

Nomor Surat	051/Corsec/IX/2022
Nama Perusahaan	Hero Supermarket Tbk
Kode Emiten	HERO
Lampiran	2
Perihal	Transaksi Material 20%-50% Ekuitas

Perseroan menyampaikan informasi tentang Transaksi Material 20%-50% Ekuitas sebagai berikut :

Apakah transaksi ini termasuk yang dikecualikan	Tidak
Uraian singkat mengenai Transaksi Material	Penjelasan sebagaimana Keterbukaan Informasi Terlampir
Nilai Transaksi Material	200.000.000.000
Persentase nilai transaksi terhadap ekuitas	26,05 %
Periode Laporan Keuangan yang menjadi acuan Transaksi Material	30 Juni 2022
Tanggal transaksi	28 September 2022

Nama Pihak	Sifat Hubungan Afiliasi (jika ada)
PT Okabe Hardware Indonesia ("OKABE")	-

Informasi tersebut telah diumumkan di media pengumuman sebagai berikut :

Tanggal Penerbitan	Nama Media Pengumuman

Demikian untuk diketahui.

Hormat Kami,

**Hero Supermarket Tbk**

Iwan Nurdiansyah

Corporate Secretary

Hero Supermarket Tbk

Graha Hero, CBD Bintaro Jaya, Sektor 7 Blok B7/A7 Pondok Jaya, Pondok Aren

Telepon : (021) 8378 8388, Fax : (021) 2986 4950 , <http://www.hero.co.id>

Nama Pengirim	Iwan Nurdiansyah
Jabatan	Corporate Secretary
Tanggal dan Waktu	30-09-2022 14:46
Lampiran	1. 2209 PT HERO KI Aset Alam Sutera Bahasa v1.pdf
	2. 2209 PT HERO KI Aset Alam Sutera Eng v1.pdf

Dokumen ini merupakan dokumen resmi Hero Supermarket Tbk yang tidak memerlukan tanda tangan karena dihasilkan secara elektronik oleh sistem pelaporan elektronik. Hero Supermarket Tbk bertanggung jawab penuh atas informasi yang tertera didalam dokumen ini.

Letter / Announcement No.	051/Corsec/IX/2022
Issuer Name	Hero Supermarket Tbk
Issuer Code	HERO
Attachment	2
Subject	Material Transaction with Amount 20%-50% Of Equity

The Company hereby announce information regarding Material Transaction with Amount 20%-50% Of Equity as follows:

Whether the transaction is exempt from the Rules	No
Description of material transactions	Explanation as per the attached Disclosure of Information
Value of the transaction involved	200.000.000.000
Percentage of transaction amount to Equity	26,05 %
Financial Statement Period as Material Transaction Referral	30 June 2022
Date of transaction	28 September 2022

The name of the parties conducting the Transaction	Nature of Affiliated Relationship (If Any)
PT Okabe Hardware Indonesia ("OKABE")	-

The information has been published in the following media:

Publication Date	Publication Media

Thus to be informed accordingly.

Respectfully,

**Hero Supermarket Tbk**

Iwan Nurdiansyah

Corporate Secretary

Hero Supermarket Tbk

Graha Hero, CBD Bintaro Jaya, Sektor 7 Blok B7/A7 Pondok Jaya, Pondok Aren

Phone : (021) 8378 8388, Fax : (021) 2986 4950 , <http://www.hero.co.id>

Sender Name	Iwan Nurdiansyah
Function	Corporate Secretary
Date and Time	30-09-2022 14:46
Attachment	1. 2209 PT HERO KI Aset Alam Sutera Bahasa v1.pdf
	2. 2209 PT HERO KI Aset Alam Sutera Eng v1.pdf

This is an official document of Hero Supermarket Tbk that does not require a signature as it was generated electronically by the electronic reporting system. Hero Supermarket Tbk is fully responsible for the information contained within this document.

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

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA MASYARAKAT INI ("KETERBUKAAN INFORMASI") DISAMPAIKAN DALAM RANGKA MEMENUHI: (A) KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA ("POJK 17/2020") DAN (B) KETENTUAN PERATURAN OJK NO. 31/POJK.04/2015 TENTANG KETERBUKAAN ATAS INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL OLEH EMITEN ATAU PERUSAHAAN PUBLIK ("POJK 31/2015").



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

**Berkedudukan di Tangerang Selatan**

**Bidang Usaha**

Bergerak dalam kegiatan usaha supermarket  
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 kepada masyarakat ini dibuat dalam rangka pemenuhan kewajiban Perseroan untuk melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat atas transaksi material yang dilakukan oleh Perseroan (sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal ("**UUPM**")).

Keterbukaan Informasi ini memuat informasi mengenai transaksi jual beli Perseroan dengan PT Okabe Hardware Indonesia ("**OKABE**"), dimana pada tanggal 28 September 2022 Perseroan dan OKABE telah menandatangani Akta Jual Beli ("**AJB**") No. 19 yang dibuat oleh Kamarunnisa, SH., M.Kn., PPAT Kota Tangerang Selatan, terkait dengan jual beli salah satu aset Perseroan berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten ("**Transaksi**"), dengan rincian dan nilai Transaksi sebagaimana diuraikan dalam Bagian II dari Keterbukaan Informasi ini. Melalui Keterbukaan Informasi ini, Perseroan menjelaskan bahwa:

1. Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan OKABE, sehingga Transaksi ini **tidak** terkait dengan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) POJK 42/2020 serta **tidak** mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020;

2. Merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) POJK 17/2020, dengan nilai transaksi lebih dari 20% namun kurang dari 50% ekuitas Perseroan, dimana berdasarkan pendapat kewajaran terhadap transaksi yang telah dilakukan penilaiannya oleh Kantor Jasa Penilai Publik Yanuar, Rosye dan Rekan ("**KJPP Y&R**"), nilai transaksi adalah sebesar Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar rupiah). Persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 26,05% dari ekuitas Perseroan yaitu Rp767.666.000.000 (tujuh ratus enam puluh tujuh miliar enam ratus enam puluh enam juta rupiah) berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang berakhir pada 30 Juni 2022 yang telah Ditelaah secara Terbatas oleh Kantor Akuntan Publik Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan; dan
3. Memuat informasi atau fakta material yang dapat mempengaruhi harga perdagangan efek Perseroan pada Bursa Efek Indonesia ("**BEI**") atau keputusan investasi pemodal, calon pemodal atau pihak lain yang berkepentingan atas informasi atau fakta tersebut ("**Informasi Material**"), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 POJK 31/2015.

sehingga, untuk melaksanakan Transaksi, Perseroan **tidak wajib** memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**"), namun sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Perseroan wajib: (i) menggunakan Penilai untuk menentukan nilai wajar dari obyek dan/atau kewajaran transaksi, (ii) mengumumkan Keterbukaan Informasi kepada masyarakat mengenai Transaksi dan menyampaikan dokumen pendukungnya kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal ditandatanganinya Akta Jual Beli dan (iii) melaporkan hasil pelaksanaan Transaksi Material pada Laporan Tahunan.

