

**KETERBUKAAN INFORMASI
DISCLOSURE OF INFORMATION**

**SEHUBUNGAN TRANSAKSI AFILIASI SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN
OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN
TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN
IN CONNECTION WITH AFFILIATE TRANSACTIONS AS DEFINED IN THE REGULATION OF
THE FINANCIAL SERVICES AUTHORITY NO. 42/POJK.04/2020 ON AFFILIATE
TRANSACTIONS AND CONFLICT OF INTEREST TRANSACTIONS**



PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk

Bidang Usaha Utama / *Primary Business:*

Jasa Perbankan / *Banking Services*

Kantor Pusat / *Head Office:*

Gedung BRI / *BRI Building*

Jl. Jend. Sudirman Kav. 44-46, Jakarta

10210 Indonesia

Telephone: (62-21) 251-0244

Email: humas@bri.co.id

Website: <https://bri.co.id/>

Keterbukaan informasi ini diterbitkan pada tanggal 02 Juli 2026
This information disclosure was published on the date July 02, 2026

I. PENDAHULUAN

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. (“Perseroan”) dengan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (“DP BRI”) melakukan transaksi pembelian beberapa aset berupa tanah dan bangunan (“Transaksi”), yang diantaranya saat ini disewa sebagai Unit Kerja Operasional Perseroan sebagai berikut:

I. INTRODUCTION

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. (the “Company”) and Bank Rakyat Indonesia Pension Fund (“DP BRI”) entered into a transaction involving the acquisition of several land and building assets (the “Transaction”), some of which are currently leased and utilized as Company’s Operational Work Units, as follows:

No	Objek Object	Alamat Lokasi Location Address	Peruntukkan Saat Ini Current Utilization
1	Tanah dan bangunan/ Land and Building	Jalan S. Parman, 210 RT 021, RW 03, Kebun Kenanga, Kelurahan Ratu Agung, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu, Bengkulu/ <i>Jl. S. Parman No. 210, RT 021/RW 03, Kebun Kenanga, Ratu Agung Subdistrict, Gading Cempaka District, Bengkulu City, Bengkulu Province, Indonesia.</i>	Branch Office BRI Bengkulu
2	Tanah dan bangunan/ Land and Building	Jalan Kramat Raya No. 138, RT 138, RW 09, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta/ <i>Jl. Kramat Raya No. 138, RT 138/RW 09, Kenari Subdistrict, Senen District, Central Jakarta City, Special Capital Region of Jakarta (DKI Jakarta), Indonesia.</i>	Branch Office Jakarta Kramat
3	Tanah / Land	Jalan Belakang Factory Nomor 02, RT 008, RW 03, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat/ <i>Jl. Belakang Factory No. 02, RT 008/RW 03, Braga Subdistrict, Sumur Bandung District, Bandung City, West Java Province, Indonesia.</i>	Menara BRI Bandung
4	Tanah/ Land	Jalan Khatib Sulaiman, RT 002, RW 13, Kelurahan Ulak Karang, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Sumatera Barat/ <i>Jl. Khatib Sulaiman, RT 002/RW 13, Ulak Karang Subdistrict, North Padang District, Padang City, West Sumatra Province, Indonesia.</i>	-

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka pemenuhan kewajiban Perseroan untuk mengumumkan informasi kepada masyarakat atas transaksi yang dilakukan oleh Perseroan dengan Afiliasi-nya (sebagaimana didefinisikan dalam **POJK 42/2020**), dimana Perseroan dan DP BRI telah menandatangani dokumen sbb:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 785/L/VI/2026 tanggal 30 Juni 2026
2. Akta Jual Beli (AJB) No. 25/2026 tanggal 30 Juni 2026

This Information Disclosure is prepared in compliance with the Company's obligation to disclose information to the public regarding a transaction conducted by the Company with its Affiliate (as defined in OJK Regulation No. 42/POJK.04/2020 ("POJK 42/2020")), whereby the Company and DP BRI have executed the following documents:

1. Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. 785/L/VI/2026 dated 30 June 2026

- 3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 786/L/VI/2026 tanggal 30 Juni 2026
- 4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 44 tanggal 30 Juni 2026
- 5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 46 tanggal 30 Juni 2026

Suatu Transaksi Afiliasi yang **tidak** mengandung Benturan Kepentingan dan Nilai Transaksi (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) tidak melebihi 20% dari ekuitas Perseroan, sehingga tidak termasuk kategori dari transaksi material. Oleh karena itu, untuk melaksanakan Transaksi, Perseroan **tidak wajib** memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**"), namun wajib mengumumkan Keterbukaan Informasi kepada masyarakat mengenai Transaksi dan menyampaikan dokumen pendukungnya kepada Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal Transaksi Afiliasi, serta memperoleh pendapat kewajaran dari penilai independen.

- 2. Sale and Purchase Deed No. 25/2026 dated 30 June 2026
- 3. Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. 786/L/VI/2026 dated 30 June 2026
- 4. Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. 44 dated 30 June 2026
- 5. Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) No. 46 dated 30 June 2026

The Affiliated Party Transaction does not involve any Conflict of Interest, and the Transaction Value (as defined below) does not exceed 20% of the Company's equity; therefore, it does not fall within the category of a Material Transaction. Accordingly, in order to carry out the Transaction, the Company is not required to obtain approval from the General Meeting of Shareholders ("**GMS**"). However, the Company is required to publicly disclose information regarding the Transaction and submit the relevant supporting documents to the Financial Services Authority (Otoritas Jasa Keuangan or "**OJK**") no later than two (2) business days after the date of the Affiliated Party Transaction, as well as obtain a fairness opinion from an independent appraiser.

II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI	II. DESCRIPTION OF THE TRANSACTION
<p>A. Tanggal Transaksi Berdasarkan Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perseroan dan DP BRI telah melakukan transaksi pada tanggal 30 Juni 2026.</p> <p>B. Objek Transaksi Objek Transaksi adalah pembelian beberapa aset sebagai berikut:</p>	<p>A. Transaction Date Based on the Sale and Purchase Deed (Akta Jual Beli) and the Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), the Company and DP BRI conducted a transaction on June 30, 2026.</p> <p>B. Object of Transaction The subject matter of the Transaction is the acquisition of the following assets:</p>

No	Objek Object	Alamat Lokasi Location Address	Bukti Kepemilikan Ownership Document	Luas Tanah (m2) Land Area (sqm)	Luas Bangunan (m2) Building Area (m ²)
1	Tanah dan bangunan/ <i>Land and Building</i>	Jalan S. Parman, 210 RT 021, RW 03, Kebun Kenanga, Kelurahan Ratu Agung, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu, Bengkulu/	SHGB No.00299 atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia/ <i>Building Use Rights Certificate (SHGB) No.</i>	3.317	2.078

		<i>Jl. S. Parman No. 210, RT 021/RW 03, Kebun Kenanga, Ratu Agung Subdistrict, Gading Cempaka District, Bengkulu City, Bengkulu Province, Indonesia.</i>	<i>00299 in the name of Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia</i>		
2	Tanah dan bangunan/ <i>Land and Building</i>	<i>Jalan Kramat Raya No. 138, RT 138, RW 09, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta/ Jl. Kramat Raya No. 138, RT 138/RW 09, Kenari Subdistrict, Senen District, Central Jakarta City, Special Capital Region of Jakarta (DKI Jakarta), Indonesia.</i>	<i>SHGB No.208 atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta / Building Use Rights Certificate (Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB) No. 208 in the name of Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia, domiciled and having its registered head office in Jakarta.</i>	1.734	2.025
3	Tanah / <i>Land</i>	<i>Jalan Belakang Factory Nomor 02, RT 008, RW 03, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat/ Jl. Belakang Factory No. 02, RT 008/RW 03, Braga Subdistrict, Sumur Bandung District, Bandung City, West Java Province, Indonesia.</i>	<i>SHGB No.365 atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia Badan Hukum Indonesia berkedudukan di Jakarta / Building Use Rights Certificate (Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB) No. 365 registered under the name of Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia, domiciled in Jakarta.</i>	1.340	-
4	Tanah/ <i>Land</i>	<i>Jalan Khatib Sulaiman, RT 002, RW 13, Kelurahan Ulak Karang, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Sumatera Barat/ Jl. Khatib Sulaiman, RT 002/RW 13, Ulak Karang Subdistrict, North Padang District, Padang City, West Sumatra Province, Indonesia.</i>	<i>SHGB No.58 atas nama Dana Pensiun BRI Berkedudukan di Jakarta/ Building Use Rights Certificate (Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB) No. 58 registered under the name of Dana Pensiun BRI, domiciled in Jakarta</i>	1.396	-
			<i>SHGB No 59 atas nama Dana Pensiun BRI Berkedudukan di Jakarta / Building Use Rights Certificate (Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB) No. 59 registered under the</i>	104	-

