaha supermarket,  
hipermarket dan perdagangan retail lainnya

**Store Support Centre  
(Kantor Pusat)**

Graha Hero, CBD Bintaro Jaya Sektor 7 Blok B7/A7  
Pondok Jaya, Pondok Aren, Tangerang Selatan,  
Banten 15224 ,Indonesia

**Telepon:** (021) 8378 8388

**Situs Resmi:** [www.hero.co.id](http://www.hero.co.id)

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka pemenuhan kewajiban Perseroan untuk mengumumkan informasi kepada masyarakat atas transaksi yang dilakukan oleh Perseroan dengan Afiliasi (sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal ("**UUPM**")) dari Perseroan.

Keterbukaan Informasi ini memuat informasi mengenai transaksi jual beli Perseroan dengan Afiliasi dari Perseroan yaitu PT Archipelago Property Development ("**APD**"), dimana pada tanggal 27 Agustus 2021 Perseroan dan APD telah menandatangani Akta Jual Beli No. 03, 04, dan 05 yang dibuat oleh Notaris Nenden Esty Nurhayati, S.H. terkait dengan jual beli aset berupa tanah dan bangunan IKEA Sentul City di Bogor ("**AJB**") ("**Transaksi**"), dengan rincian dan nilai Transaksi sebagaimana diuraikan dalam Bagian II dari Keterbukaan Informasi ini. Transaksi:

1. merupakan suatu Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) POJK 42/2020; dan
2. **bukan** merupakan:
  - a) Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020; dan
  - b) Transaksi Material bagi Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

sehingga, untuk melaksanakan Transaksi, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Perseroan wajib, antara lain: (i) menggunakan Penilai untuk menentukan nilai wajar dari obyek dan/atau kewajiban transaksi dan (ii) mengumumkan Keterbukaan Informasi kepada masyarakat mengenai Transaksi

dan menyampaikan dokumen pendukungnya kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal ditandatanganinya AJB.

Apabila Anda mengalami kesulitan dalam memahami Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan penasihat investasi atau penasihat profesional lainnya.

**Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 31 Agustus 2021**

## **PENDAHULUAN**

Keterbukaan Informasi dibuat dalam rangka pemenuhan ketentuan POJK 42/2020.

### **I. URAIAN SINGKAT MENGENAI PIHAK-PIHAK DALAM TRANSAKSI**

#### **A. Uraian Singkat Tentang Perseroan**

##### **1. Riwayat Singkat Perseroan**

Perseroan merupakan suatu perusahaan publik tercatat dan didirikan berdasarkan Akta No. 19 tertanggal 5 Oktober 1971, dibuat di hadapan Notaris Djojo Muljadi, S.H.. Akta pendirian tersebut disetujui oleh Menteri Kehakiman, Direktur Direktorat Perdata u.b Kepala Dinas Badan Hukum dalam Surat Keputusan No. J.A.5/169/11 tanggal 5 Agustus 1972 serta diumumkan dalam Berita Negara RI No. 83 tanggal 17 Oktober 1972, Tambahan No. 390. Anggaran Dasar Perseroan telah diubah dari waktu ke waktu. Anggaran Dasar yang telah diubah seluruhnya dalam rangka penyesuaian dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dimuat dalam Akta No. 72 tanggal 24 Juli 2008, yang dibuat di hadapan Notaris Imas Fatimah S.H. Akta Notaris tersebut telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ("Kemenkumham") dengan Surat Keputusannya No. AHU75581.AH.01.02 tahun 2008 dan telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0098182.AH.01.09 tahun 2008 tanggal 20 Oktober 2008 serta diumumkan dalam Berita Negara RI No. 61 tanggal 31 Juli 2009, Tambahan No. 20338 dan perubahan Anggaran Dasar dalam rangka penyesuaian dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK-04/2014 dan No. 33/POJK-04/2014 dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 163 tanggal 17 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Mochamad Nova Faisal, SH, M.KN. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0950560 tanggal 10 Juli 2015 dan telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-3532237.AH.01.11 tahun 2015 tanggal 10 Juli 2015 serta diumumkan dalam Berita Negara RI No. 97 tanggal 6 Desember 2016, Tambahan No. 54747.

Perseroan mencatatkan sahamnya pada Bursa Efek Indonesia melalui Penawaran Umum Perdana yang dilakukan pada tahun 1989 dengan kode saham "HERO".

## 2. Kepemilikan Saham Perseroan

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan, struktur permodalan Perseroan adalah sebagai berikut:

Informasi	Jumlah Saham	Nilai Nominal Per Saham (Rp)	Jumlah Nilai Nominal (Rp)
Modal Dasar	9.000.000.000	50	450.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor	4.183.634.000	50	209.181.700.000

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan, susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

<b>Pemegang Saham</b>	<b>Jumlah Saham</b>	<b>%</b>
Mulgrave Corporation B.V.	2.660.194.960	63,59
The Dairy Farm Company Ltd.*	1.075.607.367	25,71
PT Hero Pusaka Sejati	112.123.931	2,68
Masyarakat	335.707.742	8,02
<b>Total</b>	<b>4.183.634.000</b>	<b>100,00</b>

\*) Jumlah saham termasuk saham yang dimiliki oleh pemegang saham melalui Credit Lyonnais Securities Asia (CLSA) Ltd.

## 3. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

### **Dewan Komisaris**

Presiden Komisaris	: Ipung Kurnia
Komisaris Independen	: Erry Riyana Hardjapamekas
Komisaris Independen	: Lindawati Gani
Komisaris Independen	: Natalia P. P. Soebagjo
Komisaris	: Ian James Winward McLeod
Komisaris	: Jan Martin Onni Lindstrom
Komisaris	: Tom Cornelis Gerardus van der Lee
Komisaris	: Christopher Bryan Bush

### **Direksi**

Presiden Direktur	: Ingemar Patrik Lindvall
Direktur	: Hadrianus Wahyu Trikusumo
Direktur	: Erwantho Siregar
Direktur	: Kalani Naresh Kumar
Direktur	: Dina Sandri Fani

4. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan, serta kegiatan usaha Perseroan adalah berusaha dalam kegiatan usaha supermarket, hipermarket, dan bentuk usaha retail khusus lainnya (seperti apotek, toko obat, kesehatan dan kecantikan, perabot rumah tangga, dan lain-lain) serta menjalankan usaha dalam bidang ritel dan lain-lain.

**B. Uraian Singkat Tentang APD**

1. Riwayat Singkat APD

APD didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Notaris Mala Mukti, SH, LL.M., No. 31, tanggal 14 Juli 2016. Akta pendirian APD telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0036887.AH.01.01.Tahun 2016\_tanggal 19 Agustus 2016.

Saat ini kantor APD berlokasi di Graha Hero, Lantai 2, Unit 2-01, CBD Bintaro Jaya Sektor 7 Blok B.7 No. A.7 Pondok Jaya, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Banten.