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 30 September 2022**

## PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat guna memenuhi ketentuan POJK 17/2020 dan POJK 31/2015.

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

#### A. Uraian Singkat Tentang Perseroan

##### 1. Riwayat Singkat Perseroan

PT Hero Supermarket ("**Perseroan**") didirikan di Jakarta berdasarkan Akta Notaris Djojo Mulyadi, S.H., No. 19 tanggal 5 Juli 1971 dengan nama PT Hero-Mini Supermarket. Akta Pendirian Perusahaan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman, Direktur Direktorat Perdata u.b Kepala Dinas Badan Hukum, dari Daftar Penetapan Menteri Kehakiman No. J.A. 5/169/11 tanggal 5 Agustus 1972.

Anggaran Dasar Perseroan telah diubah dari waktu ke waktu. Perubahan terakhir sehubungan perubahan Anggaran Dasar dalam rangka penyesuaian Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Perseroan (Pasal 3 Anggaran Dasar) dan penyesuaian Anggaran Dasar Perseroan dengan POJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan RUPS Perusahaan Terbuka dan POJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan RUPS Perusahaan Terbuka Secara Elektronik yang dimuat dalam Akta Notaris mengenai Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan

No. 62 tanggal 20 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Mala Mukti S.H., LL.M. Akta Notaris tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU- 0048060.AH.01.02-tahun 2021 dan telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0152165.AH.01.11 tahun 2021 tanggal 07 September 2021.

Kegiatan usaha komersial Perseroan dimulai pada Agustus 1972.

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

Kantor pusat Perseroan berlokasi di Graha Hero, CBD Bintaro Sektor 7 Blok B7/A7 Tangerang Selatan.

## 2. Kepemilikan Saham Perseroan

Struktur permodalan Perseroan saat ini 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

Susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham dari Biro Administrasi Efek, PT EDI Indonesia per tanggal 30 Juni 2022 dan sampai saat ini adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	%
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

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:

### **Dewan Komisaris**

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

## Direksi

Presiden Direktur	: Ingemar Patrik Lindvall;
Direktur	: Hadrianus Wahyu Trikusumo;
Direktur	: Kalani Naresh Kumar;
Direktur	: Dina Sandri Fani;
Direktur	: Alfredo Chandra; dan
Direktur	: Hendy.

#### 4. Kegiatan Usaha Perseroan

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah berusaha dalam kegiatan usaha supermarket, 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 OKABE

#### 1. Riwayat Singkat OKABE

OKABE didirikan berdasarkan Akta Notaris Dewi Adriani, S.H., M.Kn., No. 420 tanggal 28 April 2022. Akta pendirian telah disahkan oleh a.n Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0032371.AH.01.01.Tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022.

OKABE berdomisili di Gedung Sanyo Lt. IV, Jalan Danau Sunter Barat Blok A III, No. 38-39 Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara.

#### 2. Kepemilikan Saham OKABE

Struktur permodalan OKABE saat ini adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor (Dalam Jutaan Rupiah)
1	Okabe Co. Ltd	99.000	99,00%	123.750
2	Fuji Bolt Manufacturing Co. Ltd	1.000	1,00%	1.250
<b>TOTAL</b>		<b>100.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>125.000</b>

#### 3. Pengurusan dan Pengawasan OKABE

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi OKABE saat ini adalah sebagai berikut:

Komisaris	: Yasunobu Yamazaki
Direktur Utama	: Tomokazu Tarui
Wakil Direktur Utama	: Budi Arianto
Direktur	: Akira Hoshi

#### 4. Kegiatan Usaha OKABE

Sesuai dengan Pasal 3 Akta Pendirian OKABE No. 420 tanggal 28 April 2022 oleh Notaris Dewi Adriani, S.H., M.Kn., yang telah disahkan oleh a.n Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0032371.AH.01.01.Tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022, maksud dan tujuan OKABE ialah berusaha di bidang perdagangan besar, bukan mobil dan sepeda motor. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut OKABE dapat melaksanakan kegiatan sebagai berikut:

- Perdagangan besar barang logam untuk bahan konstruksi;
- Perdagangan besar kaca;



- c) Perdagangan besar genteng, batu bata, ubin dan sejenisnya dari tanah liat, kapur, semen atau kaca;
- d) Perdagangan besar semen, kapur, pasir dan batu;
- e) Perdagangan besar bahan konstruksi dari porselen;
- f) Perdagangan besar bahan konstruksi dari kayu;
- g) Perdagangan besar cat;
- h) Perdagangan besar berbagai macam material bangunan; dan
- i) Perdagangan besar bahan konstruksi lainnya..

## II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

### A. Obyek Transaksi

Objek dalam Transaksi terletak di dalam Kawasan Alam Sutera yang terletak di Jalan Jalur Sutera No. 32A, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Negara Indonesia.

### B. Nilai Transaksi

Nilai Transaksi seluruhnya adalah Rp200 Miliar (dua ratus miliar Rupiah) belum termasuk pajak. Persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 26,05% dari ekuitas Perseroan yaitu Rp767.666.000.000 (tujuh ratus enam puluh tujuh miliar enam ratus enam puluh enam juta rupiah) berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang berakhir pada 30 Juni 2022 yang telah ditelaah secara terbatas oleh Kantor Akuntan Publik Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan.

### C. Sifat Hubungan Afiliasi

Berikut struktur pemegang saham Perseroan yang menggambarkan tidak adanya hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Pihak Pembeli yaitu OKABE:

#### Struktur Kepemilikan Saham Perseroan

No.	Nama Pemegang Saham / Name of Shareholders	Jumlah Saham / Number of Shares	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership	Jumlah Modal Disetor (Dalam Jutaan Rupiah) / Total Paid-up Capital Stock (In Million Rupiah)
1	Mulgrave Corporation BV	2.660.194.960	63,59%	133.010
2	The Dairy Farm Company, Limited*	1.075.607.367	25,71%	53.780
3	PT Hero Pusaka Sejati	112.123.931	2,68%	5.606
4	Lain-lain	335.707.742	8,02 %	16.786
<b>TOTAL</b>		<b>4.183.634.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>209.182</b>

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

## Struktur Kepemilikan Saham OKABE

No.	Nama Pemegang Saham / Name of Shareholders	Jumlah Saham / Number of Shares	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership	Jumlah Modal Disetor (Dalam Jutaan Rupiah) / Total Paid-up Capital Stock (In Million Rupiah)
1	Okabe Co. Ltd	99.000	99,00%	123.750
2	Fuji Bolt Manufacturing Co. Ltd	1.000	1,00%	1.250
<b>TOTAL</b>		<b>100.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>125.000</b>

Source : Akta Pendirian OKABE No. 420 tanggal 28 April 2022.

