



PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk
(“Perseroan”)

Kegiatan Usaha Utama:
Jasa Perbankan

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

Kantor Pusat

Menara BTN Jalan Gajah Mada Nomor 1, Jakarta 10130, Indonesia

PO BOX 3198 / JKT 10130

Tel.: (021) 633-6789

Email: csd@btn.co.id

Website: www.btn.co.id

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI BERDASARKAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN (“OJK”) NO. 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN (“POJK 42/2020”).

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU DALAM MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PERANTARA PEDAGANG EFEK, MANAJER INVESTASI, KONSULTAN HUKUM, AKUNTAN, PENASIHAT KEUANGAN ATAU PROFESIONAL LAINNYA.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta, 26 Juni 2026

DEFINISI DAN SINGKATAN

Afiliasi memiliki arti sebagaimana didefinisikan dalam UU Pasar Modal dan POJK 42/2020.

Keterbukaan Informasi berarti Keterbukaan Informasi ini yang disampaikan kepada Pemegang Saham Perseroan dalam rangka pemenuhan POJK 42/2020.

KJPP JFR merupakan singkatan KJPP Johnny Farel dan Rekan, sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan Penilai Independen, KJPP JFR memberikan layanan berupa Jasa Konsultansi Kajian Rencana Anggaran Biaya yang sudah disusun oleh tim perencanaan serta Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) dari penawaran kontraktor.

OJK berarti Otoritas Jasa Keuangan.

Perseroan berarti PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta, suatu perseroan terbuka yang sahamnya tercatat pada Bursa Efek Indonesia, yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia.

POJK 17/2020 berarti Peraturan OJK No.17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

POJK 42/2020 berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Transaksi berarti Jasa Kontraktor Pekerjaan Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulawesi Maluku Papua ("Sulampua") oleh PT Binayasa Putrabatara untuk kepentingan Perseroan yang merupakan Transaksi Afiliasi.

UU Pasar Modal berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan adanya transaksi Perseroan dengan PT Binayasa Putrabatara untuk Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua yang berlokasi di Jl. Slamet Riyadi No. 7, Bologading, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, di atas lahan milik Perseroan dengan tujuan pemanfaatan dan optimalisasi aset Perseroan serta peningkatan layanan kepada nasabah, berdasarkan Surat Perjanjian Pengadaan ("**Surat Perjanjian Pengadaan**") No. 001/SPP-E2E/PFAD/VI/2026 tanggal 26 Juni 2026 dengan nilai transaksi sejumlah Rp. 114.450.000.000,- (Seratus Empat Belas Miliar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sudah termasuk pajak-pajak yang berlaku.

Transaksi ini merupakan suatu Transaksi Afiliasi karena dilakukan oleh Perseroan dengan PT Binayasa Putrabatara sehubungan dengan pengendalian secara tidak langsung oleh Perseroan kepada PT Binayasa Putrabatara melalui Dana Pensiun BTN yang merupakan pemegang saham mayoritas PT Binayasa Putrabatara dan Perseroan merupakan pendiri Dana Pensiun BTN.

Transaksi tersebut tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dan bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020.

URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

A. JADWAL DAN TANGGAL TRANSAKSI

Transaksi berlaku efektif pada saat pelaksanaan *kick-off meeting* yang juga merupakan tanggal berlakunya Surat Perjanjian Pengadaan, yaitu tanggal 26 Juni 2026.

B. OBJEK TRANSAKSI

Objek transaksi adalah pekerjaan Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua yang berlokasi di Jl. Slamet Riyadi No. 7, Bologading, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan yang akan dibangun oleh PT Binayasa Putrabatara.

C. NILAI TRANSAKSI

Nilai atas Objek Transaksi adalah sejumlah Rp. 114.450.000.000,- (Seratus Empat Belas Miliar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sudah termasuk pajak-pajak yang berlaku.

D. PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI

1. Identitas Pihak I

- | | | |
|---------------------|----|---|
| a. Nama | : | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk |
| b. Alamat | : | Menara BTN Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta |
| c. Nomor Telepon | : | 021-6336789 |
| d. Alamat e-mail | : | csd@btn.co.id |
| e. Kegiatan Usaha | : | Jasa Perbankan |
| f. Susunan Pengurus | : | Direksi |
| | a. | Direktur Utama
Nixon L.P. Napitupulu |
| | b. | Wakil Direktur Utama
Oni Febriarto Rahardjo |
| | c. | Direktur Risk Management
Setiyo Wibowo |
| | d. | Direktur Consumer Banking
Hirwandi Gafar |
| | e. | Direktur Finance & Strategy
Nofry Rony Poetra |
| | f. | Direktur Human Capital & Compliance
Eko Waluyo |
| | g. | Direktur Network & Retail Funding
Rully Setiawan |
| | h. | Direktur Operations
I Nyoman Sugiri Yasa |
| | i. | Direktur Commercial Banking
Hermita |
| | j. | Direktur Treasury & International Banking
Venda Yuniarti |
| | k. | Direktur Information Technology
Tan Jacky Chen |
| | l. | Direktur Corporate Banking
Helmy Afrisa Nugroho |

Dewan Komisaris

- a. Komisaris Utama
Suryo Utomo
- b. Wakil Komisaris Utama
Endra Gunawan*
- c. Komisaris Independen
Panangian Simanungkalit
- d. Komisaris Independen
Pietra Machreza Paloh
- e. Komisaris Independen
Ida Nuryanti
- f. Komisaris
Fahri Hamzah
- g. Komisaris
Didyk Choiroel*

**efektif setelah memperoleh persetujuan atas penilaian kemampuan dan kepatutan OJK*

- g. Susunan Pemegang Saham : Negara Republik Indonesia 0,6% saham Seri A Dwiwarna
PT DAM 59,4% saham Seri B
Masyarakat 40% saham Seri B