2. Kepemilikan Saham APD

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan, struktur permodalan APD adalah sebagai berikut:

Informasi	Jumlah Saham	Nilai Nominal Per Saham (Rp)	Jumlah Nilai Nominal (Rp)
Modal Dasar	<b>Class A: 6.636.482.436</b>	<b>50</b>	<b>331.824.121.800</b>
	<b>Class B: 16.141.694.880</b>	<b>100</b>	<b>1.614.169.488.000</b>
Modal Ditempatkan dan Disetor	<b>Class A: 6.636.482.436</b>	<b>50</b>	<b>331.824.121.800</b>
	<b>Class B: 16.141.694.880</b>	<b>100</b>	<b>1.614.169.488.000</b>

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan, susunan pemegang saham APD adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	%
Mulgrave Corporation B.V.	5.694.544.328	25
The Dairy Farm Company Ltd.,	17.083.632.988	75
<b>Total</b>	<b>22.778.177.316</b>	<b>100</b>

3. Pengurusan dan Pengawasan APD

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi APD adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Presiden Komisaris : Charles William Wood  
Komisaris : Erwantho Siregar

## **Direksi**

Presiden Direktur	: Clem Charalambos Constantine
Direktur	: Hadrianus Wahyu Trikusumo
Direktur	: Hong Yuen James Liu
Direktur	: Mark Matthijs Bloemena

#### 4. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Pasal 3 Akta Pendiriannya, maksud dan tujuan APD adalah di bidang *real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa.

## **II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI**

### **A. Latar Belakang dan Alasan Transaksi**

HERO adalah salah satu peretail terbesar di Indonesia yang saat ini mengoperasikan bisnis retail Hero Supermarket, bisnis Kesehatan & Kecantikan Guardian, dan waralaba IKEA di Indonesia melalui 99,99% anak perusahaannya, PT Rumah Mebel Nusantara ("**RUMAH**").

HERO saat ini menghadapi kondisi perdagangan yang menantang disebabkan oleh pandemi Covid-19 dan lemahnya kinerja perekonomian. Hal ini mengakibatkan kinerja keuangan yang menantang pada tahun 2020 dan diprediksi kondisi menantang ini tetap terjadi di tahun 2021. Posisi neraca keuangan HERO juga telah menurun secara signifikan selama 12 bulan terakhir dengan membukukan posisi kas bersih sebesar Rp168 Miliar pada tanggal 31 Desember 2020 dan selanjutnya melaporkan posisi utang bersih sebesar Rp463 Miliar pada 31 Desember 2020.

Setelah tinjauan bisnis strategis yang terperinci, Perseroan mengumumkan pada Mei 2021 bahwa mereka akan mengubah pendekatannya dengan meningkatkan investasinya di merek dagang IKEA, Guardian, dan Hero Supermarket dan beralih dari merek Giant. Menyusul pengumuman ini, Perseroan telah menjajaki divestasi sejumlah properti yang dimiliki untuk memberikan Perseroan fleksibilitas neraca yang lebih baik untuk menunjang jalannya kegiatan usaha selama pandemi COVID-19 serta inisiatif pertumbuhan di masa depan.

Perseroan memiliki portofolio aset properti toko perdagangan IKEA, yaitu IKEA Sentul City. Saat ini, toko IKEA tersebut disewakan Perseroan kepada anak perusahaannya, yaitu RUMAH melalui perjanjian sewa-menyewa. Setelah melalui negosiasi, Perseroan berencana untuk menjual IKEA Sentul City kepada APD yang kemudian akan disewakan kembali kepada RUMAH. Transaksi ini akan memberikan Perseroan kemampuan untuk memonetisasi aset yang tidak likuid dengan nilai pasar wajar dan memberikan fleksibilitas neraca tambahan kepada Perseroan.

### **B. Obyek Transaksi**

Objek Transaksi adalah Tanah dan Bangunan IKEA Sentul City di Jalan M.H. Thamrin, Citaringgul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, masing-masing berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("**SHGB**") No. 2338/Citanringgul seluas 642m<sup>2</sup>, SHGB No. 2343/Citanringgul seluas 2729m<sup>2</sup>, dan SHGB No. 3051/Citanringgul seluas 16.629m<sup>2</sup>.

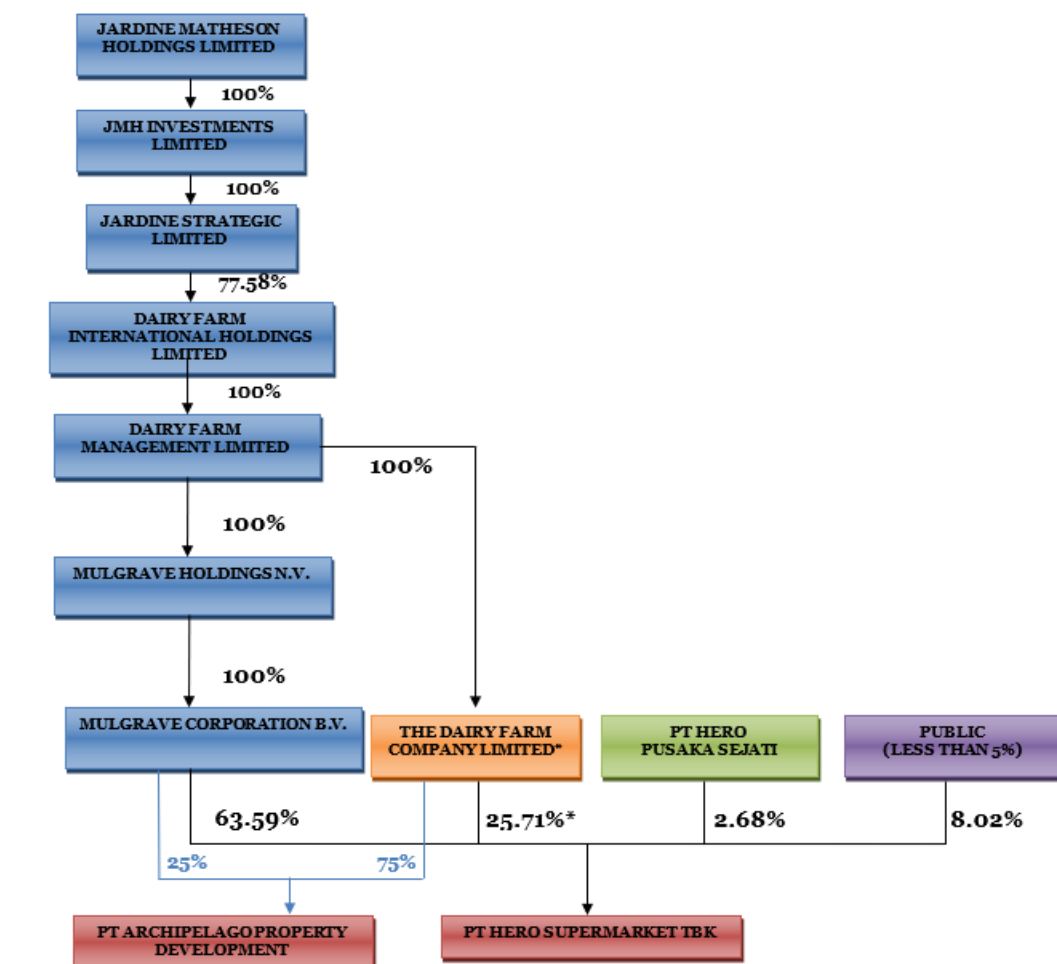
**C. Nilai Transaksi**

Total nilai Transaksi seluruhnya adalah Rp280 Miliar (dua ratus delapan puluh miliar Rupiah).

