

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM  
SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI  
("KETERBUKAAN INFORMASI")**

**PT SELAMAT SEMPURNA TBK**

KETERBUKAAN INFORMASI INI DIPERSIAPKAN DAN DISAMPAIKAN DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO.42/POJK.04/2020 TAHUN 2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN ("POJK 42/2020").

KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI.

APABILA ANDA MENGALAMI KESULITAN DALAM MEMAHAMI KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU DALAM MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN HUKUM, AKUNTAN PUBLIK, PENASIHAT INVESTASI ATAU PENASIHAT PROFESIONAL LAINNYA.

**DISCLOSURE OF INFORMATION TO SHAREHOLDERS IN  
CONNECTION WITH AFFILIATED TRANSACTION  
("DISCLOSURE OF INFORMATION")**

**PT SELAMAT SEMPURNA TBK**

THIS DISCLOSURE OF INFORMATION IS MADE AND PROVIDED FOR THE PURPOSE OF COMPLIANCE WITH THE FINANCIAL SERVICE AUTHORITY REGULATION NO.42/POJK.04/2020 OF 2020 ON AFFILIATED TRANSACTIONS AND CONFLICT OF INTEREST ("POJK 42/2020").

THIS DISCLOSURE OF INFORMATION IS IMPORTANT AND MUST BE READ AND REQUIRES THE ATTENTION OF THE COMPANY'S SHAREHOLDERS IN CONNECTION WITH AFFILIATED TRANSACTION.

IF YOU HAVE DIFFICULTIES TO UNDERSTAND THIS DISCLOSURE OF INFORMATION OR IN DOUBT IN MAKING DECISION, YOU SHOULD CONSULT WITH A LEGAL COUNSEL, A PUBLIC ACCOUNTANT, FINANCIAL ADVISOR OR ANY OTHER PROFESSIONAL.



**PT Selamat Sempurna Tbk**

**Kantor Pusat | Head Office**

Wisma ADR,  
Jl. Pluit Raya 1 No. 1  
Jakarta 14440  
Phone: +62 21 6610033  
Fax: +62 21 6696237  
Website: <http://www.smsm.co.id>  
E-mail: [corporate@adr-group.com](mailto:corporate@adr-group.com)

**Pabrik | Plant**

Jl. Kapuk Kamal Raya No.88  
Jakarta Utara - 14470, Indonesia

Jl. Raya Curug No.88  
Desa Kadujaya - Bitung  
Tangerang, Banten, Indonesia

**Kegiatan Usaha Utama | Main Business Activities:**

Industri alat-alat atau perlengkapan (*spareparts*) kendaraan bermotor, alat-alat berat, dan mesin lainnya serta kegiatan distribusi.

Manufacturing of tools or equipment (*spare parts*) for vehicles, heavy equipment, and other machinery and distribution activities.

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMASAMA, MENYATAKAN BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA, MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN, SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN ATAU MENYESATKAN.

THE BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS OF THE COMPANY, EITHER INDIVIDUALLY OR JOINTLY, ARE RESPONSIBLE FOR THE ACCURACY AND COMPLETENESS OF THE INFORMATION AND AFTER CAREFUL RESEARCH, AFFIRM THAT THE INFORMATION CONTAINED IN THE DISCLOSURE OF INFORMATION IS TRUE AND THERE IS NO IMPORTANT MATERIAL AND RELEVANT MATERIALS NOT DISCLOSED OR OMITTED IN THE DISCLOSURE OF INFORMATION SO THE INFORMATION PROVIDED IN THE DISCLOSURE OF INFORMATION BECOMES NOT TRUE AND/OR MISLEADING.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 28 Juli 2022

This Disclosure of Information is issued on July 28<sup>th</sup>, 2022

Daftar Isi	Halaman/ Page	Table of Contents
<b>Daftar Isi</b>	<b>i</b>	<b>Table of Contents</b>
<b>DEFINISI DAN SINGKATAN</b>	<b>iii</b>	<b>DEFINITIONS AND ABBREVIATIONS</b>
<b>I. PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>	<b>I. PREFACE</b>
<b>II. KETERANGAN TENTANG TRANSAKSI AFILIASI</b>		<b>II. INFORMATION ON THE AFFILIATED TRANSACTION</b>
A. Objek Dan Nilai Transaksi	1	A. Object and Value of Transaction
B. Keterangan Mengenai Pihak-Pihak yang Melakukan Transaksi	2	B. Information Regarding the Parties Conducting Transactions
1. PT Selamat Sempurna Tbk	2	1. PT Selamat Sempurna Tbk
a. Riwayat Singkat	2	a. Brief History
b. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham	2	b. Capital Structure and Shareholding
c. Pengurusan dan Pengawasan	3	c. Management and Supervision
d. Kegiatan Usaha Utama	4	d. Main Business Activities
e. Ikhtisar Data Keuangan	4	e. Financial Highlights
2. PT Griya Inti Perkasa	5	2. PT Griya Inti Perkasa
a. Riwayat Singkat	5	a. Brief History
b. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham	6	b. Capital Structure and Shareholding
c. Pengurusan dan Pengawasan	6	c. Management and Supervision
d. Kegiatan Usaha Utama	7	d. Main Business Activities
e. Ikhtisar Data Keuangan	7	e. Financial Highlights
C. Sifat Hubungan Afiliasi	8	C. The Nature of the Affiliated Relationship
D. Penjelasan, Pertimbangan dan alasan dilakukannya Transaksi Afiliasi, dibandingkan dengan apabila dilakukan transaksi sejenis dengan pihak Tidak Afiliasi.	9	D. Explanation, Consideration and Reason for Executing the Transaction Compared to Executing Other Similar Transaction with Unaffiliated Parties.
E. Manfaat dan Risiko Transaksi	10	E. Benefit and Risk of Transaction
F. Sumber Dana Transaksi	11	F. Fund Source of Transaction

Daftar Isi	Halaman/ <i>Page</i>	<i>Table of Contents</i>
III. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI	12	III. THE INDEPENDENT VALUER REPORT APPOINTED FOR THE TRANSACTION
IV. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN	12	IV. SUMMARY OF THE INDEPENDENT VALUER REPORT
V. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS	20	V. STATEMENT OF BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS
VI. INFORMASI TAMBAHAN	21	VI. ADDITIONAL INFORMATION

## DEFINISI DAN SINGKATAN

Dalam dokumen ini, kata-kata dan istilah-istilah berikut memiliki arti berikut kecuali apabila konteksnya mewajibkan yang lain:

Afiliasi

*Affiliate*

: Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir (1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.

*Affiliate has the meaning as defined in Article 1 point (1) of the Law No. 8 of 1995 on Capital Market.*

Benturan Kepentingan

*Conflict of Interest*

berarti sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 butir (4) POJK 42/2020.

