



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, 10 April 2025

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.

OJK berarti Otoritas Jasa Keuangan.

KJPP AFR merupakan singkatan KJPP Abdullah Fitriantoro & Rekan. Sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan Penilai Independen, KJPP AFR memberikan layanan berupa Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) serta Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB).

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

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

PT PP berarti PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang usaha konstruksi dan investasi.

Transaksi berarti Jasa Kontraktor Pekerjaan Pembangunan BTN Eco Park Gandul antara Perseroan dengan PT PP 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 dengan transaksi antara Perseroan dengan PT PP untuk Pembangunan BTN Eco Park Gandul, yang berlokasi di Jl. Raya Gandul RT. 007 RW. 008, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok, di atas lahan milik Perseroan dengan tujuan pemanfaatan dan optimalisasi aset Perseroan serta untuk menyediakan pusat pelatihan dan pengembangan kepada pegawai untuk mendukung misi BTN menjadi rumah bagi talenta terbaik Indonesia berdasarkan Surat Perjanjian Pengadaan No. 003/SPP/PFAD/XI/2024 ("**Surat Perjanjian Pengadaan**") dengan nilai transaksi sejumlah **Rp322.899.000.000,- (Tiga ratus dua puluh dua miliar delapan ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah)** sudah termasuk pajak-pajak yang berlaku.

Transaksi ini merupakan suatu Transaksi Afiliasi karena dilakukan oleh Perseroan dan PT PP yang memiliki kesamaan pemegang saham pengendali, yaitu Negara Republik Indonesia.

Transaksi ini 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 dilaksanakan sesuai berlakunya perjanjian yaitu pada kurun waktu sejak *kick-off* meeting terhitung sejak tanggal 5 November 2024 sampai dengan berakhirnya masa pemeliharaan tanggal 28 April 2026, dengan teknis pelaksanaan hak dan kewajiban secara berkelanjutan/bertahap yang terbagi dalam 11 (sebelas) tahap sebagaimana tercantum dalam Surat Perjanjian Pengadaan.

B. OBJEK TRANSAKSI

Objek transaksi adalah sebidang tanah yang berlokasi di Jl. Raya Gandul RT.007 RW.008 Kecamatan Cinere Kota Depok Jawa Barat, yang dibangun oleh PT PP.

C. NILAI TRANSAKSI

Nilai Transaksi atas Objek Transaksi adalah sejumlah **Rp. 322.899.000.000,- (Tiga ratus dua puluh dua milyar delapan ratus sembilan puluh sembilan 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 :
 - a. Direktur Utama
Nixon L.P. Napitupulu
 - b. Wakil Direktur Utama
Oni Febriarto Rahardjo
 - c. Direktur Operations
I Nyoman Sugiriyasa*
 - d. Direktur Treasury & International Banking
Venda Yuniarti*
 - e. Direktur Network & Retail Funding
Rully Setiawan*
 - f. Direktur Risk Management
Setiyo Wibowo
 - g. Direktur Consumer
Hirwandi Gafar
 - h. Direktur Finance & Strategy
Nofry Rony Poetra
 - i. Direktur Human Capital & Compliance
Eko Waluyo
 - j. Direktur Corporate Banking
Helmy Afrisa Nugroho*
 - k. Direktur Commercial Banking
Hermita*

I. Direktur Information Technology
Tan Jacky Chen*

*Efektif setelah mendapat persetujuan atas Penilaian dan Kemampuan dan Kepatutan oleh OJK

Dewan Komisaris
a. Komisaris Utama
Suryo Utomo*
b. Wakil Komisaris Utama
Dwi Ary Purnomo*
c. Komisaris Independen
Ida Nuryanti*
d. Komisaris Independen
Pietra Machreza Paloh*
e. Komisaris Independen
Panangian Simanungkalit*
f. Komisaris
Fahri Hamzah*

*Efektif setelah mendapat persetujuan atas Penilaian dan Kemampuan dan Kepatutan oleh OJK

g. Susunan Pemegang Saham : - Negara Republik Indonesia 1 lembar saham seri A Dwiwarna
- PT Biro Klasifikasi Indonesia (Persero) 60% saham seri B
- Masyarakat 40% saham seri B

2. Identitas Pihak II

a. Nama : PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk
b. Alamat : Plaza PP - Wisma Subiyanto, Jalan TB Simatupang No. 57, Pasar Rebo, Jakarta 13760
c. Nomor Telepon : (021) 877 84137
d. Alamat e-mail : corsec@ptpp.co.id
e. Kegiatan Usaha : Melakukan usaha di bidang Industri, Konstruksi, Engineering Procurement dan Construction (EPC), perdagangan, pengelolaan kawasan, layanan jasa peningkatan kemampuan di bidang konstruksi, jasa engineering dan perencanaan pengembangan serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perseroan
f. Susunan Pengurus : Direksi
a. Direktur Utama
Novel Arsyad
b. Direktur Operasi Bidang Gedung
Yuyus Juarsa
c. Direktur Operasi Bidang Infrastruktur
Yul Ari Pramuraharjo
d. Direktur Keuangan

- Agus Purbianto
- e. Direktur Strategi Korporasi & HCM
I Gede Upeksa Negara
- f. Direktur Manajemen Resiko dan Legal
Tommy Wiranata Anwar

Dewan Komisaris

- a. Komisaris Utama
Dhony Rahajoe
- b. Komisaris Independen
Istiono
- c. Komisaris Independen
Pundjung Setya Brata
- d. Komisaris Independen
Jaya Kesuma
- e. Komisaris
Ernadhi Sudarmanto
- f. Komisaris
Hedy Rahadian