2. Identitas Pihak II

- a. Nama : PT Binayasa Putrabatara
- b. Alamat : Rukan Crown Palace Blok A 29
Prof. Dr. Soepomo, SH No 231, Tebet, Jakarta Selatan, Indonesia 12870
- c. Nomor Telepon : 021-8301591
- d. Alamat e-mail : binayasa@bpb.co.id
- e. Kegiatan Usaha : Pengelolaan Gedung, Kontraktor dan Properti
- f. Susunan Pengurus :
 - a. Direktur Utama
Feriyanto
 - b. Direktur
Achmad Chaerul Rasjid

Komisaris

 - a. Komisaris Utama
Tito Soetalaksana
 - b. Komisaris
Budi Hartono

- g. Susunan Pemegang Saham : a. Dana Pensiun BTN 99,8%
b. Koperasi Pegawai Dana Pensiun dan Yayasan Kesejahteraan Pegawai Bank Tabungan Negara (Koperasi DAPENKES BTN) 0,2%

E. SIFAT HUBUNGAN AFILIASI DARI PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI DENGAN PERSEROAN

Pengendalian secara tidak langsung oleh Perseroan kepada PT Binayasa Putrabatara melalui Dana Pensiun BTN yang merupakan pemegang saham mayoritas PT Binayasa Putrabatara dan Perseroan merupakan pendiri Dana Pensiun BTN, sehingga memenuhi kriteria afiliasi sebagaimana dimaksud dalam UU Pasar Modal dan POJK 42/2020.

PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI

Pihak-pihak independen yang berperan sehubungan dengan transaksi afiliasi ini dan telah ditunjuk oleh Perseroan adalah:

KJPP JFR, adalah Kantor Jasa Penilai Publik Johnny Farel dan Rekan selaku penilai independen untuk memberikan Jasa Konsultansi dan melaksanakan pekerjaan Jasa Konsultan Lainnya untuk melakukan evaluasi (*review*) terhadap Rencana Anggaran Biaya (RAB) Bangunan Kantor Wilayah Sulampua berdasarkan harga satuan material dan upah per tanggal 24 Februari 2026.

KJPP JFR menyatakan tidak memiliki hubungan afiliasi, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UU Pasar Modal.

RINGKASAN LAPORAN PENILAI ATAS OBJEK TRANSAKSI

Ringkasan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Berikut ini adalah ringkasan dari Indikasi Biaya berdasarkan Laporan Jasa Konsultansi Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Kantor Wilayah Sulampua dengan Dasar Estimasi Biaya Satuan yang disusun oleh KJPP Johnny Farel dan Rekan dengan No. 00006/JFR-PST/PA-V/2026 tanggal 20 Mei 2026.

A. Identitas Pihak Penilai

KJPP JFR merupakan kantor jasa penilai publik yang terdaftar sebagai profesi penunjang di pasar modal berdasarkan Surat Izin Usaha dari Menteri Keuangan No. 2.20.0168 tanggal 24 Februari 2020. Pimpinan Rekan telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh asosiasi Penilai yang diakui Pemerintah dengan No. MAPPI: 95-S-00691 dan No. Izin: STTD.PP-02/PJ-1/PM.02/2023.

B. Objek Kajian

Objek Kajian adalah berupa Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua Jl. Slamet Riyadi No. 7, Bologading, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, yang dibangun oleh PT Binayasa Putrabatara.

C. Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan jasa konsultansi kajian ini adalah untuk Kepentingan Pemberi Tugas dalam rangka Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua dengan *Cut of Date* 24 Februari 2026.

D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

- a. Konsultan sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap objek yang dianalisa, selanjutnya laporan ini menjelaskan semua asumsi dan syarat- syarat pembatasan yang mempengaruhi analisa, pendapat, dan kesimpulan yang tertera dalam laporan ini.
- b. KJPP JFR tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap RAB dan objek yang dianalisa, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan terhadap pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap objek yang dianalisa.

- c. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada Konsultan seperti yang disebutkan dalam Laporan ini dianggap layak dan dapat dipercaya, tetapi Konsultan tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak Pemberi Tugas.
- d. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka analisa dan Laporan Pekerjaan bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk Pemberi Tugas yang dimaksud dan penasehat profesionalnya serta disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada Laporan. KJPP JFR tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.
- e. Indikasi Rencana Anggaran Biaya yang dicantumkan dalam laporan ini hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan dalam laporan ini. Hasil analisa dalam Laporan ini tidak boleh digunakan untuk tujuan lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- f. Analisa didasarkan pada kondisi saat dilakukan penugasan serta berdasarkan data dan informasi yang diberikan oleh Pemberi Tugas serta pengalaman dan pengamatan kami. KJPP JFR tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, analisa kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
- g. KJPP JFR tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, analisa KJPP JFR didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap hasil analisa.
- h. Gambar, denah, ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi dan analisa saja. KJPP JFR tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
- i. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa analisa yang KJPP JFR lakukan tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan, dan properti maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
- j. Hasil analisa dalam laporan ini dinyatakan dalam Rupiah.
- k. Laporan ini bersifat rahasia dan tidak dapat disebarluaskan secara umum tanpa ijin tertulis dari Konsultan.

E. Pendekatan dan Metode

Dalam penugasan pekerjaan ini dilakukan dengan metode yang dikenal dengan Pendekatan Biaya dengan Metode Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*).

Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, di mana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih dari pada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi. Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk aset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, risiko atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung pada dasar nilai yang diperlukan. (KPUP - 17.0)

Sesuai maksud dan tujuan dalam penugasan pelaksanaan pekerjaan ini berupa Jasa Konsultansi Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua maka pendekatan yang paling memungkinkan adalah dengan menggunakan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

F. Kesimpulan Nilai

Jasa Konsultansi Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua dengan *Cut of Date* 24 Februari 2026 adalah sebesar Rp114.677.200.000 (Seratus empat belas miliar enam ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) sudah termasuk pajak-pajak yang berlaku.

a. Kesimpulan Estimasi Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Dengan menggunakan cara-cara yang lazim serta memperhatikan semua keterangan dan faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini serta berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang kami sertakan dalam laporan ini, kami berpendapat bahwa Biaya atas Rencana Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua yang berlokasi di Jl. Slamet Riyadi No. 7, Bologading, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, pada tanggal 24 Februari 2026 dengan estimasi waktu pelaksanaan 20 bulan, sebagai bahan pertimbangan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam mengambil keputusan adalah sebagai berikut:

(dalam rupiah)

No.	Uraian Pekerjaan	Total Biaya RAB (Rp)
1	Pekerjaan Persiapan	7.721.111.500,00
2	Pekerjaan Struktur	43.215.569.230,11
3	Pekerjaan Canopy	264.379.952,68
4	Pekerjaan Curtain Wall & Wallsign	1.584.825.207,65
5	Pekerjaan Finishing Arsitektur	14.999.229.978,99
6	Pekerjaan Lain Lain	1.723.641.645,90
7	Pekerjaan Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing	30.988.761.954,62
8	Pekerjaan Furniture	2.815.292.956,00
	Total	103.312.812.425,94
	PPN 11%	11.364.409.366,85
	Jumlah Total	114.677.221.792,80
	Dibulatkan	114.677.200.000,00

Terbilang : Seratus empat belas miliar enam ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah

Adapun detail pembangunan *Engineer's Estimate* (EE) atau Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua, turut disampaikan dalam Lampiran Laporan.

b. Perbandingan Biaya Bangunan Gedung Sejenis

Dari hasil perhitungan *Engineer's Estimate* (EE) atau Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua, maka dapat dibandingkan terhadap beberapa biaya pembangunan Bangunan Gedung sejenis, yaitu sebagai berikut:

(dalam rupiah)

No.	Nama Bangunan Gedung / Kantor	Total Biaya (termasuk PPN)
1	Gedung Kantor Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Provinsi Sumatera Utaara (6 Lantai & 1 Basemen, Luas Bangunan =9.770,00 M2)	144.380.000.000,00
2	Gedung Laboratorium Teknik XV ITB Bandung (8 Lantai & 2 Basemen, Luas Bangunan =18.464 M2)	164.850.000.000,00
3	RAB Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua (7 Lantai & 2 Basemen, Luas Bangunan =8.677 M2) Termasuk Furniture	114.677.200.000,00

c. Rekomendasi

Berdasarkan hasil analisa dan perhitungan KJPP JFR sebagai Konsultan Independen berupa *Engineering Estimate* (EE) dalam Laporan ini, maka hasil ini dapat dipergunakan sebagai pertimbangan kepada Pemberi Tugas dalam hal ini Tim Teknis dalam mengambil keputusan melakukan proses berikutnya, yaitu Tender Pengadaan dan Pemilihan Kontraktor Pelaksana Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua.

Dalam perbandingan adanya selisih hasil RAB antara *Owner Estimate* (OE) dengan *Engineer's Estimate* (EE) yang dibuat oleh Konsultan Independen, perbandingan selisih hasil dua atau lebih hasil penelitian dapat dikategorikan secara umum dalam praktek penilaian properti adalah sebagai berikut:

Perbandingan hasil : s/d 10%	Dianggap sebagai batas toleransi wajar, atau margin kesalahan yang wajar (<i>acceptable margin of error</i>).
Perbedaan hasil : 10 s/d 15%	Dalam standar profesional selisih 10% hingga 15% untuk aset kompleks masih dianggap wajar sebelum dicurigai adanya kelalaian (<i>negligence</i>).
Perbandingan hasil : >20%	Dianggap masuk dalam taraf mencurigakan dan bisa menjadi dasar untuk banding atau investigasi ulang, perbedaan dapat dimungkinkan karena penerapan metode atau penerapan analisa dan standar rujukan harga.

Dan/atau berdasarkan POJK Nomor 35 /POJK.04/2020 Pasal 48 butir (b) “batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% dari Nilai yang dijadikan acuan kisaran”.

Hasil dari Konsultan Independen dapat digunakan sebagai salah satu pertimbangan kepada Panitia penentuan besaran dalam mengukur kewajaran RAB dan *Owner Estimate*.

RINGKASAN LAPORAN PENILAI ATAS KEWAJARAN TRANSAKSI

Ringkasan Laporan Laporan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*)

Berikut ini adalah ringkasan dari Laporan Jasa Konsultansi Kajian RAB atas Transaksi Pembangunan Kantor Wilayah Sulampua yang disusun oleh KJPP JFR dengan No. 00007/JFR-PST/PA-V/2026 tanggal 20 Mei 2026.

A. Identitas Pihak Penilai

KJPP JFR merupakan kantor jasa penilai publik yang terdaftar sebagai profesi penunjang di pasar modal berdasarkan Surat Izin Usaha dari Menteri Keuangan No. No. 2.20.0168 tanggal 24 Februari 2020. Pimpinan Rekan telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional yang ditentukan dan/atau diselenggarakan oleh asosiasi Penilai yang diakui Pemerintah dengan No. MAPPI: 95-S-00691 dan No. Izin: STTD.PP-02/PJ-1/PM.02/2023.

B. Objek Kajian

Objek kajian adalah berupa Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua Jl. Slamet Riyadi No. 7, Bologading, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, yang akan dibangun oleh PT Binayasa Putrabatara.

C. Maksud dan Tujuan Kajian

Maksud dan tujuan kajian ini adalah untuk menganalisa biaya rencana anggaran biaya Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua. Untuk memberikan pertimbangan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berupa perhitungan perkiraan besaran Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang wajar terhadap rencana pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua.

D. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini berdasarkan atas asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan sebagai berikut:

- a. Informasi dan data-data yang telah diberikan kepada Konsultan seperti yang disebutkan dalam laporan Jasa Konsultansi ini dianggap layak dan dipercaya, tetapi Konsultan tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan KJPP JFR terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada dipihak Pemberi Tugas. Penggunaan laporan ini di luar tujuan sebagaimana dijelaskan dalam laporan ini akan melepaskan kami dari segala tanggung jawab profesional KJPP JFR.
- b. Biaya yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap harga satuan lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari objek penugasan yang dianalisa hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan Pelaksanaan pekerjaan. Biaya yang digunakan dalam Laporan Jasa Konsultansi ini tidak boleh digunakan untuk tujuan pekerjaan lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- c. KJPP JFR tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, kajian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.

- d. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. KJPP JFR tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
- e. Laporan Kajian ini tidak Sah apabila tidak dibubuhi cap (*seal*) serta tanda tangan Pimpinan Rekan atau Rekan.
- f. Laporan ini bersifat rahasia dan tidak dapat disebarluaskan secara umum tanpa ijin tertulis dari Penilai atau Pemberi Tugas.
- g. Kajian Jasa Konsultansi ini hanya ditujukan untuk memberikan pertimbangan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berupa perhitungan perkiraan besaran RAB yang wajar terhadap rencana pembangunan gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua, sebagaimana disebutkan dalam tujuan penugasan dalam laporan ini serta menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, dan KJPP JFR tidak bertanggung jawab terhadap penggunaan untuk tujuan lainnya.
- h. Dalam melaksanakan pekerjaan ini, kami melakukan analisa kajian sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Tahun 2018 edisi VII, yaitu SPI 350-Jasa Konsultansi, adapun legalitas terkait dengan aset beserta surat-surat lainnya KJPP JFR tidak melakukan verifikasi dan KJPP JFR asumsikan tidak bermasalah (*Free and Clear*).

E. Pendekatan dan Metode Pendapat Kewajaran

Dalam penugasan pekerjaan ini dilakukan dengan metode yang dikenal dengan Pendekatan Biaya dengan Metode Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*).

Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, di mana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih dari pada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi. Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli dipasar untuk aset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, risiko atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung pada dasar nilai yang diperlukan. (KPUP - 17.0)

Sesuai maksud dan tujuan dalam penugasan ini dan bahwa kajian hanya berupa jasa konsultansi kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua maka pendekatan yang paling memungkinkan adalah dengan menggunakan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

F. Kesimpulan Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Berdasarkan hasil kajian terdapat kesimpulan dengan berbagai indikator yang menyatakan bahwa Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan wajar untuk dilaksanakan, diantaranya:

a. Analisa Perjanjian Perseroan dan PT Binayasa Putrabatara

Perseroan telah melakukan kerjasama dengan PT Binayasa Putrabatara sebagai Jasa Kontraktor Pekerjaan Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua yang berlokasi di Jalan Slamet Riyadi No. 7, Bologading, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, dengan Surat Perjanjian Pengadaan No. 001/SPP-E2E/PFAD/VI/2026. Pembangunan akan dilaksanakan selama 360

hari kalender dengan *start* pembangunan pada 26 Juni 2026 dan berakhir pada 20 Juni 2027. Atas hal tersebut dapat disimpulkan bahwa katagori Transaksi adalah “Wajar”.

b. Uji Kewajaran Biaya

Dari Hasil Analisis Uji Kewajaran Biaya RAB Kontraktor dengan mempersamakan durasi waktu selama 12 bulan (360) hari dari estimasi RAB Konsultan yang analisa awal di prediksi selama 20 bulan didapatkan Hasil Selisih Biaya Transaksi sebesar +1,6%, di mana masih di bawah toleransi umum dalam praktek penilaian yaitu sebesar $\pm 10\%$ dan juga masih dibawah uji kewajaran sesuai POJK Nomor 35 /POJK.04/2020 Pasal 48 butir (b) yaitu sebesar $\pm 7,5\%$. Atas hasil tersebut maka dapat disimpulkan bahwa katagori Transaksi adalah “Wajar”.

PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI DIBANDINGKAN DENGAN APABILA DILAKUKAN TRANSAKSI SEJENIS DENGAN PIHAK YANG TIDAK TERAFILIASI

Pertimbangan dilakukan transaksi afiliasi ini adalah sesuai dengan hasil pengadaan Seleksi Terbuka BTN Pembangunan Gedung BTN Kantor Wilayah Sulampua dengan tujuan untuk meningkatkan kualitas serta efisiensi layanan kepada nasabah melalui perluasan area gedung serta untuk mendukung rencana pengembangan Perseroan yang berdampak pada penambahan jumlah karyawan/SDM Perseroan.

PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Direksi Perseroan menyatakan bahwa Transaksi ini telah melalui prosedur Transaksi Afiliasi.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama menyatakan bahwa:

- (1) Transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dan bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020; dan
- (2) Semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

Jakarta, 26 Juni 2026

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Direksi



PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk
("Company")

Main Business Activity:
Banking Financial Services

Domiciled in Jakarta, Indonesia

Head Office

Menara BTN Jalan Gajah Mada Number r 1, Jakarta 10130, Indonesia

PO BOX 3198 / JKT 10130

Phone: (021) 633-6789

Email: csd@btn.co.id

Website: www.btn.co.id

THE INFORMATION AS CONTAINED IN THIS INFORMATION DISCLOSURE IS IMPORTANT FOR THE COMPANY'S SHAREHOLDERS TO READ AND NOTE RELATED WITH AFFILIATE TRANSACTIONS PURSUANT TO THE FINANCIAL SERVICES AUTHORITY ("OJK") REGULATION NO. 42/POJK.04/2020 CONCERNING AFFILIATE TRANSACTIONS AND CONFLICT OF INTEREST TRANSACTIONS ("POJK 42/2020").

IF YOU EXPERIENCE DIFFICULTY UNDERSTANDING THE INFORMATION AS CONTAINED IN THIS INFORMATION DISCLOSURE OR HAVE ANY DOUBTS IN MAKING A DECISION, YOU SHOULD CONSULT WITH A SECURITIES INTERMEDIARY, INVESTMENT MANAGER, LEGAL CONSULTANT, ACCOUNTANT, FINANCIAL ADVISOR OR OTHER PROFESSIONAL.