**D. Pihak yang Melakukan Transaksi dengan Perseroan dan Sifat Hubungan Afiliasi**

Perseroan melakukan Transaksi dengan Afiliasi (sebagaimana didefinisikan dalam UUPM) dari Perseroan, yakni APD. APD merupakan Afiliasi Perseroan, dimana APD dan Perseroan:

1. memiliki 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama, yaitu Hadrianus Wahyu Trikusumo sebagai Direktur pada Perseroan dan merangkap sebagai Direktur pada APD serta Erwantho Siregar sebagai Direktur pada Perseroan dan merangkap sebagai Komisaris pada APD; dan
2. dikendalikan, baik secara langsung maupun tidak langsung, oleh pihak yang sama, yakni Jardine Matheson Holdings Limited suatu perusahaan yang didirikan dan diatur berdasarkan hukum Hong Kong ("**Jardine**"), yang dapat digambarkan dalam diagram sebagai berikut:



**E. Analisis dan Pembahasan Mengenai Dampak Transaksi Bagi Perseroan**

Pendapatan dari Transaksi ini akan digunakan untuk mengurangi fasilitas pinjaman dan mendukung kebutuhan modal kerja dan operasional Perseroan. Memberikan dampak positif terhadap kondisi keuangan Perseroan yang diciptakan oleh pembayaran utang serta

memberikan Perseroan fleksibilitas keuangan untuk mendukung inisiatif pertumbuhan di masa depan.

Perseroan diharapkan untuk membukukan pendapatan dari penjualan aset IKEA Sentul City yang akan meningkatkan nilai buku ekuitas di neraca Perseroan.

Perseroan melalui anak perusahaannya RUMAH akan tetap menjadi penyewa properti IKEA Sentul City setelah Transaksi berdasarkan perjanjian sewa-menyewa.

### III. RINGKASAN PENDAPAT PIHAK INDEPENDEN

#### A. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN ATAS OBJEK TRANSAKSI

Untuk memberikan pendapat atas nilai pasar Obyek Transaksi, Perseroan telah meminta penilai independen, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Wiseso Saladin & Rekan ("KJPP WS&R") sebagai KJPP resmi dengan Izin Usaha No.2.16.0137 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 741/KM.1/2016 tanggal 22 Juli 2016.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian Obyek Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporan penilaian 00070/2.0137-00/PI/05/0015/1/IV/2021 tanggal 26 April 2021:

##### 1. Obyek Penilaian

Objek Penilaian adalah aset operasional milik Perseroan berupa toko furnitur yang dikenal dengan nama IKEA Sentul City yang terletak di dalam Kawasan Sentul City di Jalan M.H. Thamrin, Kelurahan Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Indonesia.

##### 2. Maksud dan Tujuan Penilaian

Perseroan sedang mempertimbangkan untuk menjual atau mengalihkan Objek Penilaian kepada perusahaan terafiliasi yaitu APD.

##### 3. Tanggal, Dasar dan Standar Penilaian

###### Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian yang digunakan adalah 31 Desember 2020.

###### Dasar Penilaian

Nilai Pasar yang didefinisikan sebagai "perkiraan jumlah uang pada Tanggal Penilaian (Cut-Off Date), yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu objek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berniat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan" (Pasal 1.A.3 Peraturan VIII.C.4).

###### Standar Penilaian

Penilaian dibuat dengan berpedoman kepada Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Otoritas Jasa Keuangan/OJK) Nomor: KEP-478/BL/2009

dengan lampiran Peraturan Nomor: VIII.C.4. tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Standar Penilaian Indonesia/SPI Edisi VII – 2018.

#### 4. **Metodologi Pengkajian Penilaian**

Dalam mencapai kesimpulan tentang Nilai Pasar dari Objek Penilaian, KJPP WS&R mengadopsi Pendekatan Pasar karena pada Tanggal Penilaian terdapat informasi pasar yang dapat digunakan untuk membandingkan Objek Penilaian.

#### 5. **Kesimpulan dan Pendapat Penilaian**

Kesimpulan Nilai Pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2020 dengan tidak terlepas dari syarat pembatas, asumsi, pernyataan dan catatan yang dimuat dalam laporan KJPP WS&R adalah Rp 280 Miliar (dua ratus delapan puluh miliar rupiah).

### **B. RINGKASAN LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI**

Untuk memastikan kewajaran nilai Transaksi, Perseroan telah meminta penilai independen yang terdaftar di OJK, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Yanuar, Rosye dan Rekan ("**KJPP Y&R**") sebagai KJPP resmi dengan Izin Usaha No.2.20.0170 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 365/KM.1/2020 tanggal 27 Juli 2020 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam dan LK No. STTD.PB-38/PM.2/2018 (Penilai Bisnis) sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat tentang kewajaran Transaksi.

KJPP Y&R menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.

Berikut ini adalah ringkasan dan pendapat dari KJPP Y&R atas Transaksi berdasarkan Laporan No. 00038/2.0170-00/BS/05/0045/1/VIII/2021 tanggal 19 Agustus 2021 ("**Laporan Pendapat Kewajaran**"):

#### 1. **Pihak-pihak dalam Transaksi**

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan dan APD.

#### 2. **Obyek Analisis Pendapat Kewajaran**

Objek dalam analisis pendapat kewajaran ini adalah Rencana Transaksi yang tertuang dalam Draft Akta Jual Beli berupa Tanah dan Bangunan IKEA Sentul City antara HERO dan APD.

#### 3. **Tujuan Pendapat Kewajaran**

Maksud dari laporan ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi.

Pendapat Kewajaran digunakan untuk kepentingan Pasar Modal terkait dengan Peraturan Otoritas jasa Keuangan ("OJK") Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020 tentang



"Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan". Penilaian tidak digunakan di luar konteks atau tujuan pendapat kewajaran tersebut.