- g. Susunan Pemegang Saham : Negara Republik Indonesia 51%
PT PP (Saham Treasury) 0,23%
Masyarakat 48,73%
Koperasi Karyawan PT PP 0,03%

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

Perseroan dan PT PP memiliki hubungan afiliasi karena dikendalikan secara langsung oleh pihak yang sama yaitu Negara Republik Indonesia, 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 AFR adalah Kantor Jasa Penilai Publik **Abdullah Fitriantoro & Rekan** selaku penilai independen untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) dan Penilai yang melaksanakan pekerjaan Jasa Konsultan Lainnya untuk melakukan evaluasi (*review*) terhadap Rencana Anggaran Biaya (RAB) Bangunan BTN Eco Park Gandul berdasarkan harga satuan material dan upah per tanggal 5 Desember 2024.

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

RINGKASAN LAPORAN PENILAI ATAS KAJIAN RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB)

Ringkasan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Berikut ini adalah ringkasan dari Indikasi Nilai Pasar berdasarkan Laporan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan BTN Eco Park Gandul dengan Dasar Estimasi Nilai Pasar RAB yang disusun oleh KJPP AFR No. 00450/2.0051-00/PI/07/0152/1/XII/2024 tanggal 20 Desember 2024.

1. Identitas Pihak Penilai

KJPP AFR diwakili oleh Ir. Abdullah Fitriantoro, M. Sc selaku Pemimpin Rekan dan Penilai Publik Properti yang telah memiliki Izin Penilai Publik dengan Nomor Penilai Publik P-1.09.00152 dengan Klasifikasi Bidang Jasa Penilaian Properti (P), Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal Nomor: STTD.PP-03/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 03 Maret 2023, Surat Tanda Terdaftar Penilai Industri Keuangan Non-Bank Nomor: 056/NB.122/STTD-P/2017 tanggal 7 April 2017.

2. Objek Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Objek Kajian adalah Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan BTN Eco Park Gandul Berupa RAB Bangunan Gedung Learning Center, RAB Bangunan Record Center, RAB Bangunan Sarana Olahraga, RAB Mechanical Elictrical and Plumbing (MEP) dan RAB Sarana Pelengkap yang berlokasi di Jalan Raya Gandul Rw 008, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, yang memiliki total luas lahan 49.930 m2, yang terbagi atas:

- Learning Center & Dormitory : 9.046 m2
- Gedung Record Center : 5.336 m2
- Lapangan Sepak Bola : 5.300 m2

3. Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan ini adalah untuk Kepentingan Pemberi Tugas dalam rangka melakukan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan BTN Eco Park Gandul.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

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

- a. Aset yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikannya adalah sah (*free and clear*) dan dapat dipasarkan.
- b. KJPP AFR tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait, oleh karenanya KJPP AFR tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya. KJPP AFR juga tidak bertanggung jawab atas hal-hal yang menyangkut hukum, selain itu KJPP AFR tidak mengemukakan pendapat mengenai kepemilikan dari objek Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB).
- c. Dalam Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini, KJPP AFR menganggap bahwa dokumen-dokumen yang terkait dengan objek Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) adalah benar.
- d. Kondisi-kondisi tidak wajar yang tersembunyi terhadap aset yang dapat membuat efek negatif terhadap nilai, tidak menjadi tanggung jawab KJPP AFR sebab merupakan bagian pekerjaan ahli lainnya.

- e. Informasi, perkiraan dan pendapat yang KJPP AFR peroleh dari berbagai sumber, KJPP AFR anggap merupakan informasi yang dapat dipercaya kebenarannya. Oleh karena itu, KJPP AFR tidak melakukan pengecekan lebih lanjut. Bilamana dikemudian hari diketahui ada informasi yang tidak benar yang diberikan kepada KJPP AFR, maka KJPP AFR tidak dapat diminta pertanggungjawabannya.
- f. Laporan harus digunakan secara keseluruhan yang tidak terpisahkan dan terbatas pada maksud dan tujuan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang ditentukan. Laporan ini tidak berlaku untuk maksud dan tujuan yang berbeda.
- g. Penilai dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.
- h. Nilai yang dilaporkan dalam laporan ini dinyatakan dalam mata uang Rupiah.
- i. Bahwa aset yang ditunjukkan kepada KJPP AFR adalah benar merupakan aset dalam Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan KJPP AFR tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
- j. Bukan merupakan tanggung jawab KJPP AFR atas kemungkinan yang berkaitan status hukum kepemilikan, kewajiban hutang atas aset yang KJPP AFR nilai dan KJPP AFR menganggap bahwa aset dibawah kepemilikan dan penggunaan yang sah.
- k. KJPP AFR tidak mempunyai kepentingan apapun atas aset yang dinilai, baik sekarang maupun dikemudian hari, dan tugas KJPP AFR untuk melaksanakan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini tidak tergantung dari nilai yang dilaporkan.
- l. Penilai tidak bertanggung jawab terhadap pihak-pihak lain, kecuali disebutkan sebelumnya dalam surat penugasan dan laporan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB).
- m. KJPP AFR, tidak berkewajiban untuk memberikan kesaksian atau hadir di depan pengadilan atau pejabat pemerintahan mengenai laporan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini, terkecuali jika telah diadakan persetujuan sebelumnya.
- n. Siapapun yang mendapat laporan ini atau tembusan daripadanya tidak ada hak untuk mengumumkan atau mempergunakannya untuk keperluan apapun tanpa izin dari penilai atau pemiliknya, kecuali pemiliknya sendiri.
- o. KJPP AFR berhak dan tidak berkewajiban merevisi dan memperbaiki isi dalam laporan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini apabila terdapat data atau informasi yang KJPP AFR peroleh sesudah penyelesaian laporan ini.
- p. Biaya untuk Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini tidak tergantung pada besarnya nilai aset yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan. Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuhi tandatangan pimpinan perusahaan dan stempel/seal perusahaan KJPP AFR.
- q. KJPP AFR menegaskan bahwa laporan ini tidak berlaku umum, tetapi hanya khusus kepada pengguna laporan yang tercantum di dalam laporan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini. KJPP AFR tidak bertanggung jawab kepada pihak lain yang menggunakan laporan Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) ini, baik secara sebagian maupun keseluruhan laporan atau sebagai rujukan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari KJPP AFR untuk format maupun konteks dimana akan dimunculkan.
- r. Dalam hal Pemberi Tugas tidak memberikan data dan informasi yang benar atas objek Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) termasuk penunjukan lokasi yang salah (termasuk oleh personil yang ditugaskan/yang mewakili dari Pemberi Tugas), maka Penilai dibebaskan dari tanggung jawab atas hasil

Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang tidak tepat dikarenakan kesalahan tersebut. (KEPI 5.8 butir b.2).

5. Pendekatan dan Metode

Pendekatan dan Metode yang digunakan oleh KJPP AFR untuk melakukan *kajian* estimasi Nilai Pasar Rencana Anggaran Biaya (RAB).

1. Menggunakan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dan sesuai ketentuan POJK No. 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal
2. Merujuk pada Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018.

Metode Perbandingan Data Pasar Langsung terhadap Upah dan Material yang digunakan sesuai dengan RAB yang sama atau sejenis dengan yang dinilai, untuk mendapatkan indikasi nilai.

6. Kesimpulan Nilai

KJPP AFR berpendapat bahwa Indikasi Nilai Pasar atas Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan BTN Eco Park Gandul dengan *Cut Off Date* 30 September 2024 adalah sebesar Rp334.810.340.000,00 (Tiga ratus tiga puluh empat miliar delapan ratus sepuluh juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah).

RINGKASAN LAPORAN PENILAI ATAS KEWAJARAN TRANSAKSI

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran (*Fainness Opinion*)

Berikut ini adalah ringkasan dari Laporan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Transaksi Pembangunan BTN Eco Park Gandul yang disusun oleh KJPP AFR dengan No. 00008/2.0051-00/BS/07/0119/1/1/2025 tanggal 06 Januari 2025.

1. Identitas Pihak

KJPP AFR diwakili oleh **Dr. Ir. Dwi Poetra Sedjati, M.M** selaku **Rekan** dan **Penilai Publik Bisnis** yang telah memiliki Izin Penilai Publik dengan **Nomor Penilai Publik B-1.09.00119** dengan Klasifikasi Bidang Jasa Penilaian Bisnis (B), Surat Tanda Terdaftar Penilai Industri Keuangan Nonbank No. 261/NB.122/STTD-P/2022 tanggal 20 September 2022.

2. Objek Pendapat Kewajaran

Objek penugasan adalah Penyusunan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Pembangunan BTN Eco Park Gandul oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang berlokasi di Gandul, Kec. Cinere, Kota Depok per tanggal 30 September 2024. Pembangunan BTN Eco Park Gandul terdiri atas pembangunan Gedung Learning Center & Dormitory, Record Center, Lapangan Sepak Bola, dan Infrastruktur dengan luasan sebagai berikut:

- Learning Center & Dormitory : 9.046 m²
- Gedung Record Center : 5.336 m²
- Lapangan Sepak Bola : 5.300 m²

3. Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Pembangunan BTN Eco Park yang berlokasi di

Gandul, Kec. Cinere, Kota Depok. Dalam rangka memenuhi ketentuan POJK 42/2020 dan POJK 17/2020.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam Menyusun Pendapat Kewajaran ini KJPP AFR membuat beberapa asumsi yang sangat penting sehubungan dengan metode yang KJPP AFR gunakan dalam penentuan nilai, yaitu:

- a. Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses Pendapat Kewajaran.
- c. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- d. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaian (*fiduciary duty*).
- e. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan Pendapat Kewajaran dan kewajiban proyeksi keuangan sepanjang asumsi yang mendasarinya terpenuhi.
- f. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik.
- g. Penilai bertanggungjawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan akhir.
- h. Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Pendapat Kewajaran dari Pemberi Tugas.
- i. Nilai yang KJPP AFR laporkan adalah dalam mata uang Rupiah Indonesia (IDR/Rp).
- j. Laporan ini hanya dapat digunakan untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang tercermin dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini dan tidak dapat digunakan untuk maksud dan tujuan lainnya dan KJPP AFR tidak bertanggungjawab jika laporan ini digunakan untuk tujuan lain.
- k. KJPP AFR tidak melakukan verifikasi atas aset atau fasilitas Perseroan. Selain itu, KJPP AFR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari transaksi. Jasa yang KJPP AFR berikan kepada perusahaan adalah Pendapat Kewajaran investasi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, audit perpajakan.
- l. Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak sah jika tidak dibubuhi tanda tangan partner dan stempel/seal KJPP AFR.
- m. Syarat-syarat dan kondisi pembatas ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan (Integral) dari Laporan Pendapat Kewajaran.