This Disclose Information is issued in Jakarta, June 26th, 2026

DEFINITIONS AND ABBREVIATIONS

Affiliate means as defined in the Capital Markets Law and POJK 42/2020.

Disclosure of Information means the Disclosure of Information conveyed to the Company's Shareholders to fulfill POJK 42/2020.

KJPP JFR is an acronym for KJPP Johnny Farel and Partners. As a Public Appraisal Service Office (KJPP) and an independent appraiser, KJPP JFR provides consulting services for the review of cost estimates prepared by planning teams, as well as the review of cost estimates (RAB) from contractor bids.

OJK means Otoritas Jasa Keuangan.

Company means PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, domiciled in Jakarta, a public company whose shares are listed on the Indonesian Stock Exchange, which is established and operated based on the laws of the Republic of Indonesia.

POJK 17/2020 means OJK Regulation No. 17/POJK.04/2020 on Material Transactions and Changes in Business Activities.

POJK 42/2020 means OJK Regulation no. 42/POJK.04/2020 on Affiliate Transactions and Conflict of Interest Transactions.

Transaction means the building construction contractor services for the BTN Regional Office for Sulawesi, Maluku, and Papua ("Sulampua") provided by PT Binayasa Putrabatara on behalf of the Company, which constitutes an Affiliated Transaction.

UU Pasar Modal means Law no. 8 of 1995 on Capital Markets as amended by Law no. 4 of 2023 on Development and Strengthening of the Financial Sector.

FOREWORD

This Information Disclosure is made in connection with a transaction between the Company and PT Binayasa Putrabatara for the construction of the BTN Sulampua Regional Office Building, located at Jl. Slamet Riyadi No. 7, Bologading, Ujung Pandang District, Makassar City, South Sulawesi, on land owned by the Company with the aim of utilizing and optimizing the Company's assets as well as improving services to customers, pursuant to the Procurement Agreement No. 001/SPP-E2E/PFAD/VI/2026 dated June 26, 2026, with a transaction value of Rp114,450,000,000,- (One Hundred Fourteen Billion Four Hundred Fifty Million Rupiah), including applicable taxes.

This transaction is an Affiliate Transaction because it was conducted by the Company with PT Binayasa Putrabatara in connection with the Company's indirect control over PT Binayasa Putrabatara through the BTN Pension Fund, which is the majority shareholder of PT Binayasa Putrabatara, and the Company is the founder of the BTN Pension Fund.

This transaction does not contain a conflict of interest as intended in POJK 42/2020 and is not a material transaction as intended in POJK No. 17/2020.

TRANSACTION

A. SCHEDULE AND DATES OF THE TRANSACTION

The transaction becomes effective at the time of the kick-off meeting, which is also the effective date of the Procurement Agreement, that is, June 26, 2026.

B. SUBJECT OF THE TRANSACTION

The subject of the transaction is the construction of the BTN Sulampua Regional Office Building, located at Jl. Slamet Riyadi No. 7, Bologading, Ujung Pandang District, Makassar City, South Sulawesi, to be constructed by PT Binayasa Putrabatara.

C. TRANSACTION VALUE

The transaction value of the Object is Rp114,450,000,000,- (One Hundred Fourteen Billion Four Hundred Fifty Million Rupiah), including all applicable taxes.

D. PARTIES CONDUCTING THE TRANSACTION

1. Identity of party I

- a. Name : PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
- b. Address : Menara BTN, Gajah Mada Street No. 1 Jakarta
- c. Phone : 021-6336789
- d. E-mail Address : csd@btn.co.id
- e. Business Activity : Banking Services
- f. Board of Management : Directors
 - a. President Director
Nixon L.P. Napitupulu
 - b. Vice President Director
Oni Febriarto Rahardjo
 - c. Director of Risk Management
Setiyo Wibowo
 - d. Director of Consumer Banking
Hirwandi Gafar
 - e. Director of Finance & Strategy
Nofry Rony Poetra
 - f. Director of Human Capital & Compliance
Eko Waluyo
 - g. Director of Network & Retail Funding
Rully Setiawan
 - h. Director of Operations
I Nyoman Sugiri Yasa
 - i. Director of Commercial Banking
Hermita
 - j. Director of Treasury & International Banking
Venda Yuniarti
 - k. Director of Information Technology
Tan Jacky Chen

*I. Director of Corporate Banking
Helmy Afrisa Nugroho*

Board of Commissioners

- a. President Commissioner
Suryo Utomo*
- b. Vice President Commissioner
Endra Gunawan**
- c. Independent Commissioner
Panangian Simanungkalit*
- d. Independent Commissioner
Pietra Machreza Paloh*
- e. Independent Commissioner
Ida Nuryanti*
- f. Commissioner
Fahri Hamzah*
- g. Commissioner
Didyk Choiroel**

**Effective after getting approval for the Fit and Proper test by OJK*

- g. Compositions of Shareholders : BP BUMN 0,6% of series A Dwiwarna shares
PT DAM 59,4% of series B shares
Public 40% of series B shares*

2. Identity of party II

- a. Name : PT Binayasa Putrabatara*
- b. Address : Rukan Crown Palace Block A 29
Prof. Dr. Soepomo, SH Street No 231, Tebet, South
Jakarta, Indonesia 12870*
- c. Phone : 021-8301591*
- d. E-mail Address : binayasa@bpb.co.id*
- e. Business Activity : Pengelolaan Gedung, Kontraktor dan Properti*
- f. Board of Management :*

a. President Director

Feriyanto

b. Director

Achmad Chaerul Rasjid

Board of Commissioners

a. President Commissioner

Tito Soetalaksana

b. Commissioner

Budi Hartono

- g. Compositions of Shareholders : c. BTN Pension Fund 99,8% of shares
d. Bank Tabungan Negara Employees' Pension Fund
Cooperative and Employees' Welfare Foundation
(Koperasi DAPENKES BTN) 0,2% of shares*

E. CHARACTERISTIC OF AFFILIATE RELATIONSHIP OF THE PARTIES CONDUCTING TRANSACTIONS WITH THE COMPANY

The Company's indirect control over PT Binayasa Putrabatara through the BTN Pension Fund, which is the majority shareholder of PT Binayasa Putrabatara, and the fact that the Company is a founder of the BTN Pension Fund, therefore fulfilling the affiliate criteria as referred to in the UU Pasar Modal and POJK 42/2020.