			<i>name of Dana Pensiun BRI, domiciled in Jakarta.</i>		
--	--	--	--	--	--

C. Nilai Transaksi

- 1) Nilai Transaksi sehubungan dengan pembelian aset berupa tanah dan bangunan dengan luas tanah 3.317 m² dan luas bangunan 1.830 m² di Jalan S.Parman, RT 021, RW 03, Kelurahan Kebun Kenanga, Kecamatan Gading Cempaka, Ratu Agung Kota Bengkulu milik DP BRI berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 785/L/VI/2026 tanggal 30 Juni 2026 adalah sebesar Rp.24.000.000.000,00 (dua puluh empat miliar Rupiah), belum termasuk PPN (Pajak Pertambahan Nilai), disebut juga ("Nilai Transaksi").
- 2) Nilai Transaksi sehubungan dengan pembelian aset berupa tanah dan bangunan dengan luas tanah seluas 1.734 m² dan luas bangunan 2.059 m² di Jalan Kramat Raya No.138, RT 002, RW 09, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat milik DP BRI berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 25/2026 tanggal 30 Juni 2026 adalah sebesar Rp82.800.000.000,00 (delapan puluh dua miliar delapan ratus juta Rupiah), belum termasuk PPN (Pajak Pertambahan Nilai), disebut juga ("Nilai Transaksi").
- 3) Nilai Transaksi sehubungan dengan pembelian aset berupa tanah seluas 1.340 m² di Jalan Belakang Factory Nomor 02, RT 008, RW 03, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung milik DP BRI Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 785/L/VI/2026 tanggal 30 Juni 2026 adalah sebesar Rp36.900.000.000,00 (tiga puluh enam miliar sembilan ratus juta Rupiah), belum termasuk PPN (Pajak Pertambahan Nilai), disebut juga ("Nilai Transaksi").
- 4) Nilai Transaksi sehubungan dengan pembelian aset berupa tanah dengan total luas 1.500 m² di Jalan Khatib Sulaiman, RT 002, RW 12, Kelurahan Ulak Karang Selatan, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang milik DP BRI berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 44 dan No 46 tanggal 30 Juni 2026 adalah sebesar Rp13.550.000.000,00 (tiga belas miliar lima ratus lima puluh juta Rupiah), belum termasuk PPN (Pajak Pertambahan Nilai), disebut juga ("Nilai Transaksi").
- 5) Total nilai transaksi pembelian tanah kosong dan atau bangunan adalah sebesar Rp157.250.000.000 (seratus lima puluh tujuh miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) belum

C. Value of Transaction

- 1) The Transaction Value in connection with the acquisition of a land and building asset with a land area of 3,317 sq.m. and a building area of 1,830 sq.m., located at Jl. S. Parman, RT 021/RW 03, Kelurahan Kebun Kenanga, Kecamatan Gading Cempaka, Ratu Agung, Bengkulu City, and owned by DP BRI, pursuant to Sale and Purchase Binding Agreement 785/L/VI/2026 dated 30 June 2026, amounts to IDR 24,000,000,000 (twenty-four billion Rupiah), excluding Value Added Tax (VAT), and is hereinafter referred to as the "Transaction Value."
- 2) The Transaction Value in connection with the acquisition of a land and building asset with a land area of 1,734 sq.m. and a building area of 2,059 sq.m., located at Jl. Kramat Raya No. 138, RT 002/RW 09, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Central Jakarta, and owned by DP BRI, pursuant to Deed of Sale and Purchase No. 25/2026 dated 30 June 2026, amounts to IDR 82,800,000,000 (eighty-two billion eight hundred million Rupiah), excluding Value Added Tax (VAT), and is hereinafter referred to as the "Transaction Value."
- 3) The Transaction Value in connection with the acquisition of a land asset with a land area of 1,340 sq.m., located at Jl. Belakang Factory No. 02, RT 008/RW 03, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Bandung City, and owned by DP BRI, pursuant to Sale and Purchase Binding Agreement 786/L/VI/2026 dated 30 June 2026, amounts to IDR 36,900,000,000 (thirty-six billion nine hundred million Rupiah), excluding Value Added Tax (VAT), and is hereinafter referred to as the "Transaction Value."
- 4) The Transaction Value in connection with the acquisition of a land asset with a total land area of 1,500 sq.m., located at Jl. Khatib Sulaiman, RT 002/RW 12, Kelurahan Ulak Karang Selatan, Kecamatan Padang Utara, Padang City, and owned by DP BRI, pursuant to Sale and Purchase Binding Agreement No 44 and 46 dated 30 June 2026, amounts to IDR 13,550,000,000 (thirteen billion five hundred fifty million Rupiah), excluding Value Added Tax (VAT), and is hereinafter referred to as the

termasuk PPN (Pajak Pertambahan Nilai).

D. Pihak Yang Akan Melakukan Transaksi dan Hubungannya dengan Perseroan

1) Perseroan

a. Riwayat Singkat Perseroan

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ("Perseroan") didirikan dan mulai beroperasi secara komersial pada tanggal 18 Desember 1968 berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 1968. Pada tanggal 29 April 1992, bentuk badan hukum BRI diubah menjadi Perusahaan Perseroan (Persero). Pengalihan BRI menjadi Persero didokumentasikan dengan Akta No. 133 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat dihadapan Notaris Muhani Salim, S.H., dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-6584.HT.01.01.TH.92 pada tanggal 12 Agustus 1992, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 73, Tambahan No. 3A tanggal 11 Januari 1992. Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan. Adapun perubahan terakhir adalah Akta Anggaran Dasar PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang dimuat dalam Akta Nomor 15 Tanggal 13 Mei 2026 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum Republik Indonesia yang dimuat dalam Nomor AHU-AH.01.03-0152827 Tanggal 29 Mei 2026.

b. Kepemilikan Saham

Struktur permodalan Perseroan sesuai Surat Keterangan PT Datindo Entrycom Nomor DE/VI/26-1996 tanggal 5 Juni 2026, sesuai dengan Akta Anggaran Dasar PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang dimuat dalam Akta Nomor 15 Tanggal 13 Mei 2026 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum Republik Indonesia yang dimuat dalam Nomor AHU-AH.01.03-0152827

"Transaction Value."

- 5) The total purchase price for the acquisition of the vacant land and/or building assets is IDR 157,250,000,000 (one hundred fifty-seven billion two hundred fifty million Rupiah), excluding Value Added Tax (VAT).

D. Parties Who Will Conduct Transactions and Their Relationship with the Company

1) The Company

a. Brief History of the Company

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (the "Company") was established and commenced its commercial operations on 18 December 1968 pursuant to Law No. 21 of 1968. On 29 April 1992, the legal form of BRI was converted into a Limited Liability Company (Persero). The conversion of BRI into a Persero was documented in Deed No. 133 dated 31 July 1992, executed before Muhani Salim, S.H., Notary, and was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia pursuant to Decree No. C2-6584.HT.01.01.TH.92 dated 12 August 1992. Such approval was subsequently published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 73, Supplement No. 3A dated 11 January 1992.

The Company's Articles of Association have been amended from time to time. The latest amendment is reflected in the Deed of Articles of Association of PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk as set forth in Deed No. 15 dated 13 May 2026, executed before Fathiah Helmi, S.H., Notary in Jakarta, and acknowledged by the Minister of Law of the Republic of Indonesia through the Receipt of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0152827 dated 29 May 2026.

b. Share Ownership

The Company's capital structure, based on PT Datindo Entrycom's Certificate No. DE/VI/26-1996 dated 5 June 2026, and in accordance with the Deed of Amendment to the Articles of Association of PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk No. 15 dated 13 May 2026, executed before Fathiah Helmi, S.H., Notary in Jakarta, which has been acknowledged by the Minister of Law of the Republic of Indonesia pursuant to Receipt of Notification of Amendment to the Articles of Association No.