*means as defined under Article 1 point (4) of POJK 42/2020.*

GIP

PT Griya Inti Perkasa, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Indonesia, beralamat di Gedung Gold Coast Office Tower Eiffel Lt.15 Unit F, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara, Indonesia.

*PT Griya Inti Perkasa, a company incorporated under the laws of the Republic of Indonesia, having its address at Gedung Gold Coast Office Tower Eiffel Lt.15 Unit F, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara.*

Keterbukaan Informasi

*Disclosure of Information*

Informasi-informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dalam rangka pemenuhan POJK 42/2020.

*Information as provided in this Disclosure of Information in order to comply with POJK 42/2020.*

KJPP STH

Kantor Jasa Penilai Publik Stefanus Tonny Hardi & Rekan, beralamat di Graha STH, Jl. Mandala Raya No. 20 Tomang, Jakarta Barat.

*Kantor Jasa Penilai Publik Stefanus Tonny Hardi & Rekan, having its address at Graha STH, Jl. Mandala Raya No. 20 Tomang, Jakarta Barat.*

Perseroan  
*Company*

PT Selamat Sempurna Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum negara Indonesia, beralamat di Jl. Kapuk Kamal No.88, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara.

*PT Selamat Sempurna Tbk, a public limited liability company duly established under the law of Republic of Indonesia, having its address at Jl. Kapuk Kamal No.88, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara.*

Transaksi Afiliasi  
*Affiliated Transaction*

berarti sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (3) POJK 42/2020.

*means as defined under Article 1 paragraph (3) of POJK 42/2020.*

POJK No.42/2020

: Peraturan OJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan tertanggal 1 Juli 2020.

*Regulation of OJK No.42/POJK.04/2020 regarding Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions dated July 1, 2020.*

## I. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka memenuhi ketentuan POJK 42/2020, yang mewajibkan Perseroan untuk melaporkan Transaksi Afiliasi kepada OJK dan melakukan Keterbukaan Informasi atas Transaksi Afiliasi yang dilakukan Perseroan, dimana Perseroan wajib mengumumkan Transaksi Afiliasi tersebut kepada masyarakat paling lambat di akhir hari kerja kedua setelah terjadinya Transaksi Afiliasi.

Melalui Keterbukaan Informasi ini, Perseroan akan memberikan penjelasan, pertimbangan serta alasan dilakukannya Transaksi Afiliasi tersebut. Dalam Keterbukaan Informasi ini akan dijelaskan mengenai obyek Transaksi Afiliasi bersangkutan termasuk nilai dari Transaksi Afiliasi, para pihak yang melakukan Transaksi Afiliasi dan sifat dari hubungan Afiliasi atas Transaksi Afiliasi yang dilakukan.

## II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI

### A. Obyek dan Nilai Transaksi

Obyek dari Transaksi Afiliasi adalah ruang kantor seluas 1.935,45 meter persegi pada ADR Tower yang terletak di Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.

Nilai Transaksi Afiliasi adalah Rp67.740.750.000,- (enam puluh tujuh miliar tujuh ratus empat puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah), yang berada di bawah nilai pasar sebesar Rp71.418.100.000 (tujuh puluh satu miliar empat ratus delapan belas juta seratus ribu Rupiah) berdasarkan penilaian aset yang disampaikan oleh KJPP STH untuk Perseroan, yang dapat dilihat pada Lampiran C dari laporan pendapat kewajaran No.

## I. PREFACE

This Disclosure of Information is made to comply with POJK 42/2020, which obliges the Company report the Affiliated Transaction to OJK and to make a Disclosure of Information regarding the Affiliated Transaction conducted by the Company, where the Company is obliged to announce this Affiliated Transaction to the public by no later than the second business day after the occurrence of such Affiliated Transaction.

Through this Disclosure of Information, the Company will provide the explanation, consideration and reason for conducting the Affiliated Transaction. In this Disclosure of Information, the object of the Affiliated Transaction will be elaborated on, including the value of the Affiliated Transaction, the parties to the Affiliated Transaction and the nature of the affiliation with respect to the Affiliated Transaction.

## II. INFORMATION ON AFFILIATED TRANSACTION

### A. Object and Value of Transaction

The object of Affiliated Transaction is the office space with total area of 1,935.45 square meters, located at ADR Tower di Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara.

The value of the Affiliated Transaction is Rp67,740,750,000.- (sixty seven billion seven hundred and forty million seven hundred fifty thousand Rupiah) which is below the market value of Rp71,418,100,000 (seventy one billion four hundred and eighteen million one hundred thousand Rupiah) based on the asset valuation submitted for the Company by KJPP STH as can be seen on appendix C of the fairness opinion report No. 00054/2.0007-00/BS/05/0027/1/VII/2022

00054/2.0007-00/BS/05/0027/1/VII/2022  
tertanggal 27 Juli 2022.

dated July 27<sup>th</sup>, 2022.

## **B. Keterangan Mengenai Pihak-Pihak yang Melakukan Transaksi**

### **1. PT Selamat Sempurna Tbk (“Perseroan”)**

#### **a. Riwayat Singkat**

Perseroan didirikan di Indonesia pada tanggal 19 Januari 1976 berdasarkan Akta Notaris Ridwan Suselo, S.H., No.207. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No.Y.A.5/96/5 tanggal 22 Maret 1976. Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta Notaris Kamelina, S.H., No.22 tanggal 25 Februari 2021. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah dilaporkan kepada Menkumham sebagaimana tercantum dalam Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0143407 dan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No.AHU-AH.01.03-0143409, yang keduanya didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0041870.AH.01.11.Tahun 2021 tertanggal 5 Maret 2021 (“**Anggaran Dasar**”).

#### **b. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham**

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan dan Daftar Pemegang Saham Perseroan per 30 Juni 2022 yang diterbitkan oleh PT Sinartama Gunita selaku Biro Administrasi Efek

## **B. Information Regarding the Parties Conducting Transactions**

### **1. PT Selamat Sempurna Tbk (The “Company”)**

#### **a. Brief History**

The Company was established in Indonesia based on the Notarial Deed No.207 of Ridwan Suselo, S.H., dated January 19, 1976. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice in its Decision Letter No.Y.A.5/96/5 dated March 22, 1976. The Company’s Articles of Association has been amended several times, the latest amendment of which was drawn up in Notarial Deed No.22 of Kamelina, S.H., dated February 25, 2021. The amendment to the Articles of Association has been reported to MoLHR as specified in Notification Receipt of the Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0143407 and Notification Receipt of Company Data Change No.AHU-AH.01.03-0143409, both registered in the Company Register dated March 5, 2021 (“**Articles of Association**”).