5. Pendekatan dan Metode Pendapat Kewajaran

Pendekatan dan metode penilaian yang digunakan pada Pendapat Kewajaran adalah sebagai berikut:

- a. Analisis Transaksi berupa identifikasi dan hubungan antara pihak yang bertransaksi, perjanjian dan persyaratan yang disepakati dalam transaksi, dan penilaian atas risiko dan manfaat dari transaksi yang dilakukan.
- b. Analisis Kualitatif berupa riwayat perusahaan dan sifat kegiatan usaha, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek perusahaan, alasan dilakukannya transaksi, dan keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif atas transaksi yang akan dilakukan.

- c. Analisis Kuantitatif berupa penilaian atas potensi pendapatan, aset, liabilitas dan kondisi keuangan perusahaan, dan melakukan analisis incremental untuk mengukur nilai tambah dari transaksi.
- d. Analisis atas kewajaran nilai transaksi berupa perbandingan antara transaksi dengan hasil Penilaian atas transaksi yang akan dilakukan, analisis untuk memastikan bahwa nilai transaksi memberikan nilai tambah dari transaksi yang akan dilakukan, dan analisis untuk meyakini bahwa nilai transaksi berada dalam kisaran Nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian.

6. Kesimpulan Pendapat Kewajaran atas Transaksi

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

i. Uji Kewajaran Harga

Dari hasil Analisis Uji Kewajaran Harga didapatkan Hasil Selisih Nilai Pasar dengan Harga Transaksi sebesar -3,56% di bawah Nilai Pasar Kajian Rencana Anggaran Biaya (RAB), hasil Uji Kewajaran Harga tersebut berada di dalam kisaran -7,5% yang merujuk pada 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”. Atas hal tersebut dapat disimpulkan bahwa Transaksi adalah **“Wajar”**.

ii. Analisis Transaksi Material

Dari hasil analisis Transaksi Material didapatkan hasil bahwa transaksi “Tidak” masuk ke dalam kategori Transaksi Material dan tidak menimbulkan dampak material yang merugikan terhadap kondisi keuangan perusahaan, dikarenakan nominal objek transaksi jika dibandingkan dengan Ekuitas BTN sebesar 1,06% atau lebih kecil dari 20%, berdasarkan POJK No. 17/POJK.04/2020 Bagian kedua Pasal 3 ayat 2 berbunyi Suatu Transaksi dikategorikan sebagai Transaksi Material apabila nilai transaksi sama dengan 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka. Atas hal tersebut dapat disimpulkan bahwa Transaksi adalah **“Wajar”**.

iii. Analisis Inkremental

Analisis Inkremental dilakukan dengan dengan melakukan Analisis Kewajaran Keuangan yang diperhitungkan menggunakan *Split Analysis*, dengan fokus analisis kepada *Cost Benefit* dari dilakukannya transaksi. Hasil analisis kewajaran keuangan antara lain sebagai berikut:

Akumulasi Nilai Kini Arus bersih (NPV)	Rp. 233.909.706.700
Internal Rate of Return (IRR)	14,61%
Benefit Cost Ratio (BCR)	1,72
Payback Periode (PP)	9 tahun 11 bulan

Atas hasil tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Transaksi adalah **“Wajar”**. Dikarenakan NPV > 0, IRR > Tingkat Diskonto (10,22%), dan BCR > 1.

iv. Proforma Laporan Keuangan BTN Sebelum dan Setelah Transaksi

Dari Hasil Analisis Proforma Laporan Keuangan BTN Sebelum dan setelah Transaksi, dapat dilihat penyesuaian pada akun penyertaan langsung di Laporan Posisi Keuangan setelah Transaksi yang merupakan perpindahan Dana dari akun Kas dan dicatatkan lagi sebagai Aset Tetap atas dilakukannya Transaksi sebesar Rp32.290 juta atas pembangunan BTN Eco Park Gandul, sehingga

Pembelian Aset Tetap pada 30 September 2024 menjadi sebesar Rp107.798 juta. Penurunan kas sebesar Rp32.290 juta, serta terdapat kenaikan biaya perolehan/nilai revaluasi sebesar Rp32.290 juta pada neraca per 30 September 2024 atas dilakukannya Transaksi, atas hal tersebut dapat disimpulkan bahwa Transaksi adalah “Wajar”.

v. Analisis Dampak Transaksi Terhadap Proyeksi Keuangan Perusahaan Sebelum dan Setelah Transaksi

1. Analisis Dampak Transaksi Terhadap Proyeksi Keuangan- Selisih Neraca Sebelum dan Setelah Dilaksanakan Transaksi

Terdapat Selisih Positif atas selisih Neraca sebelum dan setelah dilaksanakannya Transaksi pada periode 2026 – 2029 dengan masing-masing selisih sebesar Rp14.287 juta (2026), Rp32.892 juta (2027), Rp56.984 juta (2028), dan Rp85.760 juta (2029).