INDEPENDENT PARTY NAMED IN THE TRANSACTION

The independent party who play a role in connection with this Affiliate Transaction and have been appointed by the Company is:

KJPP JFR, or Johnny Farel and Partners Public Appraisal Firm, acts as an independent appraiser to provide consulting services and perform other consulting work to review the Cost Estimate (RAB) for the Sulampua Regional Office Building based on unit prices for materials and labor as of February 24, 2026.

KJPP JFR declares that it has no affiliation, either directly or indirectly, with the Company as defined in the UU Pasar Modal.

SUMMARY OF THE APPRAISAL REPORT ON THE SUBJECT OF THE TRANSACTION

Summary of the Cost Estimate (RAB) Study

The following is a summary of the Cost Indications based on the Consulting Services Report on the Cost Estimate (RAB) for the Construction of the Sulampua Regional Office Building, using Unit Cost Estimates, prepared by KJPP Johnny Farel and Partners, No. 00006/JFR-PST/PA-V/2026, dated May 20, 2026.

A. Party Identity

KJPP JFR is a public appraisal firm registered as a supporting profession in the capital market pursuant to the Business License issued by the Minister of Finance No. 2.20.0168 dated February 24, 2020. The Managing Partner has met the professional education requirements established and/or administered by a government-recognized appraiser association, with MAPPI No. 95-S-00691 and License No. STTD.PP-02/PJ-1/PM.02/2023.

B. Subject of Review

The subject of this review is the Cost Estimate (RAB) for the construction of the BTN Sulampua Regional Office Building at Jl. Slamet Riyadi No. 7, Bologading, Ujung Pandang District, Makassar City, South Sulawesi, which was built by PT Binayasa Putrabatara.

C. Purpose

The purpose of this consulting services is to provide the Client with a review of the Construction Cost Estimate (RAB) for the development of the BTN Sulampua Regional Office Building, as of the cut-off date of 24 February 2026.

D. Assumptions and Limiting Conditions

- a. The Consultant has no financial interest whatsoever in the subject matter under review. This Report sets out all assumptions and limiting conditions that have affected the analyses, opinions, and conclusions contained herein.
- b. KJPP JFR has no present or prospective interest in the Construction Cost Estimate (RAB) or the subject matter under review, nor does it have any personal interest or bias in favor of any party having an interest in the subject matter under review.
- c. Information provided to the Consultant by other parties, as referred to in this Report, is assumed to be

reliable and credible. However, the Consultant accepts no responsibility if such information is subsequently found to be inaccurate or inconsistent with the facts. Information presented without specific reference to its source represents the Consultant's analysis based on available data, document reviews, and information obtained from the relevant government authorities. The responsibility for verifying the accuracy of such information rests entirely with the Client.

- d. Unless otherwise required by applicable laws and regulations, the analyses and this Report are confidential and are intended solely for the Client and its professional advisers. This Report has been prepared exclusively for the purpose stated herein. KJPP JFR assumes no responsibility to any party other than the Client. Any third party relying on this Report shall do so entirely at its own risk.
- e. The indicated Construction Cost Estimate (RAB) stated in this Report is valid solely for the purpose specified herein. The analyses and conclusions contained in this Report shall not be used for any other purpose, as such use may result in inappropriate or misleading conclusions.
- f. The analyses are based on the conditions existing at the date of the engagement, as well as on the data and information provided by the Client, together with the Consultant's professional experience and observations. KJPP JFR has not conducted any investigation into soil conditions or surrounding infrastructure for the proposed development. Unless otherwise informed, the analysis assumes reasonable development conditions and that no abnormal expenditure or construction delays will occur during the development period.
- g. KJPP JFR has not undertaken any investigation regarding environmental conditions or contamination. Unless otherwise informed, the analyses assume that no environmental contamination exists and that could materially affect the conclusions of this Report.
- h. Any drawings, layouts, maps, or plans contained in this Report are provided solely for illustration and analytical purposes. KJPP JFR has not carried out any land survey or mapping activities and accepts no responsibility in relation thereto.
- i. Unless otherwise instructed, KJPP JFR assumes that its analyses are not affected by any extraordinary restrictions and that the property and its current or intended use comply with all applicable laws and regulations.
- j. All analyses and conclusions presented in this Report are expressed in Indonesian Rupiah (IDR).
- k. This Report is confidential and shall not be reproduced, published, or distributed to any third party, in whole or in part, without the prior written consent of the Consultant.

E. Approach and Method

For this engagement, the analysis was conducted using the Cost Approach, specifically the Reproduction Cost New.

Cost Approach

The Cost Approach provides an indication of value based on the economic principle that a prudent purchaser will not pay more for an asset than the cost of acquiring an asset of equal utility, whether by purchase or construction. This approach is based on the principle that the price a purchaser would pay in the market for the subject asset would not exceed the cost of purchasing or constructing an equivalent asset, unless affected by abnormal timing, inconvenience, risk, or other relevant factors.

In general, the subject asset is likely to be less desirable than a newly acquired or newly constructed alternative due to factors such as age, physical deterioration, or obsolescence. Accordingly, appropriate adjustments are required to reflect the differences in cost between the subject asset and the equivalent alternative, depending on the applicable basis of value

In accordance with the purpose of this engagement, namely the consulting services for the review of the Construction Cost Estimate (RAB) for the development of the BTN Sulampua Regional Office Building, the most appropriate methodology is the **Cost Approach**.