Tanggal 29 Mei 2026, bahwa komposisi pemegang saham BRI per tanggal 3 Juni 2026 adalah sebagai berikut:

AHU-AH.01.03-0152827 dated 29 May 2026, shows that the composition of BRI's shareholders as of 3 June 2026 was as follows:

Keterangan Description	Jumlah Saham Number of shares	Nilai Nominal (Rp) Nominal Value (IDR)	%
Modal Dasar / Authorized capital			
1. Saham Seri A Dwiwarna / Series A Dwiwarna Shares	806.109.769	40.305.488.450	-
2. Saham Seri B /Series B Shares	299.193.890.231	14.959.694.511.550	-
Jumlah Modal Dasar / Amount of Authorized Capital	300.000.000.000	15.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh / Issued and Fully Paid Capital			
Badan Pengaturan Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia Saham Seri A Dwiwarna/ Series A Dwiwarna Shares	806.109.769	40.305.488.450	0,53
Saham Seri B / Series B Shares			
1. PT Danantara Asset Management	79.804.867.107	3.990.243.355.350	52,66
2. Publik (masing-masing dibawah 5%)* / Public (each below 5%)*	70.948.024.728	3.547.401.236.400	46,81
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh / Amount of Capital Issued and Fully Paid Up	151.559.001.604	7.577.950.090.200	100,00
Saham Dalam Portapel / Shares In Portapel	148.440.998.396	7.422.049.919.800	

*Termasuk Saham Tresuri sebesar 856.812.300 saham / Including Treasury Stock of 902,207,000 shares.

c. Pengurus dan Pengawas Perseroan

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang menjabat pada tanggal Keterbukaan Informasi ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris/ Board of Commissioners:

Komisaris Utama/ *President Commissioner*

Wakil Komisaris Utama/ *Vice President Commissioner*

Komisaris/ *Commissioner*

Komisaris/ *Commissioner*

Komisaris Independen/ *Independent Commissioner*

Komisaris Independen/ *Independent Commissioner*

c. Management and Supervision of the Company

The composition of the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company serving as of the date of this Information Disclosure is as follows:

: Kartika Wirjoatmodjo

: Parman Nataatmadja

: Helvi Yuni Moraza

: Awan Nurmawan Nuh

: Edi Susianto

: Lukmanul Khakim

Direksi/ Board of Directors:

Direktur Utama/ <i>President Director</i>	:	Hery Gunardi
Wakil Direktur Utama/ <i>Vice President Director</i>	:	Viviana Dyah Ayu Retno K
Direktur Network dan Retail Funding/ <i>Director of Network and Retail Funding</i>	:	Aquarius Rudianto
Direktur Commercial Banking/ <i>Director of Commercial Banking</i>	:	Alexander Diplo Paris Y. S
Direktur Information Technology/ <i>Director of Information Technology</i>	:	Saladin Dharma Nugraha Effendi
Direktur Corporate Banking/ <i>Director of Corporate Banking</i>	:	Riko Adythia
Direktur Operations/ <i>Director of Operations</i>	:	Hakim Putratama
Direktur Micro/ <i>Director of Micro Banking</i>	:	Akhmad Purwakajaya
Direktur Treasury and International Banking/ <i>Director of Treasury and International Banking</i>	:	Farida Thamrin
Direktur Manajemen Risiko/ <i>Director of Risk Management</i>	:	Ety Yuniarti
Direktur Consumer Banking/ <i>Director of Consumer Banking</i>	:	Aris Hartanto
Direktur Finance & Strategy/ <i>Director of Finance and Strategy</i>	:	Achmad Royadi
Direktur Legal & Compliance/ <i>Director of Legal and Compliance</i>	:	Mahdi Yusuf

d. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan yang tertuang dalam Akta Anggaran Dasar PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang dimuat dalam Akta Nomor 15 Tanggal 13 Mei 2026 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum Republik Indonesia yang dimuat dalam Nomor AHU-AH.01.03-0152827 Tanggal 29 Mei 2026, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah berusaha dalam bidang perbankan serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki Perseroan untuk menghasilkan jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat untuk mendapat/mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perseroan dengan menerapkan prinsip-prinsip Perseroan Terbatas meningkatkan nilai Perseroan dengan menerapkan prinsip-prinsip Perseroan.

d. Business Activities

In accordance with the Company's Articles of Association as set forth in the Deed of Articles of Association of PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk No. 15 dated 13 May 2026, drawn up before Fathiah Helmi, S.H., Notary in Jakarta, and which has received acknowledgment of the notification of amendment to the Articles of Association from the Minister of Law of the Republic of Indonesia under No. AHU-AH.01.03-0152827 dated 29 May 2026, the purposes and objectives as well as the business activities of the Company are to engage in the banking business and to optimize the utilization of the Company's resources in order to provide high-quality and highly competitive services, generate profits, and enhance the value of the Company, while adhering to the principles governing a limited liability company.

2) Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia

a. Riwayat Singkat

Dana Pensiun BRI merupakan kelanjutan dari Yayasan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (disingkat YDP-BRI) yang didirikan oleh Bank Rakyat Indonesia dengan Akta Notaris Raden Imam Soesetyo Prawirokusumo Nomor 15 tanggal 25 Juli 1969.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 11 Tahun 1992 tentang Dana Pensiun, seluruh Yayasan yang mengelola Program Pensiun harus menyesuaikan dengan UU tersebut. Penyesuaian YDP-BRI dari bentuk hukum Yayasan menjadi bentuk hukum Dana Pensiun dilaksanakan dengan Surat Keputusan Direksi BRI Nokep:S.8-DIR/SDM/04/93 tanggal 10 April 1993 tentang Peraturan Dana Pensiun dari Dana Pensiun BRI dan disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor:Kep-315/KM.17/1994 tanggal 10 November 1994 ditempatkan dalam Berita Negara No. 3 tanggal 10.01.1995 dan Tambahan Berita Negara Negara No. 2/DAPEN tahun 1995.

b. Kegiatan Usaha

Suatu perusahaan bidang Dana Pensiun Pemberi Kerja manfaat Pasti (PPMP), beralamat di Menara Bripens Lantai 8 Jl. Gatot Subroto No.Kav 9-11, RT.2/RW.4, Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12930.

c. Pendiri

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

d. Pengurus Dan Pengawas

Susunan pengurus Dana Pensiun BRI yang saat ini menjabat adalah sebagai berikut:

DIREKSI/ BOARD OF DIRECTORS:

Direktur Utama/ <i>President Director</i>	:	Ngatari
Direktur Investasi Penyertaan Langsung dan Properti/ <i>Director of Direct Investment and Property Investment</i>	:	Prasetya Sayekti
Direktur Investasi Pasar Uang dan Pasar Modal/ <i>Director of Money Market and Capital Market Investment</i>	:	Martua Hanry K. Panggabean

2) Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia

a. Brief History

DP BRI is the successor to the Bank Rakyat Indonesia Pension Fund Foundation (Yayasan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia, abbreviated as "YDP-BRI"), which was established by Bank Rakyat Indonesia pursuant to Notarial Deed No. 15 dated 25 July 1969, executed before Raden Imam Soesetyo Prawirokusumo.

Following the enactment of Law No. 11 of 1992 concerning Pension Funds, all foundations administering pension programs were required to conform to the provisions of such law. The conversion of YDP-BRI from a foundation into a pension fund legal entity was effected pursuant to BRI Board of Directors Decree No. S.8-DIR/SDM/04/93 dated 10 April 1993 concerning the Pension Fund Regulations of DP BRI. Such conversion was subsequently approved by the Decree of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia No. Kep-315/KM.17/1994 dated 10 November 1994 and was published in State Gazette No. 3 dated 10 January 1995 and Supplement to the State Gazette No. 2/DAPEN of 1995.

b. Business Activity

A Defined Benefit Employer Pension Fund (Dana Pensiun Pemberi Kerja Manfaat Pasti/PPMP), having its registered address at Menara Bripens, 8th Floor, Jl. Gatot Subroto No. Kav. 9–11, RT. 2/RW. 4, Karet Semanggi, Setiabudi District, South Jakarta City, Special Capital Region of Jakarta 12930, Indonesia.

c. Founder

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

d. Management and Supervision of the Company

The composition of the management of the Bank Rakyat Indonesia Pension Fund (Dana Pensiun BRI) currently serving is as follows:

Direktur Kepesertaan dan Pelayanan/ *Director of Membership and Services* : Carang Thombara Putra*

Direktur Keuangan, SDM, dan Teknologi Informasi/ *Director of Finance, Human Resources, and Information Technology* : Wahyu Widiono

DEWAN PENGAWAS/ SUPERVISORY BOARD:

Ketua/ *Chairman* : Steven Augustino Yudiyantho

Wakil Ketua/ *Vice Chairman* : Suryo Sasono

Anggota/ *Member* : I Dewa Gede Agung

Anggota/ *Member* : Yusuf Widiasmoro

Catatan/ *Notes* : * Proses Fit & Proper Test/ *Subject to the Fit and Proper Test process.*

E. Sifat Hubungan Afiliasi dari Para Pihak yang Melakukan Transaksi

Perseroan merupakan pendiri dari DP BRI, sehingga berdasarkan POJK 42/2020 hubungan antara BRI dengan Dana Pensiun BRI memenuhi definisi Afiliasi sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat 1 huruf d, "*hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan tersebut*".

F. Sumber Pendanaan untuk Pembelian

Biaya pembelian aset tanah pada Transaksi akan dibiayai dari pendanaan sendiri. Berdasarkan laporan audit Perseroan per 31 Desember 2025, kas Perseroan tercatat sebesar Rp32.044.482.000.000,-(Tiga puluh dua triliun empat puluh empat miliar empat ratus delapan puluh dua juta Rupiah) sehingga masih mencukupi untuk mendanai Transaksi tersebut.