2. Analisis Dampak Transaksi Terhadap Proyeksi Keuangan- Selisih Laba Rugi Sebelum dan Setelah Dilaksanakan Transaksi

Terdapat Selisih Positif atas selisih Laba Rugi sebelum dan setelah dilaksanakannya Transaksi pada periode 2026 – 2029 terdapat Selisih Pendapatan (Beban) Operasional Lainnya sebesar Rp7.931 juta (2026), Rp12.040 juta (2027), Rp17.311 juta (2028), dan Rp21.771 juta (2029), terdapat Selisih Laba Operasional sebesar Rp7.931 juta (2026), Rp12.040 juta (2027), Rp17.311 juta (2028), dan Rp21.771 juta (2029), Selisih Pendapatan (Beban) Non Operasional Lainnya sebesar Rp6.356 juta (2026), Rp6.565 (2027), Rp6.782 juta (2028), dan Rp7.005 juta (2029), Selisih Laba (Rugi) Tahun Berjalan sebesar Rp14.287 juta (2026), Rp18.605 juta (2027), Rp24.092 juta (2028), dan Rp28.776 juta (2029), serta terdapat Selisih Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan Setelah Pajak Bersih sebesar Rp14.287 juta (2026), Rp18.605 juta (2027), Rp24.092 juta (2028), dan Rp28.776 juta (2029).

3. Analisis Dampak Transaksi Terhadap Proyeksi Keuangan - Selisih Rasio Keuangan Sebelum dan Setelah Dilaksanakan Transaksi

Terdapat Selisih Positif atas selisih Rasio Keuangan sebelum dan setelah dilaksanakannya Transaksi. Dari 5 rasio yang dijadikan analisa pada standar BI terdapat 2 (dua) rasio yang menggambarkan bahwa BTN berada pada posisi sangat sehat yaitu pada rasio NIM dan BOPO. Adapun terdapat 1 (satu) rasio yang menggambarkan bahwa BTN dalam posisi sehat yaitu rasio ROE. Sedangkan untuk Rasio ROA dan LDR BTN terhadap standar BI menunjukkan bahwa cukup sehat, maka menurut kesimpulan KJPP AFR, Transaksi menghasilkan pengaruh positif.

Atas tercatatnya selisih positif ini maka 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 untuk BTN Eco Park Gandul.

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, 10 April 2025

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 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, April 10th, 2025

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 in order to fulfill POJK 42/2020.

OJK means Otoritas Jasa Keuangan.

KJPP AFR is the KJPP AFR is the Public Appraisal Services Office of Abdullah Fitriantoro & Partners as an independent appraiser to provide fairness opinions and Review of Building Budget Plans.

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

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

PT PP means PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk, domiciled in Jakarta, a State-Owned Enterprise (BUMN) engaged in the construction and investment business sector.

Transaction means Construction of a Learning Center in Ciburial Land, Dago Pakar, Bandung which is an Affiliate 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 Disclosure of Information is made in connection with the transaction between the Company and PT PP for the Development of BTN Eco Park Gandul, located at Jl. Raya Gandul RT. 007 RW. 008, Gandul Village, Cinere District, Depok City, on land owned by the Company with the aim of utilizing and optimizing the Company's assets and to provide a training and development center for employees to support BTN's mission to become a home for Indonesia's best talents based on Procurement Agreement Letter No. 003/SPP/PFAD/XI/2024 dated November 5, 2024 with a transaction value of **Rp322,899,000,000,- (Three hundred twenty two billion eight hundred ninety nine million rupiah)** including applicable taxes.

This transaction is an Affiliate Transaction because it was carried out by the Company with PT PP which has the same controlling shareholder, namely the Republic of Indonesia.

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.

A. SCHEDULE AND DATES OF THE TRANSACTION

The transaction will be carried out in accordance with the validity of the agreement, namely during the period from the kick-off meeting starting from November 5th, 2024 until the end of the maintenance period on April 28th, 2026, with the technical implementation of rights and obligations on an ongoing/gradual basis which is divided into 11 (eleven) stages as stated in the Procurement Agreement Letter.

B. OBJECT OF THE TRANSACTION

The object of the transaction is a plot of land located at Jl. Raya Gandul RT.007 RW.008 Cinere District, Depok City, West Java, which was built by PT PP.

C. TRANSACTION VALUE

The Transaction Value of the Transaction Object is Rp. 322,899,000,000,- (Three hundred twenty two billion eight hundred ninety nine million rupiah) including applicable taxes.

D. PARTIES CONDUCTING THE TRANSACTION

1. Identity of party I

- a. Name : PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
- b. Address : Menara Bank BTN Jalan Gajah Mada Nomor 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 Operations
I Nyoman Sugiriyasa*
 - d. Director of Treasury & International Banking
Venda Yuniarti*
 - e. Director of Network & Retail Funding
Rully Setiawan*
 - f. Director of Risk Management
Setiyo Wibowo
 - g. Director of Consumer
Hirwandi Gafar
 - h. Director of Finance & Strategy
Nofry Rony Poetra
 - i. Director of Human Capital & Compliance
Eko Waluyo
 - j. Director of Corporate Banking
Helmy Afrisa Nugroho*
 - k. Director of Commercial Banking
Hermita*

I. Director of Information Technology
Tan Jacky Chen*

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

Board of Commissioners
a. President Commissioner
Suryo Utomo*
b. Vice President Commissioner
Dwi Ary Purnomo*
c. Independent Commissioner
Ida Nuryanti*
d. Independent Commissioner
Pietra Machreza Paloh*
e. Independent Commissioner
Panangian Simanungkalit*
f. Commissioner
Fahri Hamzah*

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

- g. Compositions of Shareholders : - Republic of Indonesia 1 share of series A Dwiwarna
- PT Biro Klasifikasi Indonesia (Persero) 60% of series B shares
- Public 40% of series B shares