#### 4. **Asumsi Pokok dan Kondisi Pembatas yang Digunakan dalam Analisis Kewajaran**

##### Asumsi Pokok

- KJPP Y&R telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pendapat kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, KJPP Y&R mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh Perseroan dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang KJPP Y&R anggap relevan.
- Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan pendapat kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada KJPP Y&R dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- KJPP Y&R menggunakan proyeksi keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi serta proforma laporan keuangan yang disampaikan oleh Perseroan dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (fiduciary duty).
- Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- KJPP Y&R bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- KJPP Y&R telah memperoleh informasi atas status hukum objek pendapat kewajaran dari pemberi tugas.
- Laporan pendapat kewajaran ini ditujukan hanya untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan aturan OJK.
- Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan pada tanggal pendapat ini diterbitkan.
- Dalam penyusunan pendapat kewajaran ini, KJPP Y&R menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi serta keakuratan informasi mengenai Rencana 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 Y&R juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini. Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (update) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini.

### Kondisi Pembatas

- KJPP Y&R tidak melakukan proses due diligence terhadap entitas atau pihak-pihak yang melakukan Rencana Transaksi.
- Dalam melaksanakan analisis, KJPP Y&R mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP Y&R oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan KJPP Y&R tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP Y&R juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP Y&R menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.
- Analisis pendapat kewajaran atas aksi korporasi ini dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan diatas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat KJPP Y&R secara material. Oleh karenanya, KJPP Y&R tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas pendapat kewajaran KJPP Y&R dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.
- KJPP Y&R tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi ini. Jasa-jasa yang KJPP Y&R berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Transaksi ini hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. KJPP Y&R tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Transaksi tersebut.
- Pekerjaan KJPP Y&R yang berkaitan dengan Rencana Transaksi ini 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 Y&R tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisa suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya diluar aksi korporasi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap aksi korporasi ini.

## 5. Metodologi Pengkajian Kewajaran Transaksi

- Dalam melakukan penelaahan atas Rencana Transaksi, KJPP Y&R menggunakan pendekatan dan metode kerja tertentu dengan tujuan untuk memperoleh pemahaman yang tepat tentang potensi dampak komersial dan keuangan dari Rencana Transaksi, yang dapat berdampak langsung dan/atau tidak langsung terhadap kinerja keuangan Perseroan.
- Draft Akta Jual Beli antara Perusahaan dan PPE.
- KJPP Y&R telah membaca dokumen pendukung lainnya terkait Rencana Transaksi yang diberikan oleh Perseroan kepada KJPP Y&R.
- KJPP Y&R telah melakukan beberapa analisis atas proyeksi keuangannya untuk menentukan potensi dampak komersial dan keuangan dari Rencana Transaksi.
- Berdasarkan hal tersebut, ruang lingkup penugasan KJPP Y&R dalam penyusunan laporan ini adalah:
  - Melakukan analisis pertimbangan bisnis yang digunakan Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi untuk kepentingan pemegang saham;
  - Melakukan analisis kewajaran jumlah dana dari Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan; dan
  - Melakukan analisis dampak keuangan Rencana Transaksi yang dilakukan melalui analisis kualitatif dan analisis kuantitatif Rencana Transaksi untuk kepentingan Perseroan.

## 6. Kesimpulan dan Pendapat Atas Kewajaran Transaksi

- Hasil dari penjualan aset akan mengurangi tingkat utang dan memperkuat posisi keuangan Perseroan.
- Pengurangan tingkat utang juga akan mengurangi pembayaran bunga di masa depan.
- Keuntungan dari penjualan aset akan mendukung profitabilitas Perseroan pada tahun 2021.
- Rencana Transaksi menunjukkan kemampuan Perseroan untuk memonetisasi aset yang tidak likuid meskipun ada ketidakpastian pasar akibat COVID-19.
- Perseroan memperoleh pendapatan dari penjualan aset dengan cepat tanpa negosiasi yang berkepanjangan dengan pihak ketiga dan mampu membayar utang dan mengurangi beban bunga serta mengurangi neracanya.
- Penyimpangan dari Nilai Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar adalah 0,00% mengacu pada POJK 35 Tahun 2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal, batas atas dan batas bawah kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% (tujuh koma lima persen), maka nilai Rencana Transaksi adalah wajar.
- Rencana Transaksi akan memberikan kepercayaan tambahan kepada pemberi pinjaman atas fasilitas pinjaman di tengah kondisi perdagangan yang tidak pasti pada tahun 2021.
- Perjanjian jual dan sewa kembali berarti bahwa Perseroan melalui RUMAH akan tetap menjadi penyewa properti IKEA Sentul City setelah Rencana Transaksi dilakukan. RUMAH sebagai penyewa dan APD sebagai pemilik properti adalah pihak terafiliasi, sehingga RUMAH memiliki kepastian bahwa kepentingannya selaras dengan pemiliknya.

Berdasarkan ruang lingkup penugasan, asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan dari Transaksi, KJPP Y&R berpendapat bahwa Transaksi ini, dari segi ekonomi dan keuangan adalah, **WAJAR**.

#### IV. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

1. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi dan Transaksi **tidak** mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.
2. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan bertanggung jawab atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini, dan setelah melakukan penelitian secara seksama atas informasi-informasi yang tersedia sehubungan dengan Transaksi, dengan ini menyatakan bahwa sepanjang pengetahuan dan keyakinan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, tidak ada informasi penting dan material lainnya yang berhubungan dengan Transaksi yang tidak diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini yang dapat menyebabkan Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.
3. Direksi Perseroan menyatakan bahwa perseroan telah memenuhi prosedur untuk memastikan bahwa Transaksi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum

#### V. INFORMASI TAMBAHAN

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

**PT HERO SUPERMARKET TBK**  
**Store Support Centre (Kantor Pusat)**

Graha Hero, CBD Bintaro Jaya  
Sektor 7 Blok B7/A7 Pondok Jaya,  
Pondok Aren, Tangerang Selatan,  
Banten 15224, Indonesia  
Telephone: (021) 8378 8388

U.p.: Sekretaris Perusahaan  
Email: [extcomm@hero.co.id](mailto:extcomm@hero.co.id)  
Situs Resmi: [www.hero.co.id](http://www.hero.co.id)

Hormat kami,  
**Direksi Perseroan**

**INFORMATION DISCLOSURE FOR THE PUBLIC IN RELATION TO AFFILIATED PARTY  
TRANSACTION OF PT HERO SUPERMARKET TBK**

**THIS INFORMATION DISCLOSURE FOR THE PUBLIC ("INFORMATION DISCLOSURE") PROVIDED IN COMPLIANCE WITH FINANCIAL SERVICES AUTHORITY (OTORITAS JASA KEUANGAN - "OJK") RULE NO. 42/POJK.04/2020 ON AFFILIATED PARTY TRANSACTIONS AND CONFLICT OF INTEREST TRANSACTIONS.**



**PT HERO SUPERMARKET Tbk  
("COMPANY")  
Based in South Tangerang**

**Business fields:**

Engaged in supermarket, hypermarket and other retail businesses.