E. Description of the Affiliated Relationship Between the Parties Entering into the Transaction

The Company is the founder of DP BRI. Accordingly, pursuant to POJK 42/2020, the relationship between BRI and DP BRI falls within the definition of an Affiliated Relationship as stipulated under Article 1 paragraph (1) letter d, namely, "*a relationship between a company and a party that, directly or indirectly, controls or is controlled by such company.*"

F. Source of Funding for the Acquisition

The acquisition cost of the land assets under the Transaction will be financed through the Company's internal funds. Based on the Company's audited financial statements as of 31 December 2025, the Company's cash balance amounted to IDR 32.044.482.000.000,-(Thirty-two trillion, forty-four billion, four hundred eighty-two million Indonesian Rupiah) therefore, the Company has sufficient funds to finance the Transaction.

III. PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI

Transaksi didasarkan pada kebutuhan internal Perseroan dalam rangka pemenuhan gedung kantor Unit Kerja yang berada di kawasan strategis dari wilayah bisnis dengan aksesibilitas yang memadai. Selain itu transaksi dapat memberikan manfaat lebih bagi Perseroan dengan adanya cost efisiensi biaya sewa sehingga diharapkan dapat mendorong peningkatan profitabilitas Unit Kerja yang berdampak pada pertumbuhan bisnis BRI secara *bankwide*. Selanjutnya rencana transaksi pembelian dapat mendukung perencanaan infrastruktur gedung beserta fasilitas penunjang unit kerja BRI yang lebih

III. CONSIDERATIONS AND REASONS FOR CARRYING OUT THE TRANSACTION

The Transaction is undertaken based on the Company's internal needs to secure office premises for its operational units located in strategic business areas with adequate accessibility. In addition, the Transaction is expected to provide greater benefits to the Company through rental cost efficiencies, thereby contributing to the improvement of the profitability of the relevant operational units and supporting BRI's business growth on a bank-wide basis.

nyaman bagi Nasabah BRI.

Sebagai tambahan informasi, transaksi telah melalui prosedur yang sama dengan transaksi yang dilakukan dengan pihak yang tidak terafiliasi, sehingga dilakukan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum.

Furthermore, the proposed acquisition will support the Company's infrastructure planning by enabling the development and enhancement of office buildings and supporting facilities for BRI's operational units, thereby providing a more convenient and comfortable environment for BRI customers. For additional information, the Transaction has been conducted in accordance with the same procedures applicable to transactions with non-affiliated parties and, therefore, has been carried out in compliance with generally accepted business practices.

IV. RINGKASAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN ATAS TRANSAKSI

A. Ringkasan Penilai Properti

1. Ringkasan Laporan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Jalan S. Parman, RT 021/RW 03, Kelurahan Kebun Kenanga, Kecamatan Gading Cempaka, Ratu Agung Kota Bengkulu, No. 00371/2.0109-05/PI/07/0069/1/V/2026 Tanggal 20 Mei 2026.

Berikut adalah ringkasan Laporan Penilaian Aset Gedung Kantor Milik DANA PENSIUN BANK RAKYAT INDONESIA yang telah diterbitkan oleh KJPP Febriman Siregar dan Rekan oleh Penilai Publik Ir. Yohn PS. Napitupulu, MSc, MAPPI (Cert.) ("KJPP FSR") dengan nomor: 00371/2.0109-05/PI/07/0069/1/V/2026 Tanggal 20 Mei 2026 :

a) Objek Penilaian

Obyek penilaian adalah Gedung Kantor, berdiri di atas tanah dengan luas 3.317 m², bangunan dengan luas total kurang lebih 2.078 m² termasuk sarana pelengkap. Lokasi properti tersebut berada pada Jl. S. Parman No. 120, Kelurahan Padang Jati (sebelumnya Kebun Kenanga), Kecamatan Ratu Agung (Gading Cempaka), Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu.

Bentuk kepemilikan aset adalah kepemilikan tunggal, berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama DANA PENSIUN BANK RAKYAT INDONESIA.

IV. SUMMARY OF INDEPENDENT APPRAISAL OPINION ON TRANSACTION

A. Property Appraiser Summary

1. Summary of Valuation Report for Land and Building Asset located at Jl. S. Parman, RT 021/RW 03, Kelurahan Kebun Kenanga, Kecamatan Gading Cempaka, Ratu Agung, Bengkulu City, No. 00371/2.0109-05/PI/07/0069/1/V/2026 dated 20 May 2026.

The following is a summary of the Valuation Report of Office Building Assets owned by the Bank Rakyat Indonesia Pension Fund, issued by KJPP Febriman Siregar and Partners, by Public Appraiser Ir. Yohn PS. Napitupulu, MSc, MAPPI (Cert.) ("KJPP FSR"), under Report Number 00371/2.0109-05/PI/07/0069/1/V/2026 dated 20 May 2026:

a) Objek of Valuation

The valuation object is an office building situated on a land area of 3,317 sq.m., with a total building area of approximately 2,078 sqm., including supporting facilities. The property is located at Jl. S. Parman No. 120, Kelurahan Padang Jati (was Kebun Kenanga), Kecamatan Ratu Agung (Gading Cempaka), Bengkulu City, Bengkulu Province.

The asset ownership structure is sole ownership, evidenced by a Building Use Rights Certificate (Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB) registered under the name of DANA PENSIUN BANK RAKYAT INDONESIA.

b) Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penilaian ini adalah untuk memperoleh opini **Nilai Pasar (Market Value)** dari aset/objek penilaian tersebut, dengan tujuan untuk Rencana Transaksi untuk kepentingan *Fairness Opinion*.

c) Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan oleh Penilai Properti wajib:

1. Menghasilkan Laporan Penilaian Properti ini bersifat *non-disclaimer opinion*;
2. Mencerminkan Penilai Properti telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian;
3. Mencerminkan Data dan informasi atau properti pembanding yang diperoleh bersumber dari dan/atau divalidasi oleh asosiasi profesi Penilai;
4. Menggunakan proyeksi keuangan yang telah dibuat oleh manajemen dan dikaji dan/atau disesuaikan oleh Penilai Properti;
5. Mencerminkan Penilai Properti bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan;
6. Menghasilkan Laporan Penilaian Properti ini bersifat terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional perusahaan;
7. Mencerminkan Penilai Properti bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Properti dan kesimpulan Nilai; dan
8. Mencerminkan Penilai Properti telah melakukan identifikasi atas status hukum objek Penilaian.

d) Pendekatan Penilaian

Dengan memperhatikan lingkup pekerjaan dan merujuk kepada Peraturan OJK Nomor 28/POJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan SE OJK Nomor 33/SEOJK.04/2021

b) Purpose of Valuation

The objective of this valuation is to determine the **Market Value** of the subject asset/valuation object, **in relation to the proposed transaction for the purposes of a Fairness Opinion**.

c) Assumptions and Limiting Conditions

The assumptions and limiting conditions applied by the Property Appraiser are as follows:

1. This Property Valuation Report constitutes a non-disclaimer opinion.
2. It is assumed that the Property Appraiser has reviewed all documents used in the valuation process and that such documents are complete and accurate.
3. The comparable data and information, including comparable properties, are obtained from sources and/or validated by the professional appraisal association and are considered reliable for valuation purposes.
4. The financial projections used in this valuation are prepared by management and have been reviewed and/or adjusted by the Property Appraiser, as deemed necessary.
5. The Property Appraiser is responsible for the valuation process and for assessing the reasonableness of the financial projections applied in the valuation.
6. This report is intended to be available to the public, except for any confidential information that may affect the Company's operations or is otherwise required to be kept confidential.
7. The Property Appraiser is responsible for this Property Valuation Report and the concluded value stated herein.
8. The Property Appraiser has conducted an identification of the legal status of the subject property as part of the valuation process.

d) Valuation Approaches

In accordance with the scope of work and by reference to Financial Services Authority Regulation (POJK) No. 28/POJK.04/2021 concerning Property Valuation and Presentation of Property Valuation Reports

tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Tahun 2018, kami mempertimbangkan penggunaan pendekatan yang relevan digunakan dalam penilaian ini yaitu **Pendekatan Pendapatan (Income Approach)** dan **Pendekatan Biaya (Cost Approach)**.

Alasan Penggunaan Pendekatan Penilaian:

Objek penilaian berupa Gedung Kantor. Sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 28/POJK.04/2021 Pasal 32 poin b, wajib menggunakan paling sedikit 2 (dua) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud untuk memperoleh hasil Penilaian yang akurat dan objektif.

in the Capital Market, Financial Services Authority Circular Letter (SEOJK) No. 33/SEOJK.04/2021 concerning Guidelines for Property Valuation and Presentation of Property Valuation Reports in the Capital Market, and the Indonesian Valuation Standards (SPI) 2018, the valuation approaches considered relevant and applied in this valuation are the **Income Approach** and the **Cost Approach**.

Rationale for the Use of Valuation Approaches:

The valuation object is an office building. In accordance with Financial Services Authority Regulation (POJK) No. 28/POJK.04/2021 Article 32 point (b), at least two (2) valuation approaches shall be applied to obtain an accurate and objective valuation result.