2. Identity of party II

- a. Name : PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk
b. Address : PP Plaza - Wisma Subiyanto, Jalan TB Simatupang No. 57, Pasar Rebo, Jakarta 13760
c. Phone : (021) 877 84137
d. E-mail Address : corsec@ptpp.co.id
e. Business Activity : Conducting business in the fields of Industry, Construction, Engineering Procurement and Construction (EPC), trade, area management, service for improving capacity in the field of construction, engineering services and development planning as well as optimizing the use of the Company's resources.
f. Board of Management : Directors
a. President Director
Novel Arsyad
b. Director of Building Operations
Yuyus Juarsa
c. Director of Infrastructure Operations
Yul Ari Pramuraharjo

- d. Director of Finance
Agus Purbianto
- e. Director of Corporate Strategy & HCM
I Gede Upeksha Negara
- f. Director of Risk Management and Legal
Tommy Wiranata Anwar

Board of Commissioners

- a. President Commissioner
Dhony Rahajoe
- b. Independent Commissioner
Istiono
- c. Independent Commissioner
Pundjung Setya Brata
- d. Independent Commissioner
Jaya Kesuma
- e. Commissioner
Ernadhi Sudarmanto
- f. Commissioner
Hedy Rahadian

- g. Compositions of Shareholders : Republic of Indonesia 100%
PT PP (Treasury Stocks) 0,23%
Public 48,73%
PT PP Employee Cooperative 0.03%

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

The Company and PT PP have an affiliated relationship because they are directly controlled by the same party, namely the Republic of Indonesia, so that they meet the affiliate criteria as referred to in the Capital Market Law and POJK 42/2020.

INDEPENDENT PARTY NAMED IN THE TRANSACTION

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

KJPP Abdullah Fitriantoro & Partners (“KJPP AFR”) as an independent appraiser to provide a fairness opinion and an appraiser who carried out evaluation work on the Dago Learning Center Construction Budget Plan (RAB) based on the unit price of materials and wages as of December 5th 2024.

KJPP AFR states that it has no affiliation, either directly or indirectly, with the Company as defined in the Capital Markets Law.

SUMMARY OF THE APPRAISAL REPORT ON THE TRANSACTION OBJECT

Summary of Transaction Object Assessment

The following is a summary of the Market Value Indication based on the BTN Eco Park Gandul Development Budget Plan (RAB) Study Report based on the RAB Market Value Estimate prepared by KJPP AFR No. 00450/2.0051-00/PI/07/0152/1/XII/2024 dated December, 20th, 2024:

1. The Identity of the Appraiser

KJPP AFR is represented by Ir. Abdullah Fitriantoro, M. Sc as Partner Leader and Public Property Appraiser who has a Public Appraiser License with Public Appraiser Number P-1.09.00152 with Classification of Property Appraisal Services (P), Capital Market Supporting Professional Registration Certificate Number: STTD.PP-03/PJ-1/PM.02/2023 dated 03 March 2023, Registration Certificate of Non-Bank Financial Industry Appraiser Number : 056/NB.122/STTD-P/2017 dated April 7th2017.

2. Assessment Object of Budget Plan

The object of the study is the Budget Plan (RAB) for the Development of BTN Eco Park Gandul in the form of RAB for the Learning Center Building, RAB for the Record Center Building, RAB for the Sports Facilities Building, RAB for Mechanical Electrical and Plumbing (MEP) and RAB for Complementary Facilities located on Jalan Raya Gandul Rw 008, Gandul Village, Cinere District, Depok City, West Java Province, which has a total land area of 49,930 m², which is divided into:

- Learning Center & Dormitory: 9,046 m²
- Record Center Building: 5,336 m²
- Football Field: 5,300 m².

3. Assessment Objectives

The purpose and objective of this is for the benefit of the Assignor in order to carry out a Cost Budget Plan (RAB) Study for the Development of BTN Eco Park Gandul.

4. Assumptions and Limiting Conditions

This assessment is based on the following assumptions and limiting conditions:

- a. The assets that are assessed have no legal problems and that the ownership rights are legal (free and clear) and can be marketed.
- b. KJPP AFR does not conduct research into the validity of related documents, therefore KJPP AFR does not guarantee their truth or validity. KJPP AFR is also not responsible for matters involving law, apart from that KJPP AFR does not express an opinion regarding the ownership of the object of assessment.
- c. In this assessment, KJPP AFR considers that the documents related to the object of the study are correct.
- d. Hidden unnatural conditions in assets that can have a negative effect on value are not the responsibility of KJPP AFR because they are part of other expert work.
- e. The information, estimates and opinions that KJPP AFR obtains from various sources, KJPP AFR considers to be information that can be trusted to be true. Therefore, KJPP AFR did not carry out further checks. If it is later discovered that incorrect information was provided to KJPP AFR, then KJPP AFR cannot be held responsible.
- f. The report must be used as an inseparable whole and limited to the specified aims and objectives of the Assessment. This report is not valid for different purposes and purposes.
- g. The appraiser is released from all claims and obligations related to the use of the report which is not in

accordance with the aim and objectives of the report.