**Store Support Centre (Headquarters):**

Graha Hero, CBD Bintaro Jaya Sektor 7 Blok B7/A7  
Pondok Jaya, Pondok Aren, Tangerang Selatan,  
Banten 15224 ,Indonesia

**Phone:** (021) 8378 8388

**Official Website:** [www.hero.co.id](http://www.hero.co.id)

This Disclosure of Information is made in compliance with the Company's obligation to announce information to the public regarding a transaction conducted by the Company with its Affiliate (as referred to in Law No. 8 of 1995 on Capital Market ("**Capital Market Law**") from the Company.

This Disclosure of Information contains information on a Company sale and purchase transaction with its Affiliate namely Archipelago Property Development Company Limited ("**APD**"), where on 27 August 2021, Company and APD executed a Deed of Sale and Purchase No. 03, 04 and 05 dated 27 August 2021 made by Notary Nenden Esty Nurhayati, S.H. related to the sale and purchase of assets in the form of land and building of IKEA Sentul City in Bogor ("**SPA**") ("**Transaction**"), with the details and value of the Transaction as described in Part II of this Disclosure of Information. The Transaction:

1. is an Affiliated Transaction as referred to in Article 1 paragraph (3) of OJK Rule 42/2020; and
2. **not** a:
  - a) Conflict of Interest Transaction as referred to in OJK Rule 42/2020; and
  - b) Material Transaction for the Company as referred to in OJK Rule No. 17/POJK.04/2020 on Material Transactions and Changes in Business Activities.

thus. to carry out the Transaction, in accordance with the prevailing rules, the Company must, among others: (i) have an Appraiser to appraise the fair market value of the transaction object and/or its fairness, (ii) make a Disclosure of Information to the public regarding the Transaction and submit supporting documents to the OJK no later than 2 (two) working days after the signing of the SPA.

If you have difficulty understanding this Disclosure of Information or are in doubt about making a decision, you should consult an investment advisor or other professional advisor.

This Disclosure of Information is published on 31 Agustus 2021

## FOREWORD

This Disclosure of Information is made to comply with OJK Rule 42/2020.

### I. BRIEF DESCRIPTION OF PARTIES IN THE TRANSACTION

#### A. Brief Description of the Company

##### 1. Brief History of the Company

The Company is a listed public company and was established based on Deed No. 19 dated 5 October 1971, made before Notary Djojo Mulyadi, S.H. The Deed of Establishment of the Company was approved by the Director of the Directorate of Civil Affairs for the Head of the Legal Entity Service on behalf of the Minister of Justice, as reflected in Company Registry of the Minister of Justice No. J.A. 5/169/11 dated 5 August 1972, and was announced in State Gazette No. 83 dated 17 October 1972, as well as Supplemental Gazette No. 390.

The Articles of Association ("**AOA**") of the Company have from time to time been amended. The AOA were wholly amended to comply with Law No. 40 of 2007 on Limited Liability Companies as stated in Deed No. 72 dated 24 July 2008, made before Notary Imas Fatimah SH, and has been approved by Minister of Law and Human Rights ("**MOLHR**") through its Decree No. AHU75581.AH.01.02 tahun 2008 and has been registered in Company Registry No. AHU-0098182.AH.01.09 tahun 2008 dated 20 October 2008 as well as announced in State Gazette No. 61 dated 31 July 2009, Supplemental Gazette No. 20338. Afterwards, the amendment in the AOA to comply with OJK Regulation No. 32/POJK.04/2014 and No. 33/POJK.04/2014 was stated in Deed on Resolutions of Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 163 dated 17 June 2015, made before Notary Mochamad Nova Faisal, SH, M.kn., and has been approved by the MOLHR through its Decree No. AHU-AH.01.03-0950560 dated 10 July 2015 and has been registered in Company Registry No. AHU-3532237.AH.01.11 tahun 2015 dated 10 July 2015, as well as announced in State Gazette No. 97 dated 6 December 2016, Supplemental Gazette No. 54747.

The Company firstly listed its shares on the Indonesia Stock Exchange through an Initial Public Offering held in 1989 under share code "HERO".

##### 2. Shareholding

As of the date of this Disclosure of Information, the capital structure of the Company is as follows:

Information	Number of Shares	Nominal Value per Shares (Rp)	Total Nominal Value (Rp)
Authorized Capital	9,000,000,000	50	450,000,000,000

Issued and Paid-Up Capital	4,183,634,000	50	209,181,700,000
----------------------------	---------------	----	-----------------

As of the date of this Disclosure of Information, the Company's shareholders composition is as follows:

Shareholders	Number of Shares	%
Mulgrave Corporation B.V.	2,660,194,960	63.59
THE Dairy Farm Company Ltd*	1,075,607,367	25.71
PT Hero Pusaka Sejati	112,123,931	2.68
Public Shareholders	335,707,742	8.02
<b>Total</b>	<b>4,183,634,000</b>	<b>100.00</b>

*\*) The above number of shares includes the share ownership through another shareholder, namely Credit Lyonnais Securities Asia (CLSA) Ltd.*

### 3. Management and Supervision of the Company

As of the date of this Disclosure of Information, the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company's is as follows:

#### **Board of Commissioners**

President Commissioner	: Ipung Kurnia
Independent Commissioner	: Erry Riyana Hardjapamekas
Independent Commissioner	: Lindawati Gani
Independent Commissioner	: Natalia P. P. Soebagjo
Commissioner	: Ian James Winward McLeod
Commissioner	: Jan Martin Onni Lindstrom
Commissioner	: Tom Cornelis Gerardus van der Lee
Commissioner	: Christopher Bryan Bush

#### **Board of Directors**

President Director	: Ingemar Patrik Lindvall
Director	: Hadrianus Wahyu Trikusumo
Director	: Erwantho Siregar
Director	: Kalani Naresh Kumar
Director	: Dina Sandri Fani

### 4. Business Activities

Based on the Company's AOA, the purposes and objectives and business activities of the Company are to engage in business of supermarkets, hypermarkets, and any other forms of specialty retail businesses (such as pharmacy, drug stores, health and beauty stores, home furnishing, etc.) and engage business in the field of trade and others.

## B. Brief Description of APD

### 1. Brief Description of APD

APD was established under the laws of Republic of Indonesia based on Deed No. 31 dated 14 July 2016, made before Notary Mala Mukti, SH, LL.M. The Deed of Establishment of APD was approved by Minister of Justice of Republic of Indonesia with Decree No. AHU-0036887.AH.01.01.Tahun 2016\_dated 19 August 2016.