#### **b. Capital Structure and Shareholding**

Based on the Company Articles of Association and the Register of Shareholders of the Company as per June 30<sup>th</sup>, 2022 issued by PT Sinartama Gunita as the Share

yang ditunjuk Perseroan, struktur permodalan dan komposisi kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Registrar appointed by the Company, the capital structure and composition of shares ownership of the Company is as follows:

Keterangan   <i>Description</i>	Nilai Nominal Rp25 per saham <i>Nominal Value of Rp25 per share</i>		
	Jumlah Saham <i>Number of Shares</i>	Nominal (Rp.)	%
<b>Modal Dasar   <i>Authorized Capital</i></b>	8,000,000,000	200,000,000,000	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh <i>Issued and Fully Paid-Up Capital</i></b>			
PT Adrindo IntiPerkasa	2,910,392,136	72,759,803,400	50.54%
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%) <i>Public (each below 5%)</i>	2,848,283,304	71,207,082,600	49.46%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh <i>Total Issued and Fully Paid-Up Capital</i></b>	<b>5,758,675,440</b>	<b>143,966,886,000</b>	<b>100.00%</b>

#### c. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat yang termuat dalam Akta Notaris Kamelina, S.H. No.22 tanggal 25 Februari 2021 yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan pada Menkumham No.AHU-AH.01.03-0143409 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0041870.AH.01.11. TAHUN 2021, keduanya tertanggal 5 Maret 2021, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

#### Dewan Komisaris | Board of Commissioners:

Komisaris Utama	Surja Hartono	President Commissioner
Komisaris Independen	Handi Hidajat Suwardi	Independent Commissioner

#### Direksi | Board of Directors:

Direktur Utama	Eddy Hartono	President Director
Direktur	Ang Andri Pribadi	Director
Direktur	Djojo Hartono	Director
Direktur Independen	Aris Setyapranarka	Independent Director

#### c. Management and Supervision

Based on Statement of Meeting Resolution contained in Deed No.22 of Kamelina, S.H. dated February 25, 2021 which has been reported to MoLHR as contained in the Notification Receipt on Company Data Change No.AHU-AH.01.03-0143409 and registered in the Company Register under No.AHU-0041870.AH.01.11. TAHUN 2021, both dated March 05, 2021, the composition of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors are as follows: is as follows:



#### **d. Kegiatan Usaha Utama**

Berdasarkan Anggaran Dasar, Perseroan terutama bergerak dalam bidang industri komponen dan suku cadang mesin dan turbin, industri mesin untuk keperluan umum lainnya YTDL, industri suku cadang dan aksesoris kendaraan bermotor roda empat atau lebih, perdagangan besar suku cadang dan aksesoris mobil, perdagangan besar mesin kantor dan industri, suku cadang dan perlengkapannya, perdagangan besar alat transportasi laut, suku cadang dan perlengkapannya, perdagangan besar alat transportasi darat (bukan mobil, sepeda motor dan sejenisnya), suku cadang dan perlengkapannya, serta perdagangan besar mesin, peralatan dan perlengkapan lainnya.

#### **e. Ikhtisar Data Keuangan**

Tabel di bawah ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting dari Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anaknya untuk periode-periode yang berakhir pada 31 Desember 2021 dan 2020.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anaknya untuk periode yang berakhir 31 Desember 2021 dan 2020 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja (firma anggota Ernst&Young Global Limited) dengan laporan auditor independen yang ditandatangani oleh Sinarta pada tanggal 04 April 2022, Mento pada tanggal 30 April 2021 yang menyatakan opini wajar tanpa modifikasian.

#### **d. Main Business Activities**

Based on Articles of Association, the Company mainly engage in components industry and machine spareparts and turbine, machinery industry for other general purposes which cannot be classified into others, spareparts and accessories industries for four or more wheeled vehicles, wholesale of car spareparts and accessories, wholesale of office and industrial machinery, wholesale of spareparts and its equipments, wholesale of maritime transportation vehicles, spareparts and its equipments, land transportation vehicles (excluding car, motorcycle and the other kind) spareparts and its equipments, and wholesale of other machines, equipments and other supplies.

#### **e. Financial Data Highlights**

The table below describe the financial data highlights of the Company based on the Consolidated Financial Statement of the Company and Its Subsidiaries for the periods ended as per December 31, 2021 and 2020.

The consolidated financial statement of the Company and Its Subsidiaries for the period ended as per December 31, 2021 and 2020 have been audited by the Public Accountant Firm Purwantono, Sungkoro & Surja with the independent auditor's report signed by Sinarta on April 04, 2022 and Mento respectively on April 30, 2021, stated the opinion unqualified.

**Dalam Miliar Rupiah | In Billion Rupiah**

	2021	2020	
Jumlah Aset Lancar	2,795	2,295	Current Asset
Jumlah Aset	3,869	3,376	Total Asset
Liabilitas Jangka Pendek	669	398	Current Liabilities
Jumlah Liabilitas	957	727	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	2,912	2,649	Equity
Penjualan Bersih	4,163	3,234	Net Sales
Laba Bruto	1,337	1,037	Gross Profit
Laba Usaha	931	693	Income from Operation
Laba Tahun Berjalan	728	539	Profit for the Year

**2. PT Griya Inti Perkasa Tbk (“GIP”)****a. Riwayat Singkat**

GIP didirikan di Indonesia pada tanggal 22 Agustus 2007 berdasarkan Akta Notaris Johny Dwikora Aron, S.H., No.62. Akta Pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No.C-06921 HT.01.01-TH.2007 tanggal 17 Desember 2007. Anggaran Dasar GIP telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta Notaris Silvy Solivan, S.H., M.Kn., No.17 tanggal 15 Desember 2021. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapat persetujuan dari Menkumham sebagaimana Keputusan No.AHU-0073106.AH.01.02. TAHUN 2021 tanggal 17 Desember 2021 dan telah dilaporkan kepada Menkumham sebagaimana dalam Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0487243, yang didaftarkan dalam Daftar Perseroan No.AHU-0224087.AH.01.11.Tahun 2021 tertanggal 17 Desember 2021 (“**Anggaran Dasar GIP**”).

**2. PT Griya Inti Perkasa (GIP)****a. Brief History**

GIP was established in Indonesia based on the Notarial Deed No.62 of Johny Dwikora Aron, S.H., dated August 22, 2007. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Justice in its Decision Letter No.C-06921 HT.01.01-TH.2007 dated December 17, 2007. The GIP’s Articles of Association has been amended several times, the latest amendment of which was drawn up in Notarial Deed No.17 of Silvy Solivan, S.H., M.Kn., dated December 15, 2021. The amendment to the Articles of Association has been approved by MoLHR as specified in Decision No.AHU-0073106.AH.01.02. TAHUN 2021 dated December 17, 2021 and has been reported to MoLHR as specified in Notification Receipt of the Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0487243, and registered in the Company Register No.AHU-0224087.AH.01.11.Tahun 2021, dated December 17, 2021 (“**GIP Articles of Association**”).