- h. The values reported in this report are stated in Rupiah currency.*
- i. That the assets shown to KJPP AFR are indeed assets in the Study and KJPP AFR did not carry out further checks on their correctness.*
- j. KJPP AFR is not responsible for possibilities relating to the legal status of ownership, debt obligations for assets that KJPP AFR values and KJPP AFR considers that the assets are under legal ownership and use.*
- k. KJPP AFR does not have any interest in the assets being assessed, either now or in the future, and the task of KJPP AFR to carry out this study does not depend on the reported value.*
- l. The appraiser is not responsible for other parties, unless previously stated in the assignment letter and study report.*
- m. KJPP AFR, is not obliged to provide testimony or appear before a court or government official regarding this study, unless prior approval has been made.*
- n. Anyone who receives this report or a copy thereof has no right to publish it or use it for any purpose without permission from the appraiser or owner, except the owner himself.*
- o. KJPP AFR has the right and is not obliged to revise and correct the contents of this Study report if there is data or information that KJPP AFR obtains after completing this report.*
- p. The costs for this Study do not depend on the value of the assets acquired or stated in the report. This report is invalid if it does not bear the signature of the company head and the KJPP AFR company seal.*
- q. KJPP AFR emphasizes that this report does not apply generally, but only specifically to the report users listed in this Study report. KJPP AFR is not responsible for other parties who use this study report, either in part or as a whole report or as a reference for publication in any document, statement, circular, or for communication to other parties without prior written approval from KJPP AFR for the format or context in which it will appear.*
- r. In the event that the Assignor does not provide correct data and information regarding the Study object including incorrect location designation (including by personnel assigned/representing the Assignor), then the Assessor is released from responsibility for inaccurate Study results due to such error. (KEPI 5.8 point b.2).*

5. Assessment Approaches and Methods

The approach and methods used are used by KJPP AFR to carry out a study of the estimated Market Value of the Budget Plan.

- 1. Using a Market Approach in accordance with the provisions of POJK No. 28/POJK.04/2021 concerning Valuation and Presentation of Property Valuation Reports in the Capital Market*
- 2. Refer to the Indonesian Assessment Standards VII-2018 Edition.*

Direct Market Data Comparison Method for Wages and Materials used in accordance with the same or similar RAB as the one being assessed, to obtain an indication of value.

6. Value Conclusion

KJPP AFR is of the opinion that the Market Value Indication for the Study of the Budget Plan (RAB) for the Development of BTN Eco Park Gandul with the Cut off Date on September 30th 2024 is IDR 334,810,340,000.00 (Three hundred thirty-four billion eight hundred ten million three hundred and forty

thousand rupiah).

SUMMARY OF THE APPRAISAL REPORT ON THE FAIRNESS OF THE TRANSACTION

Summary of Fairness Opinion Report

The following is a summary of the Fairness Opinion Report on the BTN Eco Park Gandul Development Transaction prepared by KJPP AFR with No. 00008/2.0051-00/BS/07/0119/1/I/2025 dated January 6, 2025:

1. Party Identity

KJPP AFR is represented by Dr. Ir. Dwi Poetra Sedjati, M.M as Partner and Business Public Appraiser who has a Public Appraiser License with Public Appraiser Number B-1.09.00119 with Business Appraisal Services Sector Classification (B), Nonbank Financial Industry Appraiser Registration Certificate No. 261/NB.122/STTD-P/2022 dated September, 20th 2022.

2. Object of the Assessment

The object of the assignment is the Preparation of a Fairness Opinion on the Development of BTN Eco Park Gandul by PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk located in Gandul, Cinere District, Depok City as of September 30, 2024. The development of BTN Eco Park Gandul consists of the construction of the Learning Center & Dormitory Building, Record Center, Football Field, and Infrastructure with the following areas:

- Learning Center & Dormitory : 9.046 m²
- Record Center Building : 5.336 m²
- Football Field : 5.300 m²

3. Objectives of Assessment

Provide a Fairness Opinion on the Development of BTN Eco Park located in Gandul, Cinere District, Depok City. In order to fulfill the provisions of POJK 42/2020 and POJK 17/2020.

4. Assumptions and Limiting Conditions

In preparing this Fairness Opinion, KJPP AFR made several very important assumptions regarding the method that KJPP AFR uses in determining value, as follows:

- a. This fairness opinion report is a non-disclaimer opinion.
- b. The appraiser has reviewed the documents used in the Fairness Opinion process.
- c. The data and information obtained comes from sources whose accuracy can be trusted.
- d. The appraiser uses adjusted financial projections that reflect the fairness of financial projections made by management with the ability to achieve (fiduciary duty).
- e. The appraiser is responsible for implementing the Fairness Opinion and financial projection obligations as long as the underlying assumptions are met.
- f. This Fairness Opinion Report is open to the public.
- g. The appraiser is responsible for the Fairness Opinion Report and final conclusions.
- h. The appraiser has obtained information on the legal status of the Fairness Opinion Object from the Assignor.
- i. The value that KJPP AFR reports is in Indonesian Rupiah (IDR/Rp).
- j. This report can only be used for the purposes and objectives as reflected in this Fairness Opinion Report and cannot be used for other purposes and purposes and KJPP AFR is not responsible if this report is used for other purposes.
- k. KJPP AFR does not verify the Company's assets or facilities. Apart from that, KJPP AFRi also does not

provide an opinion on the tax impact of the transaction. The services that KJPP AFR provides to companies are investment fairness opinions and not accounting, audit, tax audit services.