Pemegang saham mayoritas Perseroan adalah Mulgrave Corporation BV sebesar 63,59%, sedangkan pemegang saham mayoritas OKABE adalah Okabe Co. Ltd dengan kepemilikan sebesar 99,00%. Berdasarkan struktur kepemilikan tersebut, diketahui bahwa Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan OKABE, sehingga Transaksi ini tidak terkait dengan POJK 42 Tahun 2020.

### **D. Ketentuan Penting Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Perseroan dan OKABE**

Berikut merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 77, tanggal 8 Juni 2022, antara Perseroan dan OKABE yang digunakan sebagai dasar untuk kepentingan Transaksi:

#### **Penjual:**

PT Hero Supermarket Tbk

#### **Pembeli:**

PT Okabe Hardware Indonesia

#### **Objek Jual Beli:**

Alamat : Jalan Jalur Sutera No. 32A, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Negara Indonesia.

Luas Tanah : 11.240 m<sup>2</sup>  
Bangunan : 2 lantai  
Total Luas Bangunan Lantai : 12.406 m<sup>2</sup>  
Objek Pembelian : Tanah dan Bangunan termasuk Aset atau Barang dalam Bangunan yang dipilih  
Sertifikat Tanah : SHGB 02417/Pakualam

#### **Harga Jual Beli:**

Rp200.000.000.000 (belum termasuk pajak)

#### **Tata Cara Pembayaran:**

1. Pembayaran uang muka sebesar Rp20.000.000.000 (Dua Puluh Miliar Rupiah) (untuk selanjutnya disebut "Pembayaran Uang Muka") kepada Penjual selambat-lambatnya pada tanggal 15 Juli 2022;

Dalam hal lewatnya jangka waktu sebagaimana tersebut di atas dan Pembeli tidak melakukan Pembayaran Uang Muka kepada Penjual, maka cukup dengan lewatnya waktu saja membuktikan kelalaian Pembeli dan karenanya Penjual berhak untuk mengambil keputusan sebagai berikut:

- Memperpanjang jangka waktu Pembayaran Uang Muka; atau
- Membatalkan Perjanjian secara Sepihak dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 9 ayat 2a Perjanjian.

2. Pembayaran Pelunasan sebesar Rp180.000.000.000 (Seratus Delapan Puluh Miliar Rupiah) (untuk selanjutnya disebut "Pembayaran Pelunasan") akan diterima oleh Penjual selambatnya pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuta Akta Tanah ("PPAT") yang berwenang; dan
3. Para Pihak sepakat bahwa Pembayaran Uang Muka dan Pembayaran Pelunasan akan dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual dengan cara transfer ke rekening Penjual.

Para Pihak sepakat bahwa bukti transfer yang dikeluarkan oleh Bank secara sah berlaku pula sebagai bukti pembayaran oleh Pembeli kepada Penjual. Atas penerimaan uang mana, maka Penjual juga akan memberikan tanda terima (kwitansi) tersendiri kepada Pembeli.

#### **Kewajiban Penjual:**

1. Penjual wajib untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan sampai tahun 2022 atas Objek Jual Beli kepada instansi terkait dan menyerahkan bukti pembayaran kepada Notaris;
  - Apabila terdapat tahun Pajak Bumi dan Bangunan yang telah terbayar namun Penjual tidak lagi menyimpan bukti pembayaran, Penjual wajib menginformasikan hal tersebut.
2. Penjual wajib untuk mengakhiri seluruh perjanjian sewa menyewa dengan tenant-tenant yang menyewa sebagian ruangan pada Bangunan sebelum dilaksanakannya serah terima Objek Jual Beli;
3. Penjual wajib untuk memindahkan seluruh tenant yang ada di dalam Bangunan sebelum dilaksanakannya serah terima Objek Jual Beli dan karenanya akan bertanggung jawab atas seluruh klaim yang muncul dari tenant (apabila ada);
4. Penjual atas biayanya sendiri, wajib untuk membersihkan dan memindahkan aset dan/atau barang yang terdapat dalam Bangunan selain Aset atau Barang dalam Bangunan yang dipilih, sebelum dilaksanakannya serah terima atas Objek Jual Beli;
5. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan Objek Jual Beli kepada Pembeli sesuai dengan kondisi sebagaimana tersebut pada Pasal 3 Perjanjian, di hari penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan setelah dilakukannya dan diterimanya pembayaran seluruh Harga Jual Beli oleh Pembeli kepada Penjual; dan
6. Kewajiban sebagaimana dimaksud pada nomor 2 dan 3 tidak berlaku terhadap Perjanjian Sewa Menyewa antara Penjual dengan PT Teknindo Bangun Sarana sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 040/PKS-TBS/PSM-ASUT/04-2015 tanggal 06 April 2015 (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Sewa TBS") dan selanjutnya Para Pihak akan menandatangani suatu perjanjian pengalihan atas Perjanjian Sewa TBS.

### **III. PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI SERTA PENGARUH TRANSAKSI PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN**

#### **A. Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi**

Pertimbangan bisnis yang digunakan manajemen Perseroan terkait dengan Transaksi adalah sebagai berikut:

- Penerimaan dana tunai dari pelepasan aset akan mengurangi *leverage* dan memperkuat posisi keuangan Perseroan;
- Pengurangan *leverage* juga akan mengurangi pembayaran bunga di masa depan;
- Mendapatkan keuntungan dari penjualan properti yang akan mendukung profitabilitas Perseroan pada tahun 2022; dan
- Kemampuan untuk memonetisasi aset yang tidak likuid meskipun ada ketidakpastian pasar akibat COVID-19.

Transaksi ini juga diharapkan akan memberikan keyakinan tambahan kepada pemberi fasilitas pinjaman ditengah kondisi perdagangan pada tahun 2022.

## **B. Pengaruh Transaksi pada Kondisi Keuangan Perseroan**

Transaksi memiliki dampak keuangan berupa:

- Rencana Transaksi diharapkan dapat meningkatkan Aset Lancar HERO pada periode proyeksi 2022;
- Laba (rugi) sebelum pajak pada tahun 2022 diperkirakan meningkat sebesar Rp123.290 Juta karena keuntungan dari penjualan aset tetap Objek Transaksi;
- Beban bunga pinjaman bank jangka pendek HERO diperkirakan akan menurun selama periode proyeksi, hal ini karena HERO mampu melunasi pinjaman bank jangka pendek sebesar Rp120.000 Juta pada tahun 2022; dan
- Penerimaan kas bersih dari transaksi tersebut diharapkan menjadi Rp196.890 Juta setelah pembayaran pajak dan pengurangan beban bunga, dimana Rp120.000 Juta akan digunakan untuk membayar hutang dan saldo kas akan meningkat sebesar Rp76.890 Juta.