Objek Penilaian/ <i>Subject Property</i>	Jumlah Pendekatan/ <i>Valuation Approach(es)</i> Applied	Alasan Penggunaan Pendekatan Penilaian/ <i>Reason for the Use of the Valuation Approach</i>
Gedung Kantor/ <i>Office Building</i>	2 (two)	<ul style="list-style-type: none"> - Sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 28/POJK.04/2021 Pasal 32 poin b, wajib menggunakan paling sedikit 2 (dua) Pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud untuk memperoleh hasil Penilaian yang akurat dan objektif/ <i>In accordance with Financial Services Authority Regulation (POJK) No. 28/POJK.04/2021 Article 32 point (b), at least two (2) Valuation Approaches shall be applied in order to obtain an accurate and objective valuation result.</i> - Objek penilaian berupa bangunan kantor yang merupakan properti yang mampu menghasilkan pendapatan bagi perseroan atas kegiatan sewa menyewa/ <i>The valuation object is an office building, which is an income-producing property for the Company through leasing activities.</i> - Kami menemukan data-data pembanding dan informasi yang cukup memadai. Data-data pembanding yang kami peroleh baik berupa data penawaran dan atau data transaksi dengan kondisi wajar yang kami anggap sebanding untuk melakukan perhitungan estimasi nilai pasar/ <i>We identified sufficient comparable data and information. The comparable data obtained, including both listing and/or transaction data under normal market conditions, are considered comparable for the purpose of estimating the Market Value.</i>

▪ **Pendekatan penilaian dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan**

Berdasarkan SEOJK Nomor 33 butir III.6.a.4), kami menggunakan Metode *Gross Income Multiplier* (GIM). Selanjutnya pada butir 6.h dijelaskan, Dalam hal Penilai Properti menggunakan metode *Gross Income Multiplier* (GIM), maka berlaku ketentuan sebagai berikut :

- 1) Nilai objek penilaian didapatkan dengan mengkonversikan Pendapatan kotor tahunan (*potensial gross income*) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan dimasa yang akan datang dengan konstanta tertentu.
- 2) Dalam melakukan penilaian dengan menggunakan *gross income multiplier method* wajib memenuhi persyaratan, sebagai berikut:
 - a) Tersedianya data pasar penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis;
 - b) Properti pembandingan yang dianalisis dengan objek penilaian wajib sebanding dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi; dan
 - c) Data pendapatan yang digunakan properti pembandingan wajib sesuai dengan data pendapatan yang digunakan objek penilaian.
- 3) Langkah-langkah yang wajib dilakukan dalam penggunaan *gross income multiplier method* paling kurang:
 - a) Mengestimasi nilai jual dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian;
 - b) Mengestimasi pendapatan kotor potensial dari properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian;
 - c) Membagi nilai jual properti sebanding dengan pendapatan kotor potensial properti sebanding dan sejenis untuk memperoleh *gross income multiplier*;
 - d) Mengestimasi pendapatan kotor potensial objek penilaian; dan
 - e) Mengalikan *gross income multiplier* dengan pendapatan kotor potensial objek penilaian untuk memperoleh indikasi Nilai obyektif penilaian.

▪ **Valuation Approach Using Income Approach**

Pursuant to SEOJK No. 33/SEOJK.04/2021 paragraph III.6.a.4), we apply the Gross Income Multiplier (GIM) Method. Furthermore, paragraph III.6.h stipulates that where the Property Appraiser applies the Gross Income Multiplier (GIM) Method, the following provisions shall apply:

- 1) The value of the valuation object is derived by converting the annual gross income (potential gross income), which reflects and represents future annual income, using a specific multiplier constant.
- 2) In conducting the valuation using the Gross Income Multiplier (GIM) method, the following requirements shall be fulfilled:
 - a) Availability of market data on sales and rental of comparable and similar properties;
 - b) The comparable properties analyzed against the valuation object must be comparable in terms of physical characteristics, location, and investment characteristics; and
 - c) The income data used for the comparable properties must be consistent with the income data used for the valuation object.
- 3) The steps that shall be undertaken in applying the Gross Income Multiplier (GIM) Method shall at least include the following:
 - a) Estimating the sale value of comparable and similar properties to the valuation object;
 - b) Estimating the potential gross income of comparable and similar properties to the valuation object;
 - c) Dividing the sale value of comparable properties by their potential gross income to derive the Gross Income Multiplier (GIM);
 - d) Estimating the potential gross income of the valuation object; and
 - e) Multiplying the Gross Income Multiplier by the potential gross income of the valuation object to obtain an indication of the value of the valuation object.

▪ **Pendekatan penilaian dengan menggunakan Pendekatan Biaya.**

Untuk objek penilaian berupa Tanah, Bangunan dan Sarana Pelengkap, kami menggunakan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) berdasarkan aturan SE OJK Nomor 33 butir III.7.a.1-5, bahwa yang wajib dilakukan dalam prosedur pendekatan biaya adalah sebagai berikut :

1. Menentukan estimasi biaya yang akan digunakan, yaitu Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*);
2. Menghitung besarnya estimasi biaya yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada angka 1) dari obyek penilaian;
3. Menghitung jumlah penyusutan dari obyek penilaian;
4. Mengurangkan besarnya estimasi biaya yang telah dihitung sebagaimana dimaksud pada angka 2) dengan jumlah penyusutan yang telah dihitung sebagaimana dimaksud pada angka 3); dan
5. Dalam hal obyek penilaian meliputi tanah, maka Nilai tanah wajib ditambahkan ke dalam indikasi Nilai obyek penilaian yang merupakan hasil perhitungan sebagaimana dimaksud pada angka 4).

Untuk mendapatkan indikasi nilai tanah dengan menggunakan Metode Ekstraksi, yaitu menghitung estimasi nilai dari pengembangan dengan menerapkan analisis biaya dikurangi depresiasi dan mengekstraksi hasilnya dari harga total properti pembanding. Residu yang dihasilkan adalah indikasi dari nilai tanah. (SPI 300 - 5.35.d). Selanjutnya untuk mendapatkan indikasi nilai tanah dilakukan dengan cara membandingkan objek tanah yang dinilai dengan beberapa data pembanding yang terletak di sekitar lokasi. Analisa nilai dimulai dari tahap menentukan unit perbandingan dan elemen perbandingan yang memiliki perbedaan dengan data pembanding. Kemudian terhadap perbedaan tersebut dilakukan penyesuaian sehingga diperoleh opini Nilai Pasar.

▪ **Valuation Approach Using Cost Approach**

For the valuation object consisting of land, building, and supporting facilities, the Cost Approach is applied in accordance with SEOJK No. 33/SEOJK.04/2021 paragraph III.7.a.1–5, which stipulates that the following procedures shall be undertaken in the application of the Cost Approach:

1. Determining the cost estimate to be used, namely either Reproduction Cost New or Replacement Cost New;
2. Estimating the amount of the determined cost as referred to in point (1) for the valuation object;
3. Calculating the total depreciation of the valuation object;
4. Deducting the estimated cost as calculated in point (2) by the amount of depreciation calculated in point (3); and
5. In the event that the valuation object includes land, the land value shall be added to the indicated value of the valuation object resulting from the calculation referred to in point (4).

To obtain an indication of land value using the Extraction Method, the value is determined by estimating the development value through a cost analysis less depreciation, and extracting the residual from the total price of comparable properties. The resulting residual represents the indication of land value (SPI 300 - 5.35.d).

Furthermore, the indication of land value is derived by comparing the subject land with several comparable data points located in the surrounding area. The valuation analysis begins by determining the unit of comparison and the elements of comparison that differ from the comparable data. Adjustments are then made for these differences in order to derive an opinion of Market Value.

Untuk mendapatkan estimasi Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*) bangunan-bangunan dan sarana pelengkap menggunakan Metode Unit Terpasang (*Unit in Place Method*), selanjutnya dikurangi penyusutan-penyusutan yang terjadi terhadap bangunan apartemen, bangunan pendukung dan sarana pelengkap. Metode Biaya Pengganti dikenal juga dengan metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost/DRC*), metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat aset yang serupa dengan Peralatannya yang setara. (SPI 2018, SPI 106.6.6.a.1.)

e) Kesimpulan

Kesimpulan Nilai Pasar diperoleh dengan melakukan Rekonsiliasi Nilai dari 2 (dua) Pendekatan yang digunakan. Rekonsiliasi nilai adalah penarikan kesimpulan nilai atas hasil yang terdiri dari lebih dari satu nilai yang diperoleh dari beberapa pendekatan penilaian. Rekonsiliasi nilai dilakukan dengan memberikan bobot kepada setiap nilai yang didasarkan pada tingkat keyakinan penilai pada masing-masing pendekatan.