- l. This Fairness Opinion Report is invalid if it does not bear the partner's signature and the KJPP AFR stamp/seal.*
- m. These limiting terms and conditions are an inseparable (integral) part of the Fairness Opinion Report.*

5. Assessment Approaches and Methods

The assessment approach and method used in the Fairness Opinion is as follows:

- a. Transaction Analysis in the form of identification and relationships between the parties to the transaction, agreements and conditions agreed upon in the transaction, and assessment of the risks and benefits of the transactions carried out.*
- b. Qualitative Analysis in the form of company history and the nature of business activities, industry and environmental analysis, operational analysis and company prospects, reasons for carrying out transactions, and qualitative profits and losses from transactions to be carried out.*
- c. Quantitative Analysis in the form of assessing the potential income, assets, liabilities and financial condition of the company, and carrying out incremental analysis to measure the added value of transactions.*
- d. Analysis of the fairness of the transaction value in the form of a comparison between the transaction and the assessment results of the transaction to be carried out, analysis to ensure that the transaction value provides added value to the transaction to be carried out, and analysis to believe that the transaction value is within the range of values obtained from the assessment results*

6. Fairness Opinion on Affiliate Transactions

Based on the results of the qualitative analysis, there are conclusions with various indicators which state that the transactions to be carried out by the Company are reasonable to carry out, including:

i. Price Fairness Test

From the results of the Price Fairness Test Analysis, the Difference in Market Value with the Transaction Price was obtained at -3.56% below the Market Value of the Cost Budget Plan (RAB) Study, the results of the Price Fairness Test are in the range of -7.5% which refers to POJK Number 35 / POJK.04 / 2020 Article 48 point (b) "the upper and lower limits of the value range must not exceed 7.5% of the Value used as a reference range". Based on this, it can be concluded that the Transaction is "Fair".

ii. Material Transaction Analysis

From the results of the Material Transaction analysis, it was found that the transaction "Does not" fall into the category of Material Transactions and does not cause a material adverse impact on the company's financial condition, because the nominal transaction object when compared to BTN's Equity is 1.06% or less than 20%, based on POJK No. 17 / POJK.04 / 2020 Part two Article 3 paragraph 2 states that a Transaction is categorized as a Material Transaction if the transaction value is equal to 20% (twenty percent) or more of the equity of the Public Company. Based on this, it can be concluded that the Transaction is "Fair".

iii. Incremental Analysis

Incremental Analysis is conducted by conducting Financial Fairness Analysis calculated using Split Analysis, with the analysis focus on Cost Benefit from the transaction. The results of the financial

fairness analysis include the following:

Accumulated Net Present Value (NPV)	IDR 233.909.706.700
Internal Rate of Return (IRR)	14,61%
Benefit Cost Ratio (BCR)	1,72
Payback Periode (PP)	9 years 11 months

Based on these results, it can be concluded that the Transaction is "Fair". Because NPV > 0, IRR > Discount Rate (10.22%), and BCR > 1

iv. *Proforma of the Company's Financial Statements Before and After the Transaction*

From the Proforma Analysis Results of BTN's Financial Report Before and After the Transaction, it can be seen that there is an adjustment to the direct participation account in the Financial Position Report after the Transaction which is a transfer of Funds from the Cash account and recorded again as Fixed Assets for the Transaction of Rp32,290 million for the construction of BTN Eco Park Gandul, so that the Purchase of Fixed Assets on September 30, 2024 became Rp107,798 million. A decrease in cash of Rp32,290 million, and an increase in acquisition costs/revaluation value of Rp32,290 million in the balance sheet as of September 30, 2024 due to the Transaction, it can be concluded that the Transaction is "Fair".

v. *Analysis of the Transaction's Impact on the Company's Financial Projections Before and After the Transaction*

1. *Analysis of the Impact of Transactions on Financial Projections - Differences in Balance Sheet Before and After Transactions*

There is a Positive Difference in the Balance Sheet before and after the Transaction was implemented in the period 2026 - 2029 with each difference amounting to IDR 14,287 million (2026), IDR 32,892 million (2027), IDR 56,984 million (2028), and IDR 85,760 million (2029).

2. *Analysis of the Impact of Transactions on Financial Projections - Difference in Profit and Loss Before and After Transactions*

There is a Positive Difference in the Profit and Loss before and after the Transaction is carried out in the period 2026 - 2029 there is a Difference in Other Operational Income (Expenses) of Rp7,931 million (2026), Rp12,040 million (2027), Rp17,311 million (2028), and Rp21,771 million (2029), there is a Difference in Operational Profit of Rp7,931 million (2026), Rp12,040 million (2027), Rp17,311 million (2028), and Rp21,771 million (2029), Difference in Other Non-Operational Income (Expenses) of Rp6,356 million (2026), Rp6,565 (2027), Rp6,782 million (2028), and Rp7,005 million (2029), Difference in Current Year Profit (Loss) of Rp14,287 million (2026), Rp18,605 million (2027), Rp24,092 million (2028), and Rp28,776 million (2029), and there is a Net Profit (Loss) Difference for the Current Year After Net Tax of Rp14,287 million (2026), Rp18,605 million (2027), Rp24,092 million (2028), and Rp28,776 million (2029).

3. *Analysis of the Impact of Transactions on Financial Projections - Differences in Financial Ratios Before and After Transactions*

There is a Positive Difference in the difference in Financial Ratios before and after the Transaction is carried out. Of the 5 ratios used for analysis in the BI standard, there are 2 (two) ratios that illustrate that BTN is in a very healthy position, namely the NIM and BOPO ratios. There is 1 (one)

ratio that illustrates that BTN is in a healthy position, namely the ROE ratio. Meanwhile, the ROA and LDR ratios of BTN to the BI standard indicate that they are quite healthy, so according to the conclusion of KJPP AFR, the Transaction has a positive impact.

The recording of this positive difference means that the Transaction is "Fair".

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

The consideration for conducting this affiliate transaction is in accordance with the results of the Open Selection procurement for BTN Eco Park Gandul.

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, April 10th 2025

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Board of Directors