## **IV. RINGKASAN LAPORAN DAN PENDAPAT PENILAI 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 **No. 00133/2.0137-00/PI/05/0015/1/IX/2022 tanggal 7 September 2022:**

#### **1. Obyek Penilaian**

Objek Penilaian adalah aset operasional milik Perseroan berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Jalur Sutera No. 32A, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Indonesia (Ex-Giant Alam Sutera).

#### **2. Maksud dan Tujuan Penilaian**

PT Hero Supermarket Tbk. sedang mempertimbangkan untuk menjual Obyek Penilaian, dan oleh karenanya, jasa penilaian independen diperlukan untuk menentukan Nilai Pasar dari Obyek Penilaian yang digunakan oleh KJPP Yanuar, Rosye & Rekan untuk menyusun pendapat kewajaran atas Transaksi tersebut.

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

Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian yang digunakan adalah 30 Juni 2022.

## 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” (POJK N0. 28/POJK.04/2021 – Pasal 1 Ayat 1 Poin 7).

## Standar Penilaian

Penilaian dibuat dengan berpedoman kepada Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) Nomor: 33/SEOJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian 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 Pendapatan dan Pendekatan Biaya. Pendekatan Pendapatan dilakukan dengan pertimbangan bahwa Obyek Penilaian adalah properti yang disewakan dan menghasilkan pendapatan (*income producing property*) dan Pendekatan Biaya dilakukan dengan pertimbangan bahwa biaya reproduksi baru (*new reproduction cost*) atau biaya pengganti baru (*new replacement cost*) dan penyusutan dari bangunan dapat diperkirakan.

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

Kesimpulan Nilai Pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2022 dengan tidak terlepas dari syarat pembatas, asumsi, pernyataan dan catatan yang dimuat dalam laporan KJPP WS&R adalah Rp 196 Miliar (seratus sembilan puluh enam miliar rupiah).

## **B. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN ATAS BARANG INVENTARIS DAN PERALATAN DALAM OBJEK TRANSAKSI**

Untuk memberikan pendapat atas nilai pasar berupa barang inventaris dan peralatan yang terdapat dalam Obyek Transaksi, Perseroan telah meminta penilai independen, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Yanuar, Rosye & 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 No. STTD.PB-37/PM.2/2018.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian Obyek Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporan penilaian **No. 00020/2.0170-00/PI/05/0032/1/IX/2022 tanggal 12 September 2022:**

### **1. Obyek Penilaian**

Objek Penilaian adalah *Personal property* berupa barang inventaris dan peralatan yang berlokasi di Jalan Jalur Sutera No.32, Pakualam, Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten.

## **2. Maksud dan Tujuan Penilaian**

PT Hero Supermarket Tbk, sedang mempertimbangkan untuk menjual barang inventaris dan peralatan yang terdapat dalam dalam Obyek Penilaian, dan oleh karenanya, jasa penilaian independen diperlukan untuk menentukan Nilai Pasar dari aset dalam Obyek Penilaian yang digunakan oleh KJPP Yanuar, Rosye & Rekan untuk menyusun pendapat kewajaran atas Transaksi tersebut.

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

### Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian yang digunakan adalah 30 Juni 2022.

### Dasar Penilaian

Sesuai dengan tujuan penilaian yaitu jual beli, maka dasar nilai yang digunakan dalam penilaian ini adalah Nilai Pasar.

“Nilai Pasar” yang didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (Peraturan OJK RI Nomor 28 /POJK.04/2021 – Bab I Ketentuan Umum).

### Standar Penilaian

Penilaian dibuat dengan berpedoman kepada Peraturan OJK Nomor 28 /POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) Nomor: 33/SEOJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian.

## **4. Metodologi Pengkajian Penilaian**

Sesuai dengan properti yang dinilai yaitu berupa barang inventaris dan peralatan, maka Penilai menggunakan Pendekatan Biaya dengan Metode Biaya Pengganti.

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

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan pokok dan faktor-faktor lain yang berhubungan dengan penilaian ini, menurut pendapat kami Nilai Pasar sebagaimana disebutkan di atas per tanggal 30 Juni 2022 adalah sejumlah Rp370.500.000 (tiga ratus tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah).

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

Untuk memastikan kewajaran Rencana Transaksi, Perseroan telah meminta penilai independen yang terdaftar di OJK, yaitu 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 No. STTD.PB-37/PM.2/2018 sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat tentang kewajaran Rencana Transaksi.

Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini, KJPP Y&R bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak Terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang Terafiliasi dengan Perseroan. KJPP Y&R juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.

Berikut ini adalah ringkasan dan pendapat dari KJPP Y&R atas Rencana Transaksi berdasarkan Laporan No. 00021/2.0170-00/BS/NB-04/0044/1/IX/2022 tanggal 27 September 2022.

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

Pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan OKABE.

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

Objek dalam analisis pendapat kewajaran ini adalah Rencana Transaksi yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Aset Tetap berupa Tanah dan Bangunan termasuk aset atau barang dalam Bangunan yang dipilih pada Objek Transaksi.

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

Maksud dari laporan adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi jual beli aset tetap berupa Tanah dan Bangunan, termasuk Aset atau Barang dalam Bangunan yang dipilih pada Objek Transaksi.

Pendapat Kewajaran digunakan untuk kepentingan Pasar Modal terkait dengan POJK 17 Tahun 2020. Pendapat kewajaran ini tidak digunakan di luar konteks atau tujuan pendapat kewajaran tersebut.

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

##### Asumsi

- KJPP Y&R menghasilkan Laporan Pendapat Kewajaran yang bersifat non-disclaimer opinion;
- KJPP Y&R telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran;
- Dalam menyusun laporan, KJPP Y&R mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh Perseroan dan atau data/informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang KJPP Y&R anggap relevan;
- Perseroan menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan pendapat kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada KJPP Y&R dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta penting;
- KJPP Y&R menggunakan proyeksi keuangan tanpa dan dengan 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 kewajarannya dan kesimpulan yang dihasilkan;
- KJPP Y&R telah memperoleh informasi atas status hukum objek pendapat kewajaran dari Perseroan;
- Laporan pendapat kewajaran ini ditujukan hanya untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan aturan OJK;
- Laporan pendapat kewajaran 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 kewajaran diterbitkan;
- Dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran, 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;
- Laporan Pendapat Kewajaran 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 laporan pendapat kewajaran. Penyusunan laporan pendapat kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap; dan
- KJPP Y&R juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Laporan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran. KJPP Y&R tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (update) pendapat kewajaran ini karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran.

#### 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, keandalan 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 Laporan Pendapat Kewajaran atas aksi Rencana Transaksi 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 ini dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut;
- KJPP Y&R tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. 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; dan

- Pekerjaan yang berkaitan dengan Rencana Transaksi ini tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, sebagai 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 Rencana Transaksi dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi ini.