**b. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham**

Berdasarkan Anggaran Dasar GIP dengan akta Notaris Silvy Solivan, S.H., M.KN., No. 17 tanggal 15 Desember 2021 struktur permodalan dan komposisi kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan   <i>Description</i>	Nilai Nominal Rp.100.000,- per saham <i>Nominal Value of Rp.100.000,- per share</i>		
	Jumlah Saham <i>Number of Shares</i>	Nominal (Rp.)	%
<b>Modal Dasar   <i>Authorized Capital</i></b>	20,000,000	2,000,000,000,000	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh <i>Issued and Fully Paid-Up Capital</i></b>			
PT Adrindo Intisarana	4,999,999	499,999,900,000	99.99%
Tuan Eddy Hartono	1	100,000	0.01%
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh <i>Total Issued and Fully Paid-Up Capital</i></b>	<b>5,000,000</b>	<b>500,000,000,000</b>	<b>100.00%</b>

**c. Pengurusan dan Pengawasan**

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat yang termuat dalam Akta Notaris Silvy Solivan, S.H., M.Kn., No. 05 tanggal 19 September 2019 yang telah diberitahukan kepada Menkumham sebagaimana ternyata dalam Surat Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan pada Menkumham No. AHU-0072401.AH.01.02.TAHUN 2019 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0174390.AH.01.11.TAHUN 2019, keduanya tertanggal 19 September 2019, susunan Dewan Komisaris dan Direksi GIP adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris | Board of Commissioners:**

Komisaris Utama	Eddy Hartono	President Commissioner
Komisaris	Meryana Hartono	Commissioner
Komisaris	Surja Hartono	Commissioner

**b. Capital Structure and Shareholding**

Based on the GIP Articles of Association which was drawn up in Notarial Deed No. 17 of Silvy Solivan, S.H., M.KN., dated December 15, 2021, the capital structure and composition of shares ownership of the Company is as follows:

**c. Management and Supervision**

Based on Statement of Meeting Resolution contained in Deed No. 05 of Silvy Solivan, S.H., M.Kn. dated September 19, 2021 which has been reported to MoLHR as contained in the Notification Receipt of the Amendment to the Articles of Association No. AHU-0072401.AH.01.02.TAHUN 2019 and registered in the Company Register under No. AHU-0174390.AH.01.11.TAHUN 2019, both dated September 19, 2019, the composition of the GIP's Board of Commissioners and Board of Directors are as follows:

**Direksi | Board of Directors:**

Direktur Utama  
Direktur  
Direktur

Djojo Hartono  
Ang Andri Pribadi  
Sinthyawati Widjaja

President Director  
Director  
Director

**d. Kegiatan Usaha Utama**

Berdasarkan Anggaran Dasar, Perseroan terutama bergerak dalam bidang konstruksi gedung, konstruksi bangunan sipil, konstruksi khusus, aktivitas jasa keuangan, bukan asuransi dan dana pensiun, real estat, aktivitas kantor pusat dan konsultasi manajemen, pengelolaan air limbah, pengelolaan dan daur ulang sampah.

**e. Ikhtisar Data Keuangan**

Tabel di bawah ini menggambarkan ikhtisar data keuangan penting dari GIP berdasarkan Laporan Keuangan GIP untuk periode-periode yang berakhir pada 31 Desember 2021 dan 2020.

Laporan keuangan GIP telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Teramihardja, Pradhono, & Chandra untuk periode yang berakhir 31 Desember 2021 dan Kantor Akuntan Publik Kanaka Puradiredja, Suhartono untuk periode yang berakhir 31 Desember 2020 dengan laporan auditor independen yang ditandatangani oleh Drs. Nursal Ak., CA., CPA pada tanggal 12 April 2022, Doly Fajar Damanik, CPA pada tanggal 09 April 2021 yang menyatakan opini wajar tanpa modifikasi.

**d. Main Business Activities**

Based on Articles of Association, the Company mainly engage in building construction, civil building construction, special construction, financial service activities, not insurance and pension funds, real estate, head office activities and management consulting, waste water management, waste management and recycling.

**e. Financial Data Highlights**

The table below describe the financial data highlights of GIP based on the Financial Statement of GIP for the periods ended as per December 31, 2021 and 2020.

The financial statement of GIP and 2020 have been audited by the Public Accountant Firm Teramihardja, Pradhono, & Chandra for the period ended as per December 31, 2021 and Public Accountant Firm Kanaka Puradiredja, Suhartono for the period ended as per December 31, 2020 with the independent auditor's report signed by Drs. Nursal Ak., CA., CPA on April 12, 2022 and Doly Fajar Damanik, CPA respectively on April 09, 2021, stated the opinion unqualified.

**Dalam Miliar Rupiah | In Billion Rupiah**

	2021	2020	
Jumlah Aset Lancar	357	4	Current Asset
Jumlah Aset	490	131	Total Asset
Liabilitas Jangka Pendek	1	0.2	Current Liabilities
Jumlah Liabilitas	1	0.2	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	489	131	Equity
Pendapatan Sewa	0.4	0.1	Rent Revenue
Rugi Usaha	(1)	(2)	Loss from Operation
Rugi Tahun Berjalan	(1)	(2)	Loss for the Year

**C. Sifat Hubungan Afiliasi**

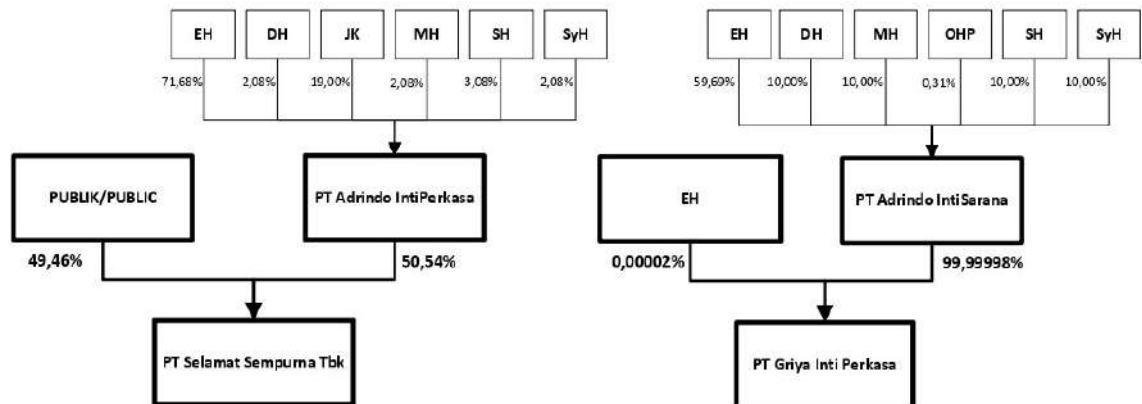
Perseroan dengan GIP memiliki hubungan Afiliasi dimana;

- keduanya dikendalikan secara tidak langsung oleh pihak yang sama,

**C. The Nature of the Affiliated Relationship**

The Company and GIP have an Affiliated relationship where;

- both are indirectly controlled by the same party,



Catatan/Notes :

EH	: Eddy Hartono	OHP	: Oeij Hui Pek
DH	: Djojo Hartono	SH	: Surja Hartono
JK	: Johan Kurniawan	SyH	: Suryadi Hartono
MH	: Meryana Hartono		
Publik /Public	: Masyarakat, masing-masing dengan kepemilikan dibawah 5% / Others, with each ownerships below 5%		

- terdapat kesamaan pengurus antara Perseroan dan GIP.
- there are similar management between the Company and GIP.