F. Conclusion of Value

The result of the consulting services for the review of the Construction Cost Estimate (RAB) for the development of the BTN Sulampua Regional Office Building, with a cut-off date of 24 February 2026, indicates an estimated Construction Cost of IDR 114,677,200,000 (Indonesian Rupiah One Hundred Fourteen Billion Six Hundred Seventy-Seven Million Two Hundred Thousand), inclusive of applicable taxes.

a. Conclusion of the Construction Cost Estimate (RAB)

Based on generally accepted valuation practices, after considering all relevant information and factors described in this Report, and subject to the assumptions and limiting conditions set forth herein, it is our opinion that the estimated Construction Cost for the proposed development of the BTN Sulampua Regional Office Building, located at Jl. Slamet Riyadi No. 7, Bologading, Ujung Pandang District, Makassar City, South Sulawesi, as of 24 February 2026, with an estimated construction period of 20 months, to be used as a consideration by PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk in its decision-making process, is as follows:

No.	Description of Work	Total RAB (IDR)
1	Preliminary Works	7.721.111.500,00
2	Structural Works	43.215.569.230,11
3	Canopy Works	264.379.952,68
4	Curtain Wall and Building Signage Works	1.584.825.207,65
5	Architectural Finishing Works	14.999.229.978,99
6	Pekerjaan Lain Lain Miscellaneous Works	1.723.641.645,90
7	Pekerjaan Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing Mechanical, Electrical and Plumbing (MEP) Works	30.988.761.954,62
8	Furniture Works	2.815.292.956,00
	Subtotal	103.312.812.425,94
	VAT 11%	11.364.409.366,85
	Grand Total	114.677.221.792,80
	Rounded Total	114.677.200.000,00

Amount in Words: Indonesian Rupiah One Hundred Fourteen Billion Six Hundred Seventy-Seven Million Two Hundred Thousand.

The detailed Engineer's Estimate (EE) or Construction Cost Estimate (RAB) for the development of the BTN Sulampua Regional Office Building is presented in the Appendix to this Report.

b. Comparison with the Construction Costs of Comparable Buildings

Based on the results of the Engineer's Estimate (EE) or Construction Cost Estimate (RAB) for the development of the BTN Sulampua Regional Office Building, a comparison has been made with the construction costs of several comparable building projects. The comparison is presented as follows:

(IDR)

No.	Building	Total Cost (Including VAT)
1	Financial Services Authority (OJK) North Sumatra Provincial Office Building (6 Stories & 1 Basement; Gross Floor Area = 9,770.00 m ²)	144.380.000.000,00
2	ITB Bandung Engineering Laboratory Building XV (8 Stories & 2 Basements; Gross Floor Area = 18,464.00 m ²)	164.850.000.000,00
3	Construction Cost Estimate (RAB) for the BTN Sulampua Regional Office Building (7 Stories & 2 Basements; Gross Floor Area = 8,677.00 m ²), Including Furniture	114.677.200.000,00

c. Recommendation

Based on the analysis and calculations performed by KJPP JFR, acting as the Independent Consultant in preparing the Engineer's Estimate (EE) presented in this Report, the results may be used by the Client, particularly the Technical Team, as a basis for consideration in proceeding with the subsequent procurement process, namely the tender and selection of the contractor for the construction of the BTN Sulampua Regional Office Building.

In comparing the Construction Cost Estimate (RAB) prepared by the Owner (Owner's Estimate (OE)) with the Engineer's Estimate (EE) prepared by the Independent Consultant, differences between the two estimates may arise. In professional valuation and cost consulting practice, the variance between two or more independent estimates is generally classified as follows:

Variance Between Results: Up to 10%	Generally considered to be within an acceptable tolerance or an acceptable margin of error
Variance Between Results: 10 to 15%	Under professional standards, a variance of 10% to 15% for complex assets is generally considered acceptable before raising concerns regarding possible negligence.
Variance Between Results: More than 20%	Generally considered significant and may warrant further review, reassessment, or investigation. Such differences may result from the application of different valuation methodologies, analytical approaches, or pricing references and standards.

In addition, pursuant to Article 48(b) of OJK Regulation No. 35/POJK.04/2020, "the upper and lower limits of the value range shall not exceed 7.5% of the reference value used as the basis for determining such range."

Accordingly, the results of the Independent Consultant's Engineer's Estimate (EE) may be used as one of the considerations by the evaluation committee in assessing the reasonableness of the Construction Cost Estimate (RAB) and the Owner's Estimate (OE).

SUMMARY OF THE FAIRNESS OPINION REPORT

Summary of the Fairness Opinion Report

Presented below is a summary of the Consulting Report on the Review of the Construction Cost Estimate (RAB) relating to the transaction for the development of the BTN Sulampua Regional Office Building, prepared by KJPP JFR under Report No. 00007/JFR-PST/PA-V/2026, dated 20 May 2026.

A. Party Identity

KJPP JFR is a public appraisal firm registered as a supporting profession in the capital market pursuant to the Business License issued by the Minister of Finance No. 2.20.0168 dated February 24, 2020. The Managing Partner has met the professional education requirements established and/or administered by a government-recognized appraiser association, with MAPPI No. 95-S-00691 and License No. STTD.PP-02/PJ-1/PM.02/2023.

B. Subject of Review

The subject of this review is the Cost Estimate (RAB) for the construction of the BTN Sulampua Regional Office Building at Jl. Slamet Riyadi No. 7, Bologading, Ujung Pandang District, Makassar City, South Sulawesi, which was built by PT Binayasa Putrabatara.

C. Purpose

The purpose of this review is to analyze the Construction Cost Estimate (RAB) for the proposed development of the BTN Sulampua Regional Office Building and to provide PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk with an independent assessment of the reasonableness of the estimated Construction Cost. The results of this review are intended to serve as a consideration in determining an appropriate and reasonable Construction Cost Estimate (RAB) for the proposed development of the BTN Sulampua Regional Office Building.