#### **5. Metodologi Pengkajian Kewajaran Rencana Transaksi**

- Dalam melakukan *review* Rencana Transaksi, KJPP Y&R menggunakan pendekatan dan metode kerja tertentu dengan tujuan untuk memperoleh pemahaman yang tepat tentang potensi dampak komersial dan finansial dari Rencana Transaksi, yang dapat berdampak langsung dan/atau tidak langsung terhadap kinerja keuangan Perseroan;
- KJPP Y&R telah membaca Laporan Keuangan Perseroan;
- KJPP Y&R telah membaca Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Perseroan dengan OKABE No. 77, tanggal 8 Juni 2022;
- KJPP Y&R telah membaca dokumen pendukung lainnya terkait Rencana Transaksi yang diberikan Perseroan kepada KJPP Y&R;
- KJPP Y&R telah melakukan beberapa analisis atas proyeksi keuangannya untuk mengetahui potensi dampak komersial dan keuangan dari Rencana Transaksi; dan
- Berdasarkan hal tersebut, ruang lingkup penugasan KJPP Y&R dalam penyusunan laporan ini adalah:
  - Melakukan analisis atas 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 atas dampak keuangan dari Rencana Transaksi yang dilakukan melalui analisis kualitatif dan analisis kuantitatif Rencana Transaksi bagi kepentingan Perseroan.

#### **6. Kesimpulan dan Pendapat Atas Kewajaran Rencana Transaksi**

Keuntungan yang akan diperoleh Perseroan dari Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- Penerimaan dana tunai dari pelepasan aset akan mengurangi leverage dan memperkuat posisi keuangan HERO;
- Pengurangan leverage juga akan mengurangi pembayaran bunga di masa depan;
- Mendapatkan keuntungan dari penjualan properti yang akan mendukung profitabilitas HERO pada tahun 2022; dan
- Kemampuan untuk memonetisasi aset yang tidak likuid meskipun ada ketidakpastian pasar akibat COVID-19.

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

## **V. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS**

1. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Transaksi ini bukan merupakan Transaksi Afiliasi dan Transaksi tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020;
2. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Transaksi merupakan Transaksi Material yang tidak memerlukan persetujuan RUPS untuk pelaksanaannya sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020; dan
3. 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.

## **VI. 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  
Telepon: (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 MATERIAL TRANSACTION  
OF PT HERO SUPERMARKET TBK

THIS INFORMATION DISCLOSURE FOR THE PUBLIC IS PROVIDED IN COMPLIANCE WITH: (A) INDONESIAN FINANCIAL SERVICES AUTHORITY (OTORITAS JASA KEUANGAN - "OJK") RULE NO. 17/POJK.04/2020 ON MATERIAL TRANSACTIONS AND CHANGES TO BUSINESS ACTIVITIES ("OJK RULE 17/2020") AND (C) OJK RULE NO. 31/POJK.04/2015 ON DISCLOSURE OF MATERIAL INFORMATION OR FACTS BY ISSUERS OR PUBLIC COMPANIES ("OJK RULE 31/2015").



PT HERO SUPERMARKET Tbk  
("COMPANY")

Based in South Tangerang

**Business fields:**

Engaged in supermarket, and other retail businesses.

**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  
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 material transaction conducted by the Company (as referred to in Law No. 8 of 1995 on Capital Market ("**Capital Market Law**")).

This Disclosure of Information contains information regarding the Company's sale and purchase transaction with PT Okabe Hardware Indonesia ("**OKABE**"), where on September 28, 2022 the Company and OKABE have signed the Sale and Purchase Deed ("**AJB**") No. 19 made by Kamarunnisa, SH., M.Kn., PPAT of South Tangerang City, related to the sale and purchase of one of the Company's assets in the form of land and buildings located in South Tangerang City, Banten Province ("Transaction"), with details and value. The transactions are described in Part II of this Disclosure of Information. Through this Disclosure of Information, the Company explains that:

1. The Company has no affiliation with OKABE. Thus, this Transaction **is not** an Affiliated Party Transaction as referred to in Article 1 paragraph (3) of OJK Rule 42/2020 and also **does not** contain a Conflict of Interest as referred to in OJK Rule 42/2020;
2. is a Material Transaction as referred to in Article 3 paragraph (1) of OJK Rule 17/2020, with a transaction value of more than 20% but less than 50% of the Company's equity, where based on the fairness opinion report of the Transaction provided by Public Appraisal Service Office Yanuar, Rosye and Partners ("**KJPP Y&R**"), the value of the transaction is Rp200,000,000,000 (two hundred billion rupiah). The percentage value of the transaction against Equity is 26.05% of the Company's equity which is Rp767,666,000,000 (seven hundred sixty seven billion six hundred sixty six million rupiah) based

on the consolidated financial statements of the Company as of June 30<sup>th</sup>, 2022 as limited review by Public Accountant Tanudiredja, Wibisana, Rintis and Partners; and

3. Contains material information or facts which may affect the securities trading price of the Company on the Indonesia Stock Exchange ("**IDX**") or the investment decision of investors, potential investors or any other parties who may have interest on such information or facts ("**Material Information**"), as referred to in Article 1 of OJK Rule 31/2015.

Thus, to carry out the Transaction, the Company **is not required** to obtain the approval of a General Meeting of Shareholders ("**GMS**"), however, in accordance with the prevailing rules, the Company must: (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 Sale and Purchase Agreement and (iii) report the result of the Material Transaction in the Annual Report.

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 September 30<sup>th</sup> 2022**

## FOREWORD

This Disclosure of Information is made to comply with the provisions of OJK Rule 17/2020 and OJK Rule 31/2015.

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

#### A. Brief Description of the Company

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

PT Hero Supermarket Tbk ("**Company**") was established in Jakarta based on the Notary Deed of Djojo Mulyadi, S.H., No. 19 dated July 5<sup>th</sup>, 1971 under the name PT Hero-Mini Supermarket. The Deed of Establishment of the Company was approved by the Minister of Justice, Director of the Directorate of Civil Affairs for the Head of the Legal Entity Service, from the Register of the Minister of Justice No. J.A. 5/169/11 date August 5<sup>th</sup>, 1972.

Company's Articles of Association have been amended from time to time. The latest amendment was in relation to amendment to the Articles of Association in order to adjust the Purpose and Objectives as well as Company's Business Activities (Article 3 of the Articles of Association) and to adjust the Articles of Association of the Company with the OJK regulations No. 15/POJK.04/2020 concerning the Plan and Commencement of the General Meeting of Shareholders of Public Companies and OJK Regulation No.16/POJK.04/2020 concerning the Implementation of Electronic General Meeting of Shareholders of Public Companies were effected by Notary Deed on Statement of resolutions of the Annual General Meeting of Shareholders No. 62 dated August 20<sup>th</sup>, 2021 made before Mala Mukti S.H., LL.M. The Notary Deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-0048060.AH.01.02-year 2021 and has been registered in the Company Register No. AHU- 0152165.AH.01.11 year 2021 dated September 7<sup>th</sup>, 2021.