Nama	Perseroan   The Company	GIP
Surja Hartono	Komisaris Utama <i>President Commissioner</i>	Komisaris <i>Commissioner</i>
Handi Hidajat Suwardi	Komisaris Independen	-

<b>Nama</b>	<b>Perseroan   The Company</b>	<b>GIP</b>
<i>Independent Commissioner</i>		
Eddy Hartono	Direktur Utama <i>President Director</i>	Komisaris Utama <i>President Commissioner</i>
Ang Andri Pribadi	Direktur <i>Director</i>	Direktur <i>Director</i>
Djojo Hartono	Direktur <i>Director</i>	Direktur Utama <i>President Director</i>
Lucas Aris Setyapranaka	Direktur Independen <i>Independent Director</i>	-
Meryana Hartono	-	Komisaris <i>Commissioner</i>
Sinthyawati Widjaja	-	Direktur <i>Director</i>

**D. Penjelasan, Pertimbangan dan alasan dilakukannya Transaksi Afiliasi, dibandingkan dengan apabila dilakukan transaksi sejenis dengan pihak Tidak Afiliasi.**

Perseroan merupakan suatu perusahaan yang terutama bergerak dalam industri alat-alat atau perlengkapan (*spareparts*) kendaraan bermotor, alat-alat berat, dan mesin lainnya serta kegiatan distribusi.

Saat ini Perseroan dan Entitas Anaknya berkantor pusat di Wisma ADR, Jalan Pluit Raya I No. 1, Pluit Penjaringan, Jakarta Utara dengan status sewa dan dengan luas sewa sebesar 1.257 m<sup>2</sup>. Harga sewa terakhir adalah sebesar Rp110.000,- per m<sup>2</sup> per bulan dan service charge sebesar Rp40.000,- per m<sup>2</sup> per bulan, untuk masa tiga bulan dan otomatis diperpanjang setiap 3 bulan.

Adapun Wisma ADR saat ini sudah mulai berumur mengingat dibangun pada tahun 1992 dan direncanakan akan dikosongkan pada tahun 2025. Di saat yang bersamaan Entitas

**D. Explanation, Consideration and Reason for Executing the Transaction Compared to Executing Other Similar Transaction with Unaffiliated Parties.**

The Company is a company that is mainly engaged in the Manufacturing of tools or equipment (spare parts) for vehicles, heavy equipment, and other machinery and distribution activities.

Currently, the Company and its Subsidiaries are headquartered at Wisma ADR, Jalan Pluit Raya I No. 1, Pluit Penjaringan, North Jakarta with lease status and with a lease area of 1,257 square meter. The last lease price is Rp110,000,- per square meter per month and the service charge is Rp40,000,- per square meter per month, for a period of three months and automatically renewed every 3 months.

The current Wisma ADR has begun to age considering that it was built in 1992 and is planned to be vacated in 2025. At the same time, the Company's Affiliated Entity,

Afiliasi Perseroan yaitu GIP, saat ini sedang melakukan pembangunan gedung kantor dan juga apartemen yaitu ADR Tower yang memiliki lokasi yang sangat strategis yaitu di bundaran Pantai Indah Kapuk, tepatnya di Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Selanjutnya, Perseroan melihat ini sebagai suatu kesempatan untuk mendapatkan hak kepemilikan atas aset berupa ruang kantor dengan lokasi yang strategis dan prestigious sebagai investasi jangka panjang yang menguntungkan, sehingga Perseroan bermaksud untuk melakukan pembelian ruang kantor seluas 1.935,45 m<sup>2</sup> di ADR Tower.

Pelaksanaan Transaksi Afiliasi tersebut dilakukan, antara lain dengan mempertimbangkan faktor-faktor positif antara lain:

- Letak dan lokasi gedung kantor yang sangat strategis dan kemudahan akses serta juga relatif berdekatan dengan salah satu lokasi pabrik Perseroan, yaitu fasilitas produksi produk Radiator.
- Harga pembelian yang kompetitif, yaitu sebesar Rp67.740.750.000,- (enam puluh tujuh miliar tujuh ratus empat puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah), yang berada di bawah harga pasar sebesar Rp71.418.100.000,- (tujuh puluh satu miliar empat ratus delapan belas juta seratus ribu Rupiah) sebagaimana yang dinilai oleh KJPP STH sebagai penilai independen (lihat Ringkasan Pendapat Independen).

#### **E. Manfaat dan Risiko Transaksi**

Manfaat dari Transaksi antara lain sebagai berikut:

- a. Perseroan memiliki ruang kantor milik sendiri;
- b. Perseroan akan memiliki kendali

namely GIP, is currently carrying out the construction of office buildings and apartments, i.e., ADR Tower which has a very strategic location, namely at the Pantai Indah Kapuk Boulevard, precisely on Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kamal Muara Village, Penjaringan District, North Jakarta. In addition, the Company sees this as an opportunity to obtain ownership rights in assets in the form of office space with a strategic and prestigious location as a profitable long-term investment, therefore the Company intends to purchase office space as large as 1,935.45 square meter at ADR Tower.

The implementation of the Affiliate Transaction was carried out, among others, by considering positive factors, including:

- The location of the office building is strategic and easy to access as well as relatively close to one of the Company's factory locations, i.e., the facility of Radiator product.
- The competitive purchase price is Rp67,740,750,000.- (sixty seven billion seven hundred and forty million seven hundred fifty thousand Rupiah), which is below the market price of Rp71,418,100,000.- (seventy one billion four hundred and eighteen million one hundred thousand Rupiah) as assessed by KJPP STH as an independent appraiser (see Summary of Independent Opinion).