Kami berpendapat bahwa opini **Nilai Pasar** dari properti tersebut yang berlokasi di Jalan S. Parman No. 120, Kelurahan Padang Jati (d/h Kebun Kenanga), Kecamatan Ratu Agung (Gading Cempaka), Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu pada tanggal 31 Desember 2025, adalah sebesar **Rp 24.244.000.000,- (Dua Puluh Empat Miliar Dua Ratus Empat Puluh Empat Juta Rupiah).**

1. Ringkasan Laporan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Jalan Kramat Raya No. 138, RT 002, RW 09, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, No. 00819/2.0018-00/PI/07/0496/1/V/2026 Tanggal 20 Mei 2026

a) Identitas Penilai

Penilaian ini dilaksanakan oleh Penilai Publik Muhammad Haikal, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) yang merupakan Rekan di KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan (“KJPP NDR”) dengan Izin Penilai No. P-

To estimate the Reproduction Cost New or Replacement Cost New of buildings and supporting facilities, the Unit-in-Place Method is applied. The resulting cost is subsequently reduced by depreciation attributable to the apartment building, ancillary buildings, and supporting facilities. The Replacement Cost Method is also known as the Depreciated Replacement Cost (DRC) Method, which indicates value by estimating the cost to reproduce or replace an asset with an equivalent utility and comparable specifications. (SPI 2018, SPI 106.6.6.a.1.)

e) Conclusion of Valuation

The Market Value conclusion is derived through the reconciliation of value from the two (2) valuation approaches applied. Value reconciliation is the process of deriving a final value conclusion from more than one value indication obtained through different valuation approaches. The reconciliation process is performed by assigning weightings to each value indication, based on the level of the appraiser’s confidence in each respective approach.

We are of the opinion that the **Market Value** of the property located at Jl. S. Parman No. 120, Padang Jati Subdistrict (formerly Kebun Kenanga), Ratu Agung District (Gading Cempaka), Bengkulu City, Bengkulu Province, as of 31 December 2025, amounts to **IDR 24,244,000,000 (Twenty Four Billion Two Hundred Forty Four Million Rupiah).**

1. Summary of Valuation Report for Land and Building Assets Located at Jalan Kramat Raya No. 138, RT 002, RW 09, Kenari Subdistrict, Senen District, Central Jakarta, Report No. 00819/2.0018-00/PI/07/0496/1/V/2026 dated 20 May 2026

a) Identity of Valuer

This valuation is conducted by Public Valuer Muhammad Haikal, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) as a Partner at KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan (“KJPP NDR”) with Valuer License No. P–1.17.00496 from the

1.17.00496 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

1. Penilai Publik tersebut telah terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan Bidang Pasar Modal dengan No. STTD.PP-168/PM.223/2021.
2. Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian yang objektif dan tidak memihak.
3. Penilai tidak mempunyai benturan kepentingan dan/atau potensi benturan kepentingan dengan subjek dan/atau objek penilaian.
4. Penilai tidak memiliki keterlibatan material terkait dengan properti yang dinilai.
5. Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian dan kami tidak menggunakan bantuan tenaga ahli dari luar KJPP NDR dalam melaksanakan penugasan penilaian.

b) Objek Penilaian dan Kepemilikan

Objek yang dinilai adalah Properti milik Dana Pensiun BRI berupa gedung kantor yang terletak di Jalan Kramat Raya No. 138, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, terdiri dari:

1. Tanah seluas 1.734 meter persegi;
2. Bangunan-bangunan dengan total luas kurang lebih 2.025 meter persegi;
3. Sarana pelengkap lainnya.

Properti tersebut di atas dikategorikan sebagai Real Properti yang digolongkan sebagai Properti Investasi dengan kepemilikan tunggal berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00208 atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia.

c) Maksud dan Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini **Nilai Pasar** atas objek penilaian pada tanggal penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah untuk tujuan rencana pembelian.

d) Dasar Nilai

Sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tersebut di atas, maka Dasar Nilai yang digunakan adalah **Nilai Pasar**.

Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang

Ministry of Finance of the Republic of Indonesia.

1. The Public Valuer has been registered at The Financial Services Authority (OJK) in the Capital Market Sector with No. STTD. PP-168/PM.223/2021.
2. The Valuer is in a position to provide an objective and impartial valuation
3. The Valuer has no conflict of interest and/or potential conflict of interest with the subject and/or object of valuation.
4. The Valuer has no material involvement related to the property valued.
5. The Valuer possesses the competence to conduct valuation and we did seek not any assistance from external experts outside the KJPP NDR in carrying out this valuation.

b) Valuation Object and Ownership

The object being valued is property owned by Dana Pensiun BRI in the form of office building located at Jalan Kramat Raya No. 138, RT 002, RW 09, Kenari Subdistrict, Senen District, Central Jakarta, consisting of:

1. Land with an area of 1,734 square metres;
2. Buildings with a total area of approximately 2,025 square metres;
3. Other land improvements.

The above property is categorized as Real Property and classified as Investment Property with sole ownership under Building Use Right Certificate (HGB) No. 00208 in the name of Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia.

c) Purpose and Objective of the Valuation

This valuation is intended to disclose an opinion of the Market Value of the valuation object as of the valuation date, stated in Indonesian Rupiah, for the purpose of a planned acquisition.

d) Basis of Value

In accordance with the purposes and objectives as mentioned above, the Basis of Value used is **Market Value**.

Market Value is the estimated amount of money that can be obtained from buy and

yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021, pasal 1.7).

e) Tanggal Penilaian

- Tanggal Inspeksi

Kami telah melakukan inspeksi atas Properti milik Dana Pensiun BRI pada tanggal 14 April 2026.

- Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian adalah per tanggal 31 Desember 2025.

f) Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi:

1. Seluruh data yang kami peroleh dari pihak Pemberi Tugas yang terkait dengan objek penilaian kami asumsikan bahwa data tersebut adalah benar;
2. Objek penilaian dilengkapi dengan dokumen atas hak kepemilikan/penguasaan yang sah secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga selain yang dikemukakan dalam laporan ini;
3. Seluruh pernyataan, data dan informasi yang diberikan Pemberi Tugas adalah relevan, benar dan dapat dipercaya sesuai dengan prosedur penilaian yang umum berlaku dan disampaikan dengan itikad baik;
4. Kondisi-kondisi tidak wajar yang tersembunyi terhadap objek penilaian yang dapat membawa efek negatif terhadap nilai, tidak menjadi tanggung jawab kami sebab merupakan bagian dari pekerjaan tenaga ahli lain;
5. Objek penilaian diasumsikan bebas dari sengketa/permasalahan hukum;
6. Objek penilaian diasumsikan bebas dari adanya pencemaran lingkungan;
7. Tidak terdapat kemungkinan penggabungan kepemilikan dengan

sell transactions or for which an asset or liability should exchange on the Date of Valuation, between a willing buyer and willing seller, in an arm's-length transaction, after proper marketing, where both parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion (Regulation No. 28/POJK.04/2021, Chapter 1.7).

e) Valuation Date

- Date of Inspection

We conducted an inspection of the property owned by Dana Pensiun BRI on April 14, 2026.

- Date of Valuation

The Valuation Date is as of December 31, 2025

f) Assumptions and Limiting Conditions

Assumptions:

1. All data obtained from the Client relating to the valuation object are assumed to be accurate;
2. The valuation object is assumed to be supported by legally valid ownership/control documents, transferable, and free from liens, claims, or encumbrances other than those disclosed in this report;
3. All statements, data, and information provided by the Client are relevant, accurate, and reliable in accordance with generally accepted valuation procedures and have been provided in good faith;
4. Hidden abnormal conditions affecting the valuation object that may negatively impact value are not our responsibility, as such matters fall within the scope of other experts;
5. The valuation object is assumed to be free from legal disputes/issues;
6. The valuation object is assumed to be free from environmental contamination;
7. There no possibility of ownership consolidation with surrounding properties that could affect the valuation result;

- properti lain di sekitarnya yang dapat mempengaruhi hasil penilaian;
8. Di dalam penilaian ini diasumsikan tidak adanya kemungkinan perubahan peruntukan tanah dan pembangunan infrastruktur yang dapat mempengaruhi penilaian;
 9. Properti dinilai dalam kondisi pasar yang normal.

Kondisi Pembatas:

1. Laporan Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion*;
2. Informasi dan data yang diberikan oleh Pemberi Tugas kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya. Tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi dan data yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data-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;
3. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan ini dapat dipertanggungjawabkan dan sudah divalidasi oleh asosiasi Penilai (MAPPI);
4. Daftar objek penilaian yang telah diberikan oleh Pemberi Tugas kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam Laporan Penilaian dianggap layak dan dipercaya (*fiduciary duty*), tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Status hukum objek penilaian 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

8. This valuation assumes no potential changes in land use designation or infrastructure development that could affect the valuation;
9. The property is valued under normal market conditions.