Company commenced commercial operations in August 1972.

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

Company's head office is located in Graha Hero, CBD Bintaro Sektor 7 Blok B7 / A7 South Tangerang.

## 2. Shareholding

The Company's current capital structure 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

The Company's shareholders composition, based on the Shareholders Register issued by the Company's Share Registrar (*Biro Administrasi Efek (BAE)*), PT EDI Indonesia, as of June 30<sup>th</sup>, 2022 and until the Fairness Opinion Report was published, 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</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

The current composition of the Company's Board of Commissioners and Directors is as follows:

### **Board of Commissioners**

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

### **Board of Directors**

President Director : Ingemar Patrik Lindvall;  
 Director : Hadrianus Wahyu Trikusumo;  
 Director : Kalani Naresh Kumar;  
 Director : Dina Sandri Fani;  
 Director : Alfredo Chandra; and  
 Director : Hendy.

## 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, 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 OKABE

### 1. Incorporation of OKABE

OKABE was established based on the Notary Deed of Dewi Adriani, S.H., M.Kn., No. 420 dated April 28th, 2022. The deed of establishment has been authorized by a.n the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-0032371.AH.01.01.Tahun 2022 dated May 18th, 2022.

OKABE is domiciled in Gedung Sanyo Lt. IV, Jalan Danau Sunter Barat Block A III, No. 38-39, Sub-District. Sunter Agung, District Tanjung Priok, North Jakarta.

### 2. Shareholding Composition of OKABE

OKABE's current capital structure is as follows:

No.	Name of Shareholders	Number of Shares	Percentage of Ownership	Total Paid-up Capital Stock (In Million Rupiah)
1	Okabe Co. Ltd	99,000	99.00%	123,750
2	Fuji Bolt Manufacturing Co. Ltd	1,000	1.00%	1,250
<b>TOTAL</b>		<b>100,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>125,000</b>

### 3. Management and Supervision of OKABE

The current composition of OKABE's Board of Commissioners and Directors is as follows:

Commissioner	: Yasunobu Yamazaki
President Director	: Tomokazu Tarui
Vice President Director	: Budi Arianto
Director	: Akira Hoshi

### 4. Business Activities of OKABE

In accordance with Article 3 of the OKABE Shareholder Decree No. 420 dated April 28<sup>th</sup>, 2022 by Notary Dewi Adriani, S.H., M.Kn., which has been authorized by a.n the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-0032371.AH.01.01.Tahun 2022 dated May 18<sup>th</sup>, 2022, OKABE's aim and objective is to do business in the wholesale trade, not cars and motorcycles. To achieve these aims and objectives OKABE can carry out the following activities:

- a) Wholesale of metal goods for construction materials;
- b) Glass wholesale trade;
- c) Wholesale of tiles, bricks, tiles and the like made of clay, lime, cement or glass;
- d) Wholesale of cement, lime, sand and stone;
- e) Wholesale of construction materials from porcelain;
- f) Wholesale of wood construction materials;
- g) Paint wholesalers;
- h) Wholesale of various kinds of building materials; and
- i) Wholesale of other construction materials.

## II. DESCRIPTION OF THE TRANSACTION

### A. Transaction Object

The object of the valuation is the Company's operational assets in the form land and building of ex-retail store located at Jalan Sutera No. 32A, Pakualam Village, North Serpong District, South Tangerang City, Banten Province, State of Indonesia (ex-Giant Alam Sutera).

**B. Transaction Value**

The value of the transaction is Rp200,000,000,000 (two hundred billion rupiah), exclude Tax. The percentage value of the transaction against Equity is 26.05% of the Company's equity which is Rp767,666,000,000 (seven hundred sixty seven billion six hundred sixty six million rupiah) based on the consolidated financial statements of the Company as of June 30<sup>th</sup>, 2022 as limited review by Public Accountant Tanudiredja, Wibisana, Rintis and Partners.

**C. Nature of Their Affiliated Relationship**

Here is the Company's shareholder structure that describes has no affiliate relationship between the Company and the Buyer, namely OKABE:

The Company's Shareholding Structure

No.	Name of Shareholders	Number of Shares	Percentage of Ownership	Total Paid-up Capital Stock (In Million Rupiah)
1	Mulgrave Corporation BV	2,660,194,960	63.59%	133,010
2	The Dairy Farm Company, Limited*	1,075,607,367	25.71%	53,780
3	PT Hero Pusaka Sejati	112,123,931	2.68%	5,606
4	Lain-lain	335,707,742	8.02 %	16,786
<b>TOTAL</b>		<b>4,183,634,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>209,182</b>

\*) Number of shares includes shares owned by the shareholder through Credit Lyonnais Securities Asia (CLSA) Ltd.

OKABE's Shareholding Structure

No.	Nama Pemegang Saham / Name of Shareholders	Jumlah Saham / Number of Shares	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership	Jumlah Modal Disetor (Dalam Jutaan Rupiah) / Total Paid-up Capital Stock (In Million Rupiah)
1	Okabe Co. Ltd	99,000	99.00%	123,750
2	Fuji Bolt Manufacturing Co. Ltd	1,000	1.00%	1,250
<b>TOTAL</b>		<b>100,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>125,000</b>

Source: Deed of Incorporation OKABE No. 420 dated April 28<sup>th</sup>, 2022

The Company's majority shareholder is Mulgrave Corporation BV at 63.59%, while OKABE's majority shareholder is Okabe Co. Ltd with ownership of 99.00%. Based on the shareholder structure, it is known that Company has no affiliation with OKABE, so this Proposed Transaction is not related to OJK Rule 42 of 2020.

**D. Important Provisions under the Conditional Sale and Purchase Agreement between the Company and OKABE**

The following is a Conditional Sale and Purchase Agreement No. 77, dated June 8<sup>th</sup>, 2022, between the Company and OKABE that is used as the basis for the interests of the Transaction:

**Seller:**

PT Hero Supermarket Tbk

**Buyer:**

PT Okabe Hardware Indonesia

**Sale and Purchase Object:**

Address	:	Jalan Jalur Sutera No. 32A, Pakualam Sub-District, North Serpong District, South Tangerang City, Banten Province, Indonesia
Land size (sqm)	:	11,240 sqm
Building	:	2-storey building
Building Total Floor Area (sqm)	:	12,406 sqm
Purchase Object	:	Land and Buildings including Selected Asset or Item in the Building
Land Certificate	:	SHGB 02417/Pakualam

**Sale and Purchase Price:**

Rp200,000,000,000 (excl. Tax)

**Payment Method:**

1. Down Payment in the amount of Rp20,000,000,000 (Twenty Billion Rupiah) (hereinafter referred to as the "Down Payment") shall be paid by the Buyer to the Seller at the latest on July 15<sup>th</sup>, 2022;

In the event that the time period as above mentioned has lapsed and Buyer fail to pay the Down Payment to Seller, therefore by lapsed of time sufficient to proof the negligence of the Buyer and therefore Seller is entitled to make a decision as follow:

- To extend the time period for the payment of Down Payment; or
  - Terminate this Agreement unilaterally subject to provision in Article 9 verse 2a of the Agreement.
2. Full payment in the amount of Rp180,000,000,000 (One Hundred and Eighty Billion Rupiah) (hereinafter referred to as the "Full Payment") will be received by the Seller at the same time of signing the Sale and Purchase Deed before the authorized Land Titles Registrar ("PPAT"); and
  3. The Parties agreed whereas the Down Payment and the Full Payment will be paid by the Buyer to the Seller by way of transfer to the Seller's account.