#### **E. Benefit and Risk of Transaction**

The benefits of the Transaction include the following:

- a. The Company has its own office space;
- b. The Company will have complete

sepenuhnya atas ruang kantor, dibandingkan apabila Perseroan hanya menyewa ruang kantor. Dengan pengendalian sepenuhnya ini maka Perseroan dapat lebih bebas melakukan penyesuaian-penyesuaian yang diperlukan untuk mendukung aktivitas operasional Perseroan;

- c. Mendorong peningkatan efisiensi;
- d. Meningkatkan nilai tambah bagi Perseroan dalam jangka panjang.

Sedangkan risiko yang mungkin dihadapi Perseroan sehubungan dengan Transaksi adalah terjadinya beban manajemen atas kepemilikan aset, seperti biaya pemeliharaan, asuransi dan pajak properti.

Perseroan akan melaksanakan Transaksi dengan kondisi dan persyaratan sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Keterbukaan Informasi ini. Dengan mempertimbangkan kondisi dan persyaratan transaksi tersebut serta dengan memperhatikan latar belakang dan alasan transaksi sebagaimana yang telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini, Perseroan berkeyakinan bahwa tidak terdapat risiko terhadap kinerja usaha Perseroan yang akan dihadapi Perseroan apabila Perseroan melaksanakan Transaksi tersebut.

#### **F. Sumber Dana Transaksi**

Transaksi sebagaimana diuraikan dalam sub-bab sebelumnya akan dibiayai dari sumber dana internal Perseroan.

control over office space, compared to if the Company only lease office space. With this full control, the Company can be more free to make the necessary adjustments to support the Company's operational activities;

- c. Drive the increment efficiency;
- d. Adds long-term value to the Company.

Meanwhile, the risk that may be faced by the Company in connection with the Transaction is the occurrence of management expenses on asset ownership, such as maintenance costs, insurance and property taxes.

The Company will carry out the Purchase with the conditions and requirements as described in this Disclosure of Information. Taking into account the conditions and requirements of the transaction and taking into account the background and reason for the transaction as disclosed in this Disclosure of Information, the Company believes that there is no risk to the Company's business performance that will be faced by the Company if the Company carries out the Transaction.

#### **F. Fund Source of Transaction**

The transaction as outlined in the preceding sub-chapter will be financed from the Company's internal cashflow.



### III. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI

Sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang “Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan” Keputusan Ketua Dewan Komisiner OJK Republik Indonesia tertanggal 2 Juli 2020 (“POJK 42”), untuk memastikan kewajaran Transaksi, Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Stefanus Tonny Hardi & Rekan (selanjutnya disebut “KJPP STH”) untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas kewajaran Transaksi sesuai dengan surat penugasan No.STH-056/PR.017/SG/III/2022 tanggal 2 Maret 2022 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan. Selanjutnya, KJPP STH sebagai Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Izin Usaha Kantor Penilai Publik No.2.08.0007 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut “OJK”) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PPB-38/PM.223/2019.

Penilai independen menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Pasar Modal.

### IV. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN

#### A. Ringkasan Laporan Pendapat Ruang Kantor

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian Ruang Kantor berdasarkan Lampiran C yang tertera dalam Laporan Pendapat Kewajaran File No. 00054/2.0007-

### III. INDEPENDENT PARTY APPOINTED IN CONNECTION WITH THE TRANSACTION

As regulated in OJK Regulation No. 42/POJK.04/2020 concerning “Affiliate Transactions and Conflicts of Interest” Decision of the Chairman of the OJK Board of Commissioners of the Republic of Indonesia dated July 2, 2020 (“POJK 42”), to ensure the fairness of the Transaction, The Company has appointed a Public Appraisal Service Office (Stefanus Tonny Hardi & Rekan (hereinafter referred to as “KJPP STH”) to provide an opinion as an independent appraiser on the fairness of the Transaction in accordance with assignment letter No.STH-056/PR.017/SG/III/2022 dated March 2, 2022 which has been approved by the management of the Company. Furthermore, KJPP STH as the official Public Appraisal Service based on the Public Valuation Firm License No. 2.08.0007 and registered as a capital market supporting professional service office at the Financial Services Authority (hereinafter referred to as “OJK”) with a Capital Market Supporting Profession Registration Letter from OJK No. STTD.PPB-38/PM.223/2019 .

The Independent Appraiser declares having no affiliated relation either directly or indirectly with the Company as defined under the Law of Capital Market.

### IV. SUMMARY OF THE INDEPENDENT VALUER REPORT

#### A. Summary of the Office Space Valuation Report

Herewith the summary of the Office Space report as stated in Appendix C in the Fairness Opinion Report File No. 00054/2.0007-00/BS/05/0027/1/VII/2022 dated July 27<sup>th</sup>, 2022.

00/BS/05/0027/1/VII/2022 tanggal 27 Juli 2022.

### 1. Identitas Pihak

Para pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah:

- a. Perseroan sebagai Pembeli; dan
- b. GIP sebagai Penjual.

### 2. Objek Penilaian

Obyek Penilaian adalah 4 unit ruang kantor (1 lantai) yang terletak di ADR Tower Lantai 20 unit A, B, C, dan D yang terletak di Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, seluas total 1.935,45 m<sup>2</sup>.

### 3. Maksud dan tujuan penilaian

Maksud dari penilaian ini adalah untuk memberikan opini nilai pasar atas objek penilaian yang diperlukan untuk Transaksi.

### 4. Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian adalah per 31 Desember 2021.

### 5. Asumsi dan kondisi pembatas

Dalam menyusun laporan penilaian tersebut, KJPP STH menggunakan beberapa asumsi antara lain:

- a. Laporan penilaian properti yang dihasilkan oleh KJPP STH bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. KJPP STH telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian.

### 1. Identities of Parties Involved

Parties involved in the Transaction are as follows:

- a. The Company as the buyer; and
- b. GIP as the seller.

### 2. Valuation Object

The Valuation Object is 4 units of office space (one-storey) on ADR Tower Level 20 unit A, B, C, and D located on Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, with a total area of 1,935.45 m<sup>2</sup>.

### 3. Purpose and Objective of Valuation

The purpose of this valuation is to give an opinion on the Market Value of the Valuation Object required for the Transaction.

### 4. Cut Off Date of Valuation

The cut-off date is as of December 31<sup>st</sup>, 2021.

### 5. Assumptions and Limiting Conditions

In preparing the valuation, KJPP STH use the following assumptions:

- a. The property appraisal report produced by KJPP STH provides non-disclaimer opinion.
- b. KJPP STH have analysed the documents used in the valuation process.

- c. Data-data dan informasi atau properti pembandingan yang diperoleh KJPP STH bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Penilai Indonesia (MAPPI).
- d. KJPP STH menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- e. KJPP STH bertanggung jawab atas laporan penilai properti dan kesimpulan penilaian properti.
- f. KJPP STH telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.