Currently APD is located at Graha Hero, 2nd floor, Unit 2-01, CBD Bintaro Jaya Sektor 7 Blok B.7 No. A.7 Pondok Jaya, Pondok Aren, South Tangerang, Banten.

### 2. Shareholding of APD

As of the date of this Disclosure of Information, the capital structure of APD is as follows:

Information	Number of Shares	Nominal Value per Shares (Rp)	Total Nominal Value (Rp)
Authorized Capital	<b>Class A: 6,636,482,436</b>	<b>50</b>	<b>331,824,121,800</b>
	<b>Class B: 16,141,694,880</b>	<b>100</b>	<b>1,614,169,488,000</b>
Issued and Paid-Up Capital	<b>Class A: 6,636,482,436</b>	<b>50</b>	<b>331,824,121,800</b>
	<b>Class B: 16,141,694,880</b>	<b>100</b>	<b>1,614,169,488,000</b>

As of the date of this Disclosure of Information, the APD's shareholders composition is as follows:

Shareholders	Number of Shares	%
Mulgrave Corporation B.V.	5,694,544,328	25.00
The Dairy Farm Company Ltd*	17,083,632,988	75.00
<b>Total</b>	<b>22,778,177,316</b>	<b>100.00</b>

### 3. Management and Supervision of APD

As of the date of this Disclosure of Information, the APD's Board of Commissioners and Board of Directors composition is as follows:

#### **Board of Commissioners**

President Commissioner : Charles William Wood  
Independent Commissioner : Erwantho Siregar

#### **Board of Directors**

President Director : Clem Charalambos Constantine  
Director : Hadrianus Wahyu Trikusumo  
Director : Hong Yuen James Liu  
Director : Mark Matthijs Bloemena



#### 4. Business Activities

Based on Article 3 of APD's Deed of Establishment, the purpose and objectives of APD are in the field of real estate that is owned or leased.

## II. DESCRIPTION OF THE AFFILIATED TRANSACTION

### A. Background and Reason of the Transaction

The Company is one of the largest retailers in Indonesia which currently operates retail businesses through the Hero Supermarket, Health & Beauty business through Guardian brand, and the IKEA franchise in Indonesia through its 99.99% subsidiary PT Rumah Mebel Nusantara ("**RUMAH**").

The Company is currently facing challenging trading conditions given disruptions caused by the Covid-19 pandemic and general weakness in the economy. This has resulted in challenging financial performance in 2020 and expectations for ongoing weakness for the remainder of 2021. The Company's balance sheet position has also deteriorated significantly over the course of 2020 with the company reporting a net cash position of Rp168 Billion at 31 December 2019 and subsequently reporting a net debt position of Rp463 Billion at 31 December 2020.

Following a detailed strategic business review, the Company announced in May 2021 that it will be changing its trading approach by increasing its investment in the IKEA, Guardian and Hero Supermarket banners and pivoting away from the Giant brand. Following this announcement, the Company has been exploring the divestment of a number of owned properties to provide the Company with enhanced balance sheet flexibility to support trading during the COVID-19 pandemic as well as future growth initiatives.

The Company has a property asset portfolio, namely IKEA Sentul City. This IKEA store is currently leased by the Company to its subsidiary, namely RUMAH through an arm's length lease agreement. Following arms-length negotiations, the Company plans to sell IKEA Sentul City to APD which will then be leased back by RUMAH. The Transaction will provide the Company with the ability to monetise an illiquid asset at fair market value, which will provide the Company with additional balance sheet flexibility.

### B. Transaction Object

The Transaction object is the IKEA Sentul City Land and Building in Jalan M.H. Thamrin, Citaringgul, Babakan Madang, Bogor, West Java, each based on the Building Use Rights Certificate (Sertifikat Hak Guna Bangunan - "**SHGB**") No. 2338/Citanringgul area of 642m<sup>2</sup>, SHGB No. 2343/Citaringgul area of 2729m<sup>2</sup>, and SHGB No. 3051/Citaringgul with an area of 16.629m<sup>2</sup>.

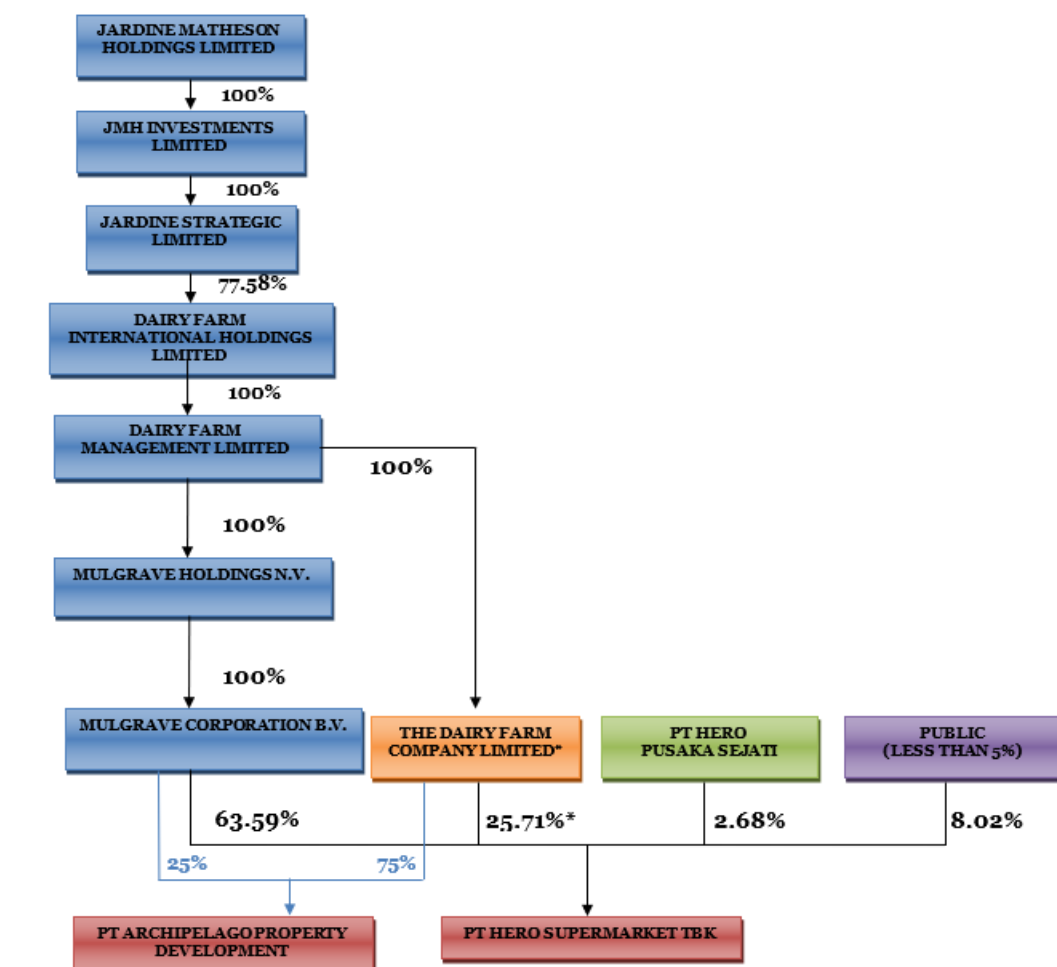
### C. Transaction Value

The total transaction value is Rp280 Billion (two hundred eighty billion Rupiah).