The Parties agreed whereas the evidence of transfer issued by the Bank is also valid as a payment receipt by the Buyer to the Seller. For such money acceptance, then the Seller will also give a separate receipt to the Buyer.

**Obligation of The Seller:**

1. The Seller obligated to pay the Land and Building Tax until 2022 of the Sale and Purchase Object to the related institution and handover the payment proof to the Notary;
  - If there any Land and Building Tax which has been paid however the Seller is no longer keep the payment proof, the Seller obligated to inform such matters.
2. The Seller obligated to terminate all of the lease agreement with the tenants who lease the part of the space in the Building before the handover of the Sale and Purchase Object;
3. The Seller obligated to remove all of the tenants in the Building before the handover of Sale and Purchase Object and therefore shall responsible for all arising claims from the tenant (if any);
4. The Seller at their own expense, obligated to clean and remove all asset and/or item in the Building other than Selected Assets or Item in the Building , before the handover of the Sale and Purchase Object;
5. The Seller obligate to handover the Sale and Purchase Object with the condition as mentioned on Article 3 of this Agreement, simultaneously at the signing of the sale and purchase deed before the authorized Land Titles Registrar and after the payment of all Sale and Purchase Price is made by the Buyer and received by the Seller; and
6. The obligations referred to in number 2 and 3 do not apply to the Lease Agreement between the Seller and PT Teknindo Bangun Sarana based on the Lease Agreement No. 040/PKS-TBS/PSM-ASUT/04-2015 dated April 6<sup>th</sup>, 2015 (hereinafter referred to as the "TBS Lease Agreement") and further the Parties shall execute an assignment agreement of TBS Lease Agreement.



### **III. TRANSACTION CONSIDERATIONS AND REASONS AND ITS EFFECT ON THE COMPANY'S FINANCIAL CONDITION**

#### **A. Consideration and Reason for the Exercise of the Transaction**

The business considerations used by Company management in relation to the Proposed Transaction are as follows:

- a. Cash proceeds from the asset disposal will reduce leverage and strengthen HERO's financial position;
- b. Leverage reduction will also reduce future interest payments;
- c. Capital gains from property sale that will support HERO's profitability in 2022; and
- d. Ability to monetise an illiquid asset despite market uncertainties given COVID-19.

This Transaction is also expected will provide additional confidence to the lenders of the loan facilities amidst the uncertain trading conditions in 2022.

#### **B. Transaction's Effect on the Company's Financial Condition**

The Transaction has a financial impact, such as:

- Other things being equal, the Proposed Transaction is expected to increase HERO's Current Assets in the 2022 projection period;
- Profit (loss) before tax in 2022 is expected to increase by Rp123,290 Million due to the gain from the sale of this fixed assets;
- Interest expense on HERO's short-term bank loans is expected to decrease during the projection period, this was because HERO was able to pay off short-term bank loans of Rp120,000 Million in 2022; and
- The net cash proceeds from the transaction is expected to be Rp196,890 Million after payment of final taxes and reduction of interest cost, of which Rp120,000 Million will be used to repay debt and cash balance will increase by Rp76,890 Million.

### **IV. SUMMARY OF REPORTS AND 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.2.16.0137 based 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. 00133/2.0137-00/PI/05/0015/1/IX/2022 dated 7 September 2022**:

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

The Valuation Object the Company's operational assets in the form of land and buildings located at Jalan Jalan Sutera No. 32A, Pakualam Village, North Serpong District, South Tangerang City, Banten Province, Indonesia (Ex-Giant Alam Sutera).

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

PT Hero Supermarket Tbk. is considering to sell the Transaction Object, and therefore, an independent appraisal service is required to determine the Market Value of the Transaction Object used by KJPP Yanuar, Rosye & Partners to formulate a fairness opinion on the Transaction.

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

### Date of Valuation

The Valuation Date used is 30 June 2022.

### 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” (POJK No. 28/POJK.04/2021 Chapter 1 Verse 1 Point 7).

### Standard of Valuation

The valuation is made based on the Circular of Financial Services Authority (Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan/SEOJK) Number: 33/SEOJK.04/2021 regarding Guidelines for Valuation and Presentation of 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 Transaction Object, KJPP WS&R adopts Income Approach and Cost Approach. The Income Approach is carried out with the consideration that the Transaction Object is a property that is rented and generates income (income producing property) and the Cost Approach is carried out with the consideration that the new reproduction cost or new replacement cost and depreciation of the building can be estimated.

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

Conclusion The Market Value of the Object of Valuation as of 30 June 2022, regardless of the limiting conditions, assumptions, statements and notes contained in the KJPP WS&R report is Rp196 Billion (one hundred and ninety six billion rupiah).

## **B. SUMMARY OF VALUATION REPORT IN THE FORM OF INVENTORY AND EQUIPMENT 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) Yanuar, Rosye & 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-37/PM.2/2018.

The following is a summary of the valuation report for the Transaction Object as stated in the appraisal report **No. 00020/2.0170-00/PI/05/0032/1/IX/2022 dated 12 September 2022:**

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

The Valuation Object are Personal property in the form of inventory and equipment located at Jalan Jalur Sutera No.32, Pakualam, Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten

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

PT Hero Supermarket Tbk. is considering to sell in the form of inventory and equipment on Transaction Object, and therefore, an independent appraisal service is required to determine the Market Value of the Transaction Object used by KJPP Yanuar, Rosye & Partners to formulate a fairness opinion on the Transaction.

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

#### Date of Valuation

The Valuation Date used is 30 June 2022.

#### Basis of Valuation

In accordance with the purpose of the valuation, namely for sale-purchase transaction, the basic value used in this valuation is Market Value.

“Market value” which is defined as an estimate of the amount of money that can be obtained or paid for the exchange of an asset or liability at the valuation date, between a buyer who is interested in buying and a seller who is interested in selling, in a bond-free transaction, which is properly marketed, where both parties are act on the basis of his understanding, carefully and unforcefully (OJK RI Regulation Number 28 /POJK.04/2021 – Chapter I General Provisions).