D. Assumptions and Limiting Conditions

This review of the Construction Cost Estimate (RAB) has been prepared based on the following assumptions and limiting conditions:

- a. The information and data provided to the Consultant, as referred to in this Consulting Report, are assumed to be accurate and reliable. However, the Consultant accepts no responsibility if such information is subsequently found to be inaccurate or inconsistent with the facts. Information presented without identifying its source represents KJPP JFR's analysis based on available data, document reviews, and information obtained from the relevant government authorities. The responsibility for verifying the accuracy of such information rests solely with the Client. Any use of this Report for purposes other than those stated herein shall release KJPP JFR from any professional responsibility
- b. The Construction Cost Estimate and any unit prices presented in this Report, as part of the subject matter of this engagement, are valid solely for the purpose of this consulting engagement. They shall not be used for any other purpose, as such use may result in inappropriate or misleading conclusions.
- c. KJPP JFR has not conducted any investigation into soil conditions or surrounding infrastructure in connection with the proposed development. Unless otherwise informed, this review assumes that the proposed development is feasible under normal conditions and that no abnormal expenditures or construction delays will occur during the construction period.
- d. All drawings, layouts, or maps included in this report are intended for illustrative purposes only. KJPP

JFR has not conducted any land surveys or mapping activities and assumes no responsibility in relation to these items.

- e. This consulting report is valid only when it has the official seal and signature of a Partner or Managing Partner of KJPP JFR.*
- f. This report is confidential and may not be reproduced, published, or distributed to any third party without prior written consent from the Valuer or the Client.*
- g. This consulting engagement has been conducted solely to provide PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk with an independent assessment of the proposed Construction Cost Estimate (RAB) for the development of the BTN Sulampua Regional Office Building, as outlined in the purpose of the engagement. This report should be read in its entirety and may not be used for any other purpose. KJPP JFR accepts no responsibility for any use of this report beyond its intended purpose. This engagement has been performed in accordance with the Indonesian Code of Ethics for Valuers (KEPI) and the Indonesian Valuation Standards (SPI) 2018, Seventh Edition, specifically SPI 350 – Consulting Services. KJPP JFR has not independently verified the legal status of the property or any related legal documentation and has assumed that all legal rights and documentation are valid, free from encumbrances, and free of legal disputes (free and clear).*

h. Approach and Methodology

For this engagement, the review was conducted using the Cost Approach, specifically the Reproduction Cost New Method.

Cost Approach

The Cost Approach provides an indication of value based on the economic principle that a prudent purchaser would not pay more for an asset than the cost of acquiring or constructing another asset with equivalent utility. Accordingly, the value of the subject asset should not exceed the cost of purchasing or constructing an equivalent asset, except where differences arise due to abnormal timing, inconvenience, risk, or other relevant factors. In general, an existing asset may be less desirable than a newly acquired or newly constructed equivalent asset due to age, physical deterioration, or obsolescence. Accordingly, appropriate adjustments are made to reflect such differences, depending on the applicable basis of value. (KPUP – 17.0)

Considering the purpose and scope of this engagement, which is limited to the provision of consulting services for the review of the Construction Cost Estimate (RAB) for the proposed development of the BTN Sulampua Regional Office Building, the Cost Approach was considered the most appropriate approach for assessing the reasonableness of the proposed Construction Cost Estimate

i. Conclusion of the Fairness Opinion

Based on the review and analyses performed, and taking into consideration the various qualitative and quantitative indicators presented in this Report, it is our opinion that the proposed Transaction is fair and reasonable and may therefore be undertaken by the Company. The principal considerations supporting our fairness opinion include, but are not limited to, the following:

a. Analysis of the Agreement between the Company and PT Binayasa Putrabatara

The Company has entered into an agreement with PT Binayasa Putrabatara for contractor services in connection with the construction of the BTN Sulampua Regional Office Building, located at Jl. Slamet Riyadi No. 7, Bologading, Ujung Pandang District, Makassar City, South Sulawesi, pursuant to

Procurement Agreement No. 001/SPP-E2E/PFAD/VI/2026. The construction is scheduled to be carried out over a period of 360 calendar days, commencing on 26 June 2026 and expected to be completed on 20 June 2027. Based on our review of the agreement and the supporting information, the proposed Transaction is considered **“fair and reasonable”**.

b. Uji Kewajaran Biaya Reasonableness Test of the Construction Cost

Based on the analysis of the reasonableness of the Contractor's Construction Cost Estimate (RAB), after normalizing the construction period to 360 calendar days (12 months) to align with the Contractor's schedule, whereas the Independent Consultant's initial estimate was based on a 20-month construction period, the variance between the transaction value and the Consultant's estimated Construction Cost was determined to be +1.6%. This variance is within the generally accepted tolerance of $\pm 10\%$ commonly applied in professional valuation practice and falls within the $\pm 7.5\%$ reasonableness threshold stipulated under Article 48(b) of OJK Regulation No. 35/POJK.04/2020. Accordingly, based on the foregoing analysis, it is our opinion that the proposed Transaction is **“fair and reasonable”**.

EXPLANATION, CONSIDERATIONS AND REASONS FOR THE TRANSACTION COMPARED TO IF A SIMILAR TRANSACTION WAS CONDUCTED WITH AN UNAFFILIATED PARTY

This affiliate transaction was conducted in accordance with the results of the BTN Open Tender for the Construction of the BTN Sulampua Regional Office Building, with the aim of improving the quality and efficiency of customer service through the expansion of the building's floor space, as well as to support the Company's development plans, which will result in an increase in the number of the Company's employees/human resources.

STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS

The Directors of the Company stated that this Transaction had gone through the Affiliate Transaction procedure.

The Company's Directors and Board of Commissioners, both individually and jointly, declare that:

- (1) This transaction does not contain a conflict of interest as intended in POJK 42/2020 and is not a material transaction as intended in POJK 17/2020; and
- (2) All material information has been disclosed, and the information is not misleading.

Jakarta, June 26th 2026

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Board of Directors