Disamping asumsi dan kondisi pembatas tersebut KJPP STH juga menggunakan asumsi khusus antara lain:

- a. Pada saat peninjauan ke lokasi sedang dilakukan pemancangan tiang pancang beton dan direncanakan bangunan ini akan selesai pada 31 Desember 2024.
- b. Kami juga berasumsi bahwa daya dukung tanah dan fondasi memadai serta resiko lingkungan aktual dan potensial itu rendah ( SPI 300 5.2.f ).
- c. Bangunan berdiri diatas 3 (tiga) sertifikat tanah Hak Guna Bangunan (HGB) dengan total luas 20.250 m<sup>2</sup> meliputi Tower Perkantoran dan Tower Apartemen dan dibangun sesuai dengan rencana tata kota yang ada.
- d. Dalam penilaian ini, kami menilai unit ruang kantor berdasarkan surat pemesanan No.024/SP/VII/2022, No.025/SP/VII/2022, No.026/SP/VII/20

- c. All data and information or comparative properties obtained by KJPP STH are sourced from and/or validated by the Indonesian Society Of Appraisers (ISA).
- d. KJPP STH produces Property Valuation Report that is open for public, except if any confidential information that might influence the operation of the company is present.
- e. KJPP STH is responsible for property valuation reports and conclusion of property valuation.
- f. KJPP STH have obtained information on the legal status of the valuation object from the client.

In addition to these assumptions and limiting conditions, KJPP STH also uses spesific assumptions as follows:

- a. At the time of the site inspection, concrete piles were being erected and it was planned that this building would be completed on December 31, 2024.
- b. KJPP STH also assume that the bearing capacity of the soil and foundation is adequate and the actual and potential environmental risks are low.
- c. The building build on 3 (three) Hak Guna Bangunan (HGB) land certificates with a total area of 20,250 sq.m including Office Towers and Apartment Towers and built in accordance with the existing urban planning plan.
- d. The office space unit the property valuation based on the order letter No.024/SP/VII/2022, No.025/SP/VII/2022, No.026/SP/VII/2022, No.027/SP/VII/2022 between PT Griya Inti

22, No. 027/SP/VII/2022 antara PT Griya Inti Perkasa dan PT Selamat Sempurna Tbk.

- e. Ruang Kantor yang dinilai terletak di highzone diatas lantai refuge meliputi satu lantai seluas 1.935,45 m<sup>2</sup>.
- f. Spesifikasi bangunan akan dibuat sesuai dengan data-data yang ada dalam brosur yang kami terima.
- g. Grade Perkantoran yang dibangun adalah perkantoran Grade A.
- h. Data-data yang diberikan kepada kami adalah benar dan berkaitan dengan obyek penilaian, dan kami tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
- i. Hak kepemilikan atas objek penilaian diasumsikan baik, dapat dipasarkan, dengan kondisi bebas dari semua sita jaminan.
- j. Penilaian dilakukan dalam kondisi adanya Pandemi wabah Covid-19 sehingga terjadi keterbatasan dan ketidakpastian pasar atas kondisi eksternal properti seperti kondisi pasar.
- k. Kami sebagai Penilai tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan penilaian, oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya.
- l. Laporan penilaian kami harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan ini tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda.

Perkasa and PT Selamat Sempurna Tbk.

- e. The valued Office Space is located in the highzone area or above the refuge floor covering one floor with an area of 1,935.45 m<sup>2</sup>.
- f. Building specifications will be made according to the data in the brochure we received.
- g. The Offices built are Grade A offices.
- h. The data provided to us is correct and related to the object of the assessment, and we did not carry out further checks on its correctness.
- i. Ownership rights to the valuation object are assumed to be good, marketable, with the condition that they are free from all collateral confiscations.
- j. The assessment is carried out in conditions of the Covid-19 pandemic, resulting in market limitations and uncertainty regarding external property conditions such as market conditions.
- k. We as Appraisers do not conduct research on the validity of the documents related to the assessment, therefore we do not guarantee their truth or validity.
- l. Our assessment report must be used as an inseparable whole and its use is limited to the purposes and objectives of this assessment only. This report will not apply to different intents and purposes.

- m. Penilai tidak memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga, selama tidak menyimpang dari peraturan dan hukum yang berlaku.
  - n. Penggunaan sebagian atau keseluruhan dari laporan untuk dipublikasikan di media cetak/elektronik harus mendapat persetujuan tertulis dari kami sebagai penilai dan pembuat laporan.
  - o. Penilai dibebaskan dari setiap tuntutan, kewajiban, beban dan biaya yang timbul atau yang terjadi akibat penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan, kesalahan data dan/atau informasi yang diberikan pemberi tugas sehubungan dengan jasa yang diberikan.
  - p. Apabila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak Pemberi Tugas/Pihak Ketiga, yang disebabkan oleh kurang sempurna ataupun ketidakhatian Penilai dalam melaksanakan penugasan ini, maka tuntutan ganti rugi kepada Penilai adalah tidak melebihi dari fee penugasan ini.
  - q. Apabila di kemudian hari ada permintaan dari pihak manapun yang bukan diakibatkan oleh kesalahan Penilai dan/atau Penilai harus memberikan keterangan atau memenuhi panggilan pihak berwajib, maka biaya yang ditimbulkan akan ditagihkan kepada Pemberi Tugas sesuai dengan biaya dan tenaga penilai yang dikeluarkan oleh Penilai.
- m. The appraiser has no responsibility to third parties, as long as it does not deviate from the applicable laws and regulations.
  - n. The use of part or all of the report for publication in print/electronic media must obtain written approval from us as assessors and report makers.
  - o. The appraiser is freed from any demands, obligations, expenses and costs that arise or occur as a result of the use of the report that is not in accordance with the intent and purpose of the report, data errors and/or information provided by the assignor in connection with the services provided.
  - p. If in the future there is a claim from the Assignment/Third Party, which is caused by imperfections or inadvertence of the Appraiser in carrying out this assignment, the claim for compensation to the Appraiser shall not exceed the fee for this assignment.
  - q. If on the next day after this valuation there is a request from any party that is not caused by the fault of the Appraiser and/or the Appraiser must provide information or comply with the summons of the authorities, the costs incurred will be billed to the Assignment Provider in accordance with the costs and appraisers issued by the Appraiser.

## 6. Pendekatan dan Metode Penilaian

Penilaian ruang kantor ini dilakukan dengan menggunakan Pendekatan Pasar (Market Approach) dengan Metode Perbandingan Data Pasar.

## 7. Kesimpulan Nilai

Dengan demikian, menurut pendapat kami jumlah Rp71.418.100.000,- (tujuh puluh satu miliar empat ratus delapan belas juta seratus ribu Rupiah) menggambarkan nilai pasar dari Ruang Kantor di ADR Tower lantai 20 unit A, B, C, dan D pada tanggal 31 Desember 2021.