Limiting Conditions:

1. The Valuation Report constitutes a non-disclaimer opinion;
2. Information and data provided by the Client, as referred to in this report, are considered reasonable and reliable. However, the Appraiser is not responsible if such information and data are subsequently proven to be inaccurate. Information stated without citing a source is derived from our review of available data, document examination, or information obtained from competent government authorities. Responsibility for verifying such information rests entirely with the Client;
3. All data and information disclosed in this report can be accounted for and have been validated by the appraisers' association (MAPPI);
4. The list of valuation objects provided by the Client to the Appraiser, as referred to in this report, is deemed reasonable and reliable (fiduciary duty). However, the Appraiser is not responsible if such information is later proven inaccurate. The legal status of the valuation object stated without citing a source is based on our review of available data, document examination, or information from competent government authorities. Responsibility for verifying such information lies entirely with the Client;
5. The Valuation Report has been prepared based on economic considerations, general business conditions, financial conditions, and the condition of the property;
6. The Valuation Report and/or its attached references are open to the public except for confidential

- sepenuhnya berada dipihak Pemberi Tugas;
5. Laporan Penilaian disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi objek;
 6. Laporan Penilaian dan/atau referensi yang melampirinya terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
 7. Analisis, opini dan kesimpulan nilai yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang independen. Laporan Penilaian ini telah sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII), Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 perihal Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 perihal Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal serta Perundangan yang berlaku;
 8. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian ini akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan Penilaian;
 9. Penilaian yang kami lakukan didasarkan pada data yang diberikan oleh manajemen. Mengingat hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari kelengkapan, keakuratan dan penyajian data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada data seperti adanya informasi baru dari publik, informasi yang merupakan hasil penyelidikan khusus, ataupun dari sumber-sumber lainnya akan mengubah hasil dari penilaian kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan information that may affect company operations;
 7. The analyses, opinions, and value conclusions expressed in this report are subject to the assumptions and limitations disclosed herein and represent the independent analyses, opinions, and conclusions of the Appraiser. This report complies with the Indonesian Appraisal Code of Ethics (KEPI), Indonesian Valuation Standards 2018 (SPI 2018 Seventh Edition), OJK Regulation No. 28/POJK.04/2021 regarding Property Valuation and Presentation of Property Valuation Reports in the Capital Market, OJK Circular Letter No. 33/SEOJK.04/2021 regarding Guidelines for Property Valuation and Presentation of Property Valuation Reports in the Capital Market, and applicable laws and regulations;
 8. We are not responsible for reaffirming or supplementing this valuation due to events occurring after the date of the Valuation Report;
 9. Our valuation is based on data provided by management. Since the valuation results depend heavily on the completeness, accuracy, and presentation of data and underlying assumptions, any changes in the data, including new public information, findings from special investigations, or information from other sources, may alter our valuation results. Therefore, changes to the data used may affect the valuation outcome, and such differences may be material. Although this report has been prepared in good faith and professionally, we are not responsible for differences in conclusions arising from additional analyses or changes in the underlying data;
 10. The property being valued is assumed to have lawful use and permits, with no adverse local conditions, permit-related disadvantages, or detrimental development plans;
 11. The value stated in this report, and any other value forming part of the property being valued, applies solely to the stated purpose and objective of the valuation.

- dengan cara yang profesional, kami tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh analisis tambahan, ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian;
10. Objek yang dinilai diasumsikan memiliki penggunaan dan perizinan yang sah dan tidak ada kondisi setempat dan perizinan yang merugikan dan tidak adanya kemungkinan rencana yang merugikan;
 11. Nilai yang dicantumkan dalam laporan serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam Laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan;
 12. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan Penilai melakukan revaluasi terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, Penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya;
 13. Bahwa Pemberi Tugas harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala tuntutan kepada KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan dari dan terhadap gugatan, tanggung jawab, biaya dan pengeluaran (termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya hukum dan waktu yang telah diberikan) ditunjukkan pada, dibayarkan atau
- The value used in this report must not be used for any other valuation purpose that could result in errors;
12. Differences in conditions that may arise between the valuation date and the time the valuation results are used may reduce the relevance of the value opinion to users due to differences in access to data and information, as well as valuation assumptions and analyses. If such conditions are identified, users are advised to engage the Appraiser to review the assignment already performed and, where possible and necessary, to conduct a revaluation by repeating the valuation procedures in a more comprehensive manner. Such processes and procedures must be documented in a separate assignment distinct from the previous valuation engagement;
 13. The Client shall indemnify and hold harmless KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan against all claims, liabilities, costs, and expenses (including but not limited to legal fees and time incurred) directed to, paid by, or incurred by KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan at any time and in any manner arising from the issuance of this Valuation Report concerning the property, except as otherwise provided in a prior agreement;
 14. We are responsible for this report and the final value conclusion;
 15. We have identified the legal status of the valuation object based on ownership evidence provided by the Client;
 16. The Appraiser bears full responsibility for the entire contents, process, and results of this valuation report in accordance with the Capital Market Law, Indonesian Appraisal Code of Ethics (KEPI), Indonesian Valuation Standards (SPI), and the provisions of POJK 28/2021 and SEOJK 33/2021. The Appraiser is also responsible for any losses or issues arising in the future as a result of the valuation results;
 17. This report is considered valid only if it bears the seal of KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan on the signature

ditimbulkan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan pada setiap saat dan berbagai cara yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian atas properti dimaksud, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya;

14. Kami bertanggung jawab atas laporan ini dan kesimpulan nilai akhir;
15. Kami telah melakukan identifikasi atas status hukum objek penilaian berdasarkan bukti kepemilikan properti dari Pemberi Tugas;
16. Penilai bertanggung jawab penuh atas seluruh isi, proses, dan hasil laporan penilaian ini sesuai Undang-Undang Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Standar Penilaian Indonesia (SPI), serta ketentuan dalam POJK 28/2021 dan SEOJK 33/2021. Penilai juga bertanggung jawab atas setiap kerugian atau permasalahan yang timbul di kemudian hari sebagai akibat dari hasil penilaian dimaksud;
17. Laporan ini dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan, pada lembar tanda tangan Penanggung Jawab laporan.

g) Pendekatan Penilaian dan Alasan Penerapannya

Mengacu pada Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 32 butir b, dalam menggunakan Pendekatan Penilaian, Metode Penilaian, dan prosedur Penilaian, Penilai Properti wajib menggunakan paling sedikit 2 (dua) Pendekatan Penilaian untuk memperoleh hasil Penilaian yang akurat dan objektif.

Dalam penilaian ini, pendekatan yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Pendapatan
Pendekatan Pendapatan adalah Pendekatan Penilaian yang memberikan indikasi Nilai dengan mengkonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021, Pasal 1.19).

page of the responsible party.

g) Valuation Approach and Reason for Its Application

Referring to OJK Regulation No. 28/POJK.04/2021 Article 32 paragraph b in applying Valuation Approaches, Valuation Methods, and Valuation Procedures, a Property Valuer is required to employ at least two (2) Valuation Approaches in order to obtain an accurate and objective valuation conclusion.

In this valuation, the following approaches were applied:

1. Income Approach
The Income Approach is a Valuation Approach that provides an indication of Value by converting future cash flows into a present value estimate (OJK Regulation No. 28/POJK.04/2021, Article 1.19).

2. Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya adalah Pendekatan Penilaian untuk mendapatkan indikasi Nilai objek Penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru atau biaya pengganti baru, pada tanggal Penilaian setelah dikurangi dengan penyusutan (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021, Pasal 1.20).

Adapun alasan penggunaan Pendekatan Pendapatan dan Pendekatan Biaya di dalam Penilaian ini yaitu:

- Pendekatan Pasar tidak dapat digunakan karena tidak terdapat Properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian;
- Pendekatan Pendapatan dapat digunakan dengan menganalisis potensi pendapatan sewa yang dapat dihasilkan dari properti yang dinilai;
- Pendekatan Biaya digunakan karena properti yang dinilai bukan merupakan properti khusus dan data/instrumen untuk menghitung Biaya Pengganti Baru tersedia di pasar.

Metode Penilaian

Metode yang digunakan untuk Pendekatan Pendapatan dan Pendekatan Biaya dalam Penilaian Gedung Kantor adalah:

- Di dalam Pendekatan Pendapatan, kami menggunakan Metode Kapitalisasi Langsung (*Direct Capitalization Method*). Nilai objek Penilaian diperoleh dengan membagi proyeksi pendapatan tahunan yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan di masa yang akan datang dengan Tingkat Kapitalisasi tertentu.
- Di dalam Pendekatan Biaya, kami menggunakan metode Biaya Pengganti dikenal juga dengan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi, dimana Indikasi Nilai diperoleh dengan menghitung Biaya Pengganti Baru dari properti dikurangi dengan penyusutan.

Untuk mendapatkan Biaya Pengganti Baru kami menggunakan Metode Unit Terpasang, kemudian disesuaikan untuk kerusakan fisik dan seluruh bentuk keusangan yang relevan.

2. Cost Approach

The Cost Approach is a Valuation Approach that provides an indication of the Value of the Subject Property based on its Reproduction Cost New or Replacement Cost New as of the Valuation Date, less accrued depreciation (OJK Regulation No. 28/POJK.04/2021, Article 1.20).