**D. Parties Conduction Transaction with the Company and Nature of Their Affiliated Relationship**

The Company conducts Transaction with Affiliates (as defined in Capital Market Law) of the Company, where APD and the Company:

1. have 1 (one) or more members of the same board of directors or board of commissioners, namely Hadrianus Wahyu Trikusumo as Director of the Company and concurrently as Director of APD and Erwantho Siregar as Director of the Company and concurrently as Commissioner of APD; and
2. is controlled, directly or indirectly, by the same party, namely Jardine Matheson Holdings Limited a company incorporated and regulated under the laws of Hong Kong ("**Jardine**"), which can be illustrated by the following diagram:



**E. Analysis and Discussion on the Impact of Transaction for the Company**

Cash proceeds from the Transaction will be used to reduce outstanding loan facilities and support the Company’s working capital and operating cash needs. Additional financial headroom created by the repayment of debt provides the Company with financial flexibility to support future growth initiatives.

The Company is expected to recognise a gain on disposal of IKEA Sentul City, which in turn will enhance the Company’s book value of equity on its balance sheet.

The Company through its subsidiary RUMAH will remain the tenant of the IKEA Sentul City property after the Transaction under lease agreement.

### III. SUMMARY OF INDEPENDENT ASSESSMENT OPINIONS

#### A. SUMMARY OF VALUATION REPORT ON THE OBJECT OF THE TRANSACTION

To provide an opinion on the market value of the Transaction Object, the Company has requested an independent appraiser, namely Public Appraisal Service Office (Kantor Jasa Penilai Publik - KJPP) Wiseso Saladin & Rekan ("**KJPP WS&R**") as official KJPP with Business License No.2.16.0137based on Minister of Finance Decree No. 741/KM.1/2016 dated 22 July 2016.

The following is a summary of the valuation report for the Transaction Object as stated in the appraisal report No. 00070/2.0137-00/PI/05/0015/1/IV/2021 dated 26 April 2021:

##### 1. **Object of Valuation**

The object of the valuation is the Company's operational asset in the form of a furniture store known as IKEA Sentul City which is located in the Sentul City area on Jalan M.H. Thamrin, Citaringgul Village, Babakan Madang District, Bogor Regency, West Java Province, Indonesia.

##### 2. **Background and Purpose of Valuation**

The Company is considering to sell or transfer the Object of Valuation to an affiliated company, namely APD.

##### 3. **Date, Basis and Standard of Valuation**

###### Date of Valuation

The Valuation Date used is 31 December 2020.

###### Basis of Valuation

Market Value which is defined as "the estimated value of money on the Cut-Off Date, which can be obtained from a sale and purchase transaction or the result of exchanging an object of valuation, between a buyer who is interested in buying and a seller who intends to sell, in a bond-free transaction, whose marketing is carried out properly, where both parties each act on the basis of their understanding, prudence and without coercion" (Article 1.A.3 of Rule VIII.C.4).

###### Standard of Valuation

The valuation is made based on the Decree of the Chairman of the Capital Market and Financial Institutions Supervisory Agency (Otoritas Jasa Keuangan/OJK) Number: KEP-478/BL/2009 with the attachment of Regulation Number: VIII.C.4. regarding Guidelines for Valuation and Presentation of Property Valuation Reports in the Capital Market and Indonesian Valuation Standards/SPI Edition VII – 2018.

#### 4. **Valuation Methodology**

In reaching a conclusion regarding the Market Value of the Object of Valuation, KJPP WS&R adopts a Market Approach because on the Valuation Date there is market information that can be used to compare the Object of Valuation.

#### 5. **Conclusions and Valuation Opinions**

Conclusion The Market Value of the Object of Valuation as of 31 December, 2020, regardless of the limiting conditions, assumptions, statements and notes contained in the KJPP WS&R report is Rp280 Billion (two hundred and eighty billion rupiah).

### **B. SUMMARY OF FAIRNESS OPINIONS REPORT OF THE TRANSACTION**

To ensure the fairness of the Transaction, the Company has requested an independent appraiser registered with the OJK, namely the Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Yanuar, Rosye dan Rekan ("**KJPP Y&R**") as official KJPP with Business License No.2.20.0170 based on Minister of Finance Decree No. 365/KM.1/2020 dated 27 July 2020 registered as a capital market supporting professional in the OJK with Registration Certificate (Surat Tanda Terdaftar (STTD)) No. STTD.PB-38/PM.2/2018 (Business Appraiser) as an independent appraiser to provide an opinion on the fairness of the Transaction.

KJPP Y&R does not have an affiliated relationship either directly or indirectly with the Company as defined in the Capital Market Law.

The following is a summary and the opinion from KJPP Y&R on the Transaction based on Report No. 00038/2.0170-00/BS/05/0045/1/VIII/2021 dated 19 August 2021 ("**Fairness Opinion Report**"):

#### 1. **Parties to the Transaction**

The parties involved in the Transaction are the Company and APD.

#### 2. **Object of Fairness Opinion Analysis**

The object in this fairness opinion analysis is the proposed sale and purchase of fixed assets in the form of land and building IKEA Sentul City to APD which is a Company affiliated party, here in after referred to as "Proposed Transaction" as stated in the Draft Sale and Purchase Deed.

#### 3. **Purpose of Fairness Opinion**

The purpose of this report is to provide a fairness opinion on the Proposed Transaction.

The Fairness Opinion used for the benefit of the Capital Market is related to the Regulation of the Financial Services Authority ("OJK") of the Republic of Indonesia No. 42/POJK.04/2020 concerning "Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions". This valuation can not be used outside the context or purpose of the fairness opinion.