## B. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian Pendapat Kewajaran Perseroan berdasarkan Laporan Penilaian File No.00054/2.0007-00/BS/05/0027/1/VII/2022 tanggal 27 Juli 2022.

### 1. Identitas Pihak

Para pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah:

- a. Perseroan sebagai Pembeli; dan
- b. GIP sebagai Penjual.

### 2. Objek Analisis Kewajaran

Obyek Analisis Kewajaran adalah 4 unit ruang kantor (1 lantai) yang terletak di ADR Tower Lantai 20 unit A, B, C, dan D yang terletak di Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, seluas total 1.935,45 m<sup>2</sup>.

## 6. Valuation Approaches and Methodologi

The valuation of office space is carried out using the Market Approach with the Market Data Comparison Method.

## 7. Value Conclusion

Therefore, it is our considered opinion that the amount of Rp71,418,100,000.- (seventy one billion four hundred and eighteen million one hundred thousand Rupiah) represents the market value of the 20<sup>th</sup> floor of the ADR Tower unit A, B, C, and D on December 31, 2021.

## B. Summary of the Fairness Opinion Report

Herewith the summary of Independent Appraisal Report as stated in the Fairness Opinion Report File No.00054/2.0007-00/BS/05/0027/1/VII/2022 dated July 27<sup>th</sup>, 2022.

### 1. Identities of Parties Involved

Parties involved in the Transaction are as follows:

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

### 2. Fairness Opinion Object

The Fairness Opinion Object 4 units of office space (one-storey) on ADR Tower Level 20 unit A, B, C, and D located on Jl. Pantai Indah Kapuk Boulevard, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, with a total area of 1,935.45 m<sup>2</sup>.

### 3. Maksud dan tujuan penilaian

Maksud dari penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi yang diperlukan dalam rangka pemenuhan ketentuan yang berlaku yaitu POJK 42/2020.

### 4. Tanggal Penilaian Pendapat Kewajaran

Tanggal Penilaian adalah per 31 Desember 2021.

### 5. Asumsi dan kondisi pembatas

Dalam menyusun pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi, KJPP STH menggunakan beberapa asumsi antara lain:

- a. Laporan pendapat kewajaran yang dihasilkan oleh KJPP STH bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. KJPP STH telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- c. Data-data dan informasi yang diperoleh KJPP STH berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- d. KJPP STH menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan untuk pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- e. KJPP STH bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang

### 3. Purpose and Objective of Fairness Opinion

The purpose of this valuation is to give a fairness opinion on the Transaction where the fairness opinion report is required in compliance of POJK 42/2020.

### 4. Cut Off Date of Fairness Opinion

The cut-off date of the fairness opinion is as of December 31, 2021

### 5. Assumptions and Limiting Conditions

In preparing the fairness opinion on the Transaction, KJPP STH use the following assumptions:

- a. Fairness opinion report produced by KJPP STH provides non-disclaimer opinion.
- b. KJPP STH have analysed the documents used in the valuation process.
- c. All data and information received by KJPP STH come from reliable sources.
- d. KJPP STH use financial projections that have been adjusted to reflect the fairness of financial projections made by management with the ability to achieve them (*fiduciary duty*).
- e. KJPP STH are responsible for the process of valuation and the fairness of the adjusted financial

telah disesuaikan.

- f. KJPP STH menghasilkan Laporan Pendapat Kewajaran yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- g. KJPP STH bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan pendapat kewajaran.
- h. KJPP STH telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.

#### 6. Metodologi Penilaian Pendapat Kewajaran

Analisis Kewajaran atas Transaksi ini dilakukan dengan analisis transaksi, analisis kualitatif (*Qualitative Analysis*) maupun analisis kuantitatif (*Quantitative Analysis*), analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis kewajaran atas Transaksi .

#### 7. Pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi

Atas dasar analisis kewajaran yang meliputi analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis kewajaran atas transaksi, KJPP STH berpendapat bahwa Transaksi adalah **wajar (fair)**.

projection.

- f. KJPP STH produces Fairness Opinion Report that is open for public, except if any confidential information that might influence the operation of the company is present.
- g. KJPP STH are responsible for the fairness opinion report and the conclusion of the fairness opinion.
- h. KJPP STH have obtained information on the legal status of the valuation object from the client.

#### 6. Fairness Opinion Methodologies

Fairness Analysis used in this report are transaction analysis, quantitative analysis, qualitative analysis, analysis on the fairness of transaction value, and analysis on the fairness of the Transaction.

#### 7. Fairness Opinion on the Proposed Transaction

Based on the fairness analysis that consist of transaction analysis, qualitative and quantitative analysis, analysis on the fairness of transaction value, and analysis on the fairness of the Transaction, KJPP STH are of the opinion that the **Transaction is fair**.



## V. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa sesuai ketentuan Pasal 3 POJK 42/2020, Transaksi Afiliasi telah melalui prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa Transaksi Afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum.

Lebih lanjut, sesuai ketentuan Pasal 10 huruf (i) POJK 42/2020, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa:

- 1) Seluruh informasi yang dimuat di dalam Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan tidak ada fakta penting material yang tidak diungkapkan atau dihilangkan yang menyebabkan informasi yang diberikan dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar, tidak lengkap, dan/atau menyesatkan.
- 2) Transaksi Afiliasi ini tidak mengandung benturan kepentingan.

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

The Board of Directors and Board of Commissioners of the Company stated that in accordance with the provisions of Article 3 of POJK 42/2020, the Affiliated Transaction has gone through adequate procedures to ensure that the Affiliated Transaction is carried out in accordance with generally accepted business practices.

Furthermore, in accordance with the provisions of Article 10 letter (i) POJK 42/2020, the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company state that:

- 1) All information contained herein is true and that no other material facts are being undisclosed or omitted which will cause the information given in this Disclosure of Information to be untrue, incomplete and/or misleading.
- 2) The Affiliated Transaction does not contain a Conflict of Interest.

## VI. INFORMASI TAMBAHAN

Bagi pemegang saham yang memerlukan informasi lebih lanjut mengenai Keterbukaan Informasi ini dipersilahkan untuk menghubungi:

## VI. ADDITIONAL INFORMATION

For the shareholders requiring further information on this Disclosure of Information, please contact:



**PT Selamat Sempurna Tbk**

### Sekretaris Perusahaan | Corporate Secretary

Wisma ADR,

Jl. Pluit Raya 1 No. 1

Jakarta 14440

Phone: +62 21 6610033

Fax: +62 21 6696237

Website: <http://www.smsm.co.id>

E-mail: [corporate@adr-group.com](mailto:corporate@adr-group.com)

Keterbukaan Informasi ini disiapkan untuk memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

This Disclosure of Information is prepared to comply with the provisions in the prevailing legislation.