#### Standard of Valuation

The valuation is made based on OJK Regulation Number 28/POJK.04/2021 concerning the Valuation and Presentation of Property Valuation Reports in the Capital Market and Circular of Financial Services Authority (Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan/SEOJK) Number: 33/SEOJK.04/2021 regarding Guidelines for Valuation and Presentation of Valuation Reports in the Capital Market.

### **4. Valuation Methodology**

In accordance with valued assets, namely in the form of inventory and equipment, the Valuer uses the Cost Approach with the Replacement Cost Method.

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

Based on the main considerations and other factors related to this valuation as mentioned above as of the recording date of June 30, 2022 is Rp370,500,000 (three hundred seventy million five hundred thousand rupiah).

## C. SUMMARY OF FAIRNESS OPINIONS REPORT OF THE TRANSACTION

To ensure the fairness of the Proposed Transaction, the Company has requested an independent appraiser registered with the OJK, namely the 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-37/PM.2/2018 as an independent appraiser to provide an opinion on the fairness of the Proposed Transaction.

In preparing the Fairness Opinion Report, KJPP Y&R acts independently without any conflict of interest and is not Affiliated with the Company or parties Affiliated with the Company. KJPP Y&R also has no personal interest or benefit associated with this assignment.

The following is a summary and the opinion from KJPP Y&R on the Proposed Transaction based on Report No. **00021/2.0170-00/BS/NB-04/0044/1/IX/2022** dated **27 September 2022**.

### 1. Parties to the Proposed Transaction

The parties involved in the Proposed Transaction are the Company and OKABE.

### 2. Object of Fairness Opinion Analysis

The object in the analysis of this fairness opinion is the Proposed Transaction as stated in The Conditional Sale and Purchase Agreement on Fixed Assets in the form of Land and Buildings including Selected Asset or Goods in the building in the Transaction Object.

### 3. Objective and Purpose of Fairness Opinion

The objective of the report is to provide a fairness opinion on the Proposed sale and purchase transaction of fixed assets in the form of Land and Buildings including Selected Asset or Goods in the building.

The Fairness Opinion is used for the benefit of the Capital Market in relation to POJK 17 of 2020. This Fairness Opinion is not used outside the context or purpose of the Fairness Opinion.

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

#### Assumptions

- KJPP Y&R produces a Fairness Opinion Report which is a non-disclaimer opinion.
- KJPP Y&R has reviewed the documents used in the process of preparing the Fairness Opinion Report.
- In preparing the report, KJPP Y&R relies on the accuracy and completeness of the information provided by the Company and/or data obtained from publicly available information and other information and research that KJPP Y&R deems relevant.
- The Company states that all material information regarding the assignment of fairness opinion has been fully disclosed to KJPP Y&R and there is no reduction in important facts.
- KJPP Y&R uses financial projections without and with the Proposed Transaction as well as proforma financial reports submitted by the 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 the Company's 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.
- The fairness opinion report is intended only to fulfill the interests of the Capital Market and compliance with OJK regulations.
- The fairness opinion report 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 the opinion.
- In preparing the fairness opinion report, KJPP Y&R use several assumptions, such as the fulfillment of all conditions and obligations of the Company and all parties involved in the Proposed Transaction and the accuracy of information regarding the Proposed Transaction which is disclosed by the Company's management.
- The fairness opinion report 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 the fairness opinion report is a complex process and may not be possible through incomplete analysis.
- KJPP Y&R also assumes that from the date of the issuance of the 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 the fairness opinion report. KJPP Y&R is not responsible for reaffirming or completing, updating the opinion due to changes in assumptions and conditions and events that occurred after the date of the fairness opinion report.

#### Limiting Conditions

- KJPP Y&R do not conduct a due diligence on the entities or parties conducting the Proposed Transaction.
- In carrying out the analysis, KJPP Y&R assumes and depends on the accuracy, reliability and completeness of all financial information and other information provided to KJPP Y&R by the Company or which are publicly available which is true, complete and not misleading, and KJPP Y&R is not responsible for conducting independent checks of the information. KJPP Y&R also depends on guarantees from the Company's management that they do not know the facts that cause the information provided to KJPP Y&R to be incomplete or misleading.
- Analysis of the Fairness Opinion Report on this Corporate Action plan is prepared using the data and information as disclosed above. Any changes to the data and information may materially affect the final results of the opinion. Therefore, KJPP Y&R is not responsible for changes in the conclusions of the fairness opinion due to changes in the data and information.
- KJPP Y&R does not give an opinion on the tax impact of the Proposed Transaction. The services provided to the Company in connection with the 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.
- Work related to this Proposed Transaction does not constitute and cannot be construed in any form, as a review or audit or implementation of certain procedures on financial information. Nor should the work 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 a form of other transactions

outside the Proposed Transaction and may be available to the Company and the effect of these transactions on this Proposed Transaction.

## 5. Proposed Transaction Fairness Assessment Methodology

- In conducting transaction review, KJPP Y&R uses certain approaches and work methods with the aim of obtaining a proper understanding of the potential commercial and financial impacts of the Proposed Transaction, which may have a direct and/or indirect impact on the Company's financial performance;
- KJPP Y&R has read the Financial Statement of the Company;
- KJPP Y&R has read the Conditional Sale and Purchase Agreement between HERO and OKABE No. 77, dated June 8<sup>th</sup>, 2022;
- KJPP Y&R has read other supporting documents relating to the Proposed Transaction provided by the the Company to KJPP Y&R;
- KJPP Y&R has conducted several analyses of its financial projections to determine the potential commercial and financial impacts of the Proposed Transaction; and
- Based on this, the scope of KJPP Y&R's assignments in the preparation of the report are:
  - Conduct an analysis of the business considerations used by the Company in relation to the Transaction to the interests of shareholders;
  - Conduct an analysis of the fairness of the amount of funds from the Proposed Transaction to be implemented; and
  - Conduct an analysis of the financial impact of the Proposed Transaction carried out through qualitative analysis and quantitative analysis of the Proposed Transaction on the interests of the Company.

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

The advantages that HERO will get from the proposed transaction are as follows:

- Cash proceeds from the asset disposal will reduce leverage and strengthen HERO's financial position;
- Leverage reduction will also reduce future interest payments;
- Capital gains from property sale that will support HERO's profitability in 2022; and
- Ability to monetise an illiquid asset despite market uncertainties given COVID-19;

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

## V. 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 not** 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 Board of Commissioners of the Company state that the Transaction is a Material Transaction that **does not** require the approval of a GMS for its implementation as referred to in OJK Rule 17/2020; and
3. 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.

## **VI. ADDITIONAL INFORMATION**

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

**PT HERO SUPERMARKET Tbk**  
**Store Support Centre (Head Office)**  
Graha Hero, CBD Bintaro Jaya Sektor 7 Blok B7/A7  
Pondok Jaya, Pondok Aren, South Tangerang,  
Banten 15224, Indonesia  
Telepon: (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**