#### 4. **Main Assumptions and Limiting Conditions Used in Fairness Analysis**

##### Main Assumptions

- KJPP Y&R have reviewed the documents used in the fairness opinion process.
- In preparing this report, Y&R relies on the accuracy and completeness of the information provided by Company and / or data obtained from publicly available information and other information and research that we deem relevant.
- The assignor states that all material information regarding the assignment of fairness opinion has been fully disclosed to Y&R and there is no reduction in important facts.
- Y&R uses financial projections before and after the Proposed Transaction as well as proforma financial reports submitted by Company by reflecting the fairness of financial projections and their fiduciary duty.
- The resulting report is open to the public unless there is confidential information, which could affect Company operations.
- KJPP Y&R is responsible for the fairness opinion report and the resulting conclusions.
- KJPP Y&R has obtained information on the legal status of the object of fairness opinion from the assignor.
- This fairness opinion report is intended only to fulfill the interests of the Capital Market and compliance with OJK regulations.
- This Fairness Opinion was prepared based on market and economic conditions, general business and financial conditions, as well as Government regulations related to the Proposed Transaction which will be carried out on the date of issuance of this opinion.
- In preparing this fairness opinion, we use several assumptions, such as the fulfillment of all conditions and obligations of Company and all parties involved in the Proposed Transaction and the accuracy of information regarding the Proposed Transaction which is disclosed by Company's Management.
- This fairness opinion must be viewed as one unit and the use of part of the analysis and information without considering other information and analysis as a whole can lead to misleading views and conclusions on the process underlying the fairness opinion. The preparation of this fairness opinion is a complex process and may not be possible through incomplete analysis.
- KJPP Y&R also assume that from the date of the issuance of this fairness opinion until the date of the Proposed Transaction, there will be no changes that may materially affect the assumptions used in the preparation of this fairness opinion. We are not responsible for reaffirming or completing, updating (updating) our opinion due to changes in assumptions and conditions and events that occurred after the date of this letter.

##### Limiting Conditions

- KJPP Y&R does not conduct a due diligence on the entities or parties conducting the Proposed Transaction.
- In carrying out the analysis, KJPP Y&R assume and depend on the accuracy, reliability and completeness of all financial information and other information provided to KJPP Y&R by Company or which are publicly available which is true, complete and not misleading, and KJPP Y&R are not responsible for conducting independent checks of the information. KJPP Y&R also depend on guarantees from Company's Management that KJPP Y&R does not know the facts that cause the information provided to KJPP Y&R to be incomplete or misleading.
- Analysis of the fairness opinion on this corporate action is prepared using the data and information as disclosed above. Any changes to the data and information may materially affect the final results of our opinion. Therefore, KJPP Y&R is not responsible for

changes in the conclusions of our fairness opinion due to changes in the data and information.

- KJPP Y&R does not give an opinion on the tax impact of this Proposed Transaction. The services provided from KJPP Y&R to Company in connection with this Proposed Transaction are only the provision of a Fairness Opinion on the proposed Transaction and not accounting, auditing, or taxation services. KJPP Y&R did not conduct research on the validity of the Proposed Transaction from a legal aspect and the implications of the taxation aspects of the Proposed Transaction.
- KJPP Y&R works related to this Proposed Transaction does not constitute and cannot be interpreted in any form, a review or audit or the implementation of certain procedures on financial information. The work also cannot be intended to reveal weaknesses in internal control, errors, or irregularities in financial statements or violations of law. In addition, KJPP Y&R does not have the authority and is not in a position to obtain and analyze other forms of transactions outside of existing corporate actions and may be available to Company and the effect of these transactions on this corporate action.

## 5. **Transaction Fairness Assessment Methodology**

- In conducting a review of the Proposed Transaction, KJPP Y&R uses certain approaches and working methods with the aim of obtaining a proper understanding of the potential commercial and financial impact of the Proposed Transaction, which can have a direct and/or indirect impact on the Company's financial performance.
- Draft Sale and Purchase Deed between Company and APD.
- KJPP Y&R has read other supporting documents related to the Proposed Transaction provided by the Company to KJPP Y&R.
- KJPP Y&R has conducted several analyses of its financial projections to determine the potential commercial and financial impact of the Proposed Transaction.
- Based on this, the scope of KJPP Y&R assignment in the preparation of this report is:
  - Conduct an analysis of business considerations used by the Company in connection with the Proposed Transaction for the benefit of shareholders;
  - Conduct an analysis of the fairness of the amount of funds from the Proposed Transaction to be implemented;
  - Conduct an analysis of the financial impact of the Proposed Transaction conducted through qualitative analysis and quantitative analysis of the Proposed Transaction for the benefit of the Company.

## 6. **Conclusions and Opinions on the Fairness of the Transaction**

- Cash proceeds from the asset sale will reduce leverage and strengthen Company's financial position.
- Leverage reduction will also reduce future interest payments.
- Capital gains from asset sale will support Company's profitability in 2021.
- the Proposed Transaction demonstrates the Company's ability to monetise an illiquid asset despite market uncertainties given COVID-19.
- The Company obtains cash proceeds from the asset disposal quickly without prolonged negotiations with third parties and is able to repay outstanding debt and reduce interest expenses as well as deleverage its balance sheet.
- Deviation from the Value of the Proposed Transaction with the Market Value is 0.00% referring to POJK 35 of 2020 concerning the Assessment and Presentation of Business Valuation Reports in the Capital Market, the upper and lower limits of the value range

must not exceed 7.5% (seven-point five percent), then the value of the Proposed Transaction is fair.

- The Proposed Transaction will provide additional confidence to the lenders of the loan facilities amidst the uncertain trading conditions in 2021.
- The sale and leaseback agreement means that Company through RUMAH "will remain the tenant of the IKEA Sentul City property after the Proposed Transaction. RUMAH as a tenant and APD as the owner of the property are affiliated parties, so RUMAH has the assurance that its interests are aligned with its landlord.

Based on the scope of work, assumptions, data and information obtained and used, review of the financial impact of the Transaction, KJPP Y&R is of the opinion that the Transaction, from an economic and financial perspective, is **FAIR**.

#### **IV. STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS**

1. The Board of Directors and Board of Commissioners of the Company state that the Transaction is an Affiliated Party Transaction and **does not** contain a Conflict of Interest as referred to in OJK Rule 42/2020.
2. The Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company are responsible for the accuracy of all information contained in this Disclosure of Information, and after careful examination of available information relating to the Transaction, hereby declare that to the best of their knowledge and confidence, there is no other important and material information relating to the Transaction that is not disclosed in this Disclosure of Information that could cause this Disclosure of Information to be untrue and/or misleading.
3. The Board of Directors of the Company declares that the Company has complied with procedures to ensure that the Transaction is carried out in accordance with applicable business practices.

#### **V. ADDITIONAL INFORMATION**

Should the Shareholders need further information, they may contact the Company at:

**PT HERO SUPERMARKET TBK  
Store Support Centre (Headquarters)**

Graha Hero, CBD Bintaro Jaya  
Sektor 7 Blok B7/A7 Pondok Jaya,  
Pondok Aren, South Tangerang,  
Banten 15224, Indonesia  
Telephone: (021) 8378 8388

Attn: Corporate Secretary  
Email: [extcomm@hero.co.id](mailto:extcomm@hero.co.id)  
Official Website: [www.hero.co.id](http://www.hero.co.id)

Yours faithfully,  
**Board of Directors of the Company**