The reason for using the Income Approach and the Cost Approach is as follow:

- The Market Approach was not considered applicable due to the absence of sufficiently comparable and similar properties to the Subject Property;
- The Income Approach was applied by analyzing the potential rental income that could be generated by the Subject Property;
- The Cost Approach was applied because the Subject Property is not a special-purpose property and the data and market evidence required to estimate Replacement Cost New are available in the market.

Valuation Method

The method used within the Income Approach and Cost Approach for office building valuation are as follow:

- The method used within the Income Approach is the Direct Capitalization Method. Under this method, the value of the Subject Property is derived by dividing the projected annual income, which reflects and represents the future maintainable annual income, by an appropriate Capitalization Rate.
- The method used within the Cost Approach is the Replacement Cost Method, also known as the Depreciated Replacement Cost (DRC) Method. Under this method, the indication of value is derived by estimating the Replacement Cost New of the property and deducting all applicable depreciation.

To estimate the Replacement Cost New, the Unit-in-Place Method is applied and subsequently adjusted for physical deterioration and all relevant forms of obsolescence.

Kesimpulan Nilai

Berdasarkan pendekatan dan metode penilaian di atas dan dengan mempertimbangkan seluruh data dan informasi yang relevan dan analisis yang dilakukan serta berbagai faktor yang mempengaruhi nilai pasar Properti, maka kami berkesimpulan bahwa jumlah sebesar **Rp84.376.000.000,- (DELAPAN PULUH EMPAT MILIAR TIGA RATUS TUJUH PULUH ENAM JUTA RUPIAH)** merupakan Nilai Pasar dari Properti berupa gedung kantor milik **Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia** yang dinilai per tanggal **31 Desember 2025**.

Conclusion of Value

Based on the valuation approach and method described above, and after considering all relevant data and information, the analyses performed, and various factors affecting the market value of the Property, we conclude that the amount of **IDR 84,376,000,000 (EIGHTY-FOUR BILLION THREE HUNDRED SEVENTY-SIX MILLION RUPIAH)** represents the **Market Value** of the land property owned by **Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia** as of **December 31, 2025**.

2. Ringkasan Laporan Penilaian Aset Tanah Jalan Belakang Factory Nomor 02, RT 008, RW 03, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, No. 00818/2.0018-00/PI/07/0496/1/V/2026 Tanggal 20 Mei 2026

a) Identitas Penilai

Penilaian ini dilaksanakan oleh Penilai Publik Muhammad Haikal, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) yang merupakan Rekan di KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan ("KJPP NDR") dengan Izin Penilai No. P-1.17.00496 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

1. Penilai Publik tersebut telah terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan Bidang Pasar Modal dengan No. STTD.PP-168/PM.223/2021.
2. Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian yang objektif dan tidak memihak.
3. Penilai tidak mempunyai benturan kepentingan dan/atau potensi benturan kepentingan dengan subjek dan/atau objek penilaian.
4. Penilai tidak memiliki keterlibatan material terkait dengan properti yang dinilai.
5. Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian dan kami tidak menggunakan bantuan tenaga ahli dari luar KJPP NDR dalam melaksanakan penugasan penilaian.

b) Objek Penilaian dan Kepemilikan

Objek yang dinilai adalah properti milik Dana Pensiun BRI berupa tanah seluas 1.340 meter persegi yang terletak di Jalan Asia

2. Ringkasan Laporan Penilaian Aset Tanah Jalan Belakang Factory Nomor 02, RT 008, RW 03, Braga Subdistrict, Sumur Bandung District, Kota Bandung, No. 00818/2.0018-00/PI/07/0496/1/V/2026 Tanggal 20 Mei 2026

a) Identity of Valuer

This valuation is conducted by Public Valuer Muhammad Haikal, S.E., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) as a Partner at KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan ("KJPP NDR") with Valuer License No. P-1.17.00496 from the Ministry of Finance of the Republic of Indonesia.

1. The Public Valuer has been registered at The Financial Services Authority (OJK) in the Capital Market Sector with No. STTD. PP-168/PM.223/2021.
2. The Valuer is in a position to provide an objective and impartial valuation.
3. The Valuer has no conflict of interest and/or potential conflict of interest with the subject and/or object of valuation.
4. The Valuer has no material involvement related to the property valued.
5. The Valuer possesses the competence to conduct valuation and we did seek not any assistance from external experts outside the KJPP NDR in carrying out this valuation.

b) Valuation Object and Ownership

The object being valued is property owned by Dana Pensiun BRI in the form of land measuring 1,340 square meters, located at Jalan Asia Afrika 57-59 (Jalan

Afrika 57-59 (Jalan Belakang Factory), Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat. Properti tersebut di atas dikategorikan sebagai Real Properti yang digolongkan sebagai Properti Investasi dengan kepemilikan tunggal berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 365 atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia.

c) Maksud dan Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini **Nilai Pasar** atas objek penilaian pada tanggal penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah untuk tujuan rencana pembelian.

d) Dasar Nilai

Sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana tersebut di atas, maka Dasar Nilai yang digunakan adalah **Nilai Pasar**.

Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021, pasal 1.7).

e) Tanggal Penilaian

- **Tanggal Inspeksi**
Kami telah melakukan inspeksi atas Properti milik Dana Pensiun BRI pada tanggal 6 April 2026.
- **Tanggal Penilaian**
Tanggal Penilaian adalah per tanggal 31 Desember 2025.

f) Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi:

1. Seluruh data yang kami peroleh dari pihak Pemberi Tugas yang terkait dengan objek penilaian kami asumsikan bahwa data tersebut adalah benar;
2. Objek penilaian dilengkapi dengan dokumen atas hak kepemilikan/penguasaan yang sah

Belakang Factory), Braga Subdistrict, Sumur Bandung District, Bandung City, West Java Province. The above property is categorized as Real Property and classified as Investment Property with sole ownership under Building Use Right Certificate (HGB) No. 365 in the name of Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia.

c) Purpose and Objective of the Valuation

This valuation is intended to disclose an opinion of the Market Value of the valuation object as of the valuation date, stated in Indonesian Rupiah, for the purpose of a planned acquisition.

d) Basis of Value

In accordance with the purposes and objectives as mentioned above, the Basis of Value used is Market Value.

Market Value is the estimated amount of money that can be obtained from buy and sell transactions or for which an asset or liability should exchange on the Date of Valuation, between a willing buyer and willing seller, in an arm's-length transaction, after proper marketing, where both parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion (Regulation No. 28/POJK.04/2021, Chapter 1.7).

e) Valuation Date

- **Date of Inspection**
We conducted an inspection of the property owned by Dana Pensiun BRI on April 6, 2026.
- **Date of Valuation**
The Valuation Date is as of December 31, 2025

f) Assumptions and Limiting Conditions

Assumptions:

1. All data obtained from the Client relating to the valuation object are assumed to be accurate;
2. The valuation object is assumed to be supported by legally valid ownership/control documents, transferable, and free from liens, claims,

secara hukum, dapat dialihkan dan bebas dari ikatan, tuntutan atau halangan apapun juga selain yang dikemukakan dalam laporan ini;

3. Seluruh pernyataan, data dan informasi yang diberikan Pemberi Tugas adalah relevan, benar dan dapat dipercaya sesuai dengan prosedur penilaian yang umum berlaku dan disampaikan dengan itikad baik;
4. Kondisi-kondisi tidak wajar yang tersembunyi terhadap objek penilaian yang dapat membawa efek negatif terhadap nilai, tidak menjadi tanggung jawab kami sebab merupakan bagian dari pekerjaan tenaga ahli lain;
5. Objek penilaian diasumsikan bebas dari sengketa/permasalahan hukum;
6. Objek penilaian diasumsikan bebas dari adanya pencemaran lingkungan;
7. Terdapat kemungkinan penggabungan kepemilikan dengan properti lain di sekitarnya yang dapat mempengaruhi hasil penilaian;
8. Di dalam penilaian ini diasumsikan tidak adanya kemungkinan perubahan peruntukan tanah dan pembangunan infrastruktur yang dapat mempengaruhi penilaian;
9. Properti dinilai dalam kondisi pasar yang normal.

Kondisi Pembatas:

1. Laporan Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion*;
2. Informasi dan data yang diberikan oleh Pemberi Tugas kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya. Tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi dan data yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data-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

or encumbrances other than those disclosed in this report;

3. All statements, data, and information provided by the Client are relevant, accurate, and reliable in accordance with generally accepted valuation procedures and have been provided in good faith;
4. Hidden abnormal conditions affecting the valuation object that may negatively impact value are not our responsibility, as such matters fall within the scope of other experts;
5. The valuation object is assumed to be free from legal disputes/issues;
6. The valuation object is assumed to be free from environmental contamination;
7. There may be a possibility of ownership consolidation with surrounding properties that could affect the valuation result;
8. This valuation assumes no potential changes in land use designation or infrastructure development that could affect the valuation;
9. The property is valued under normal market conditions.

Limiting Conditions:

1. The Valuation Report constitutes a non-disclaimer opinion;
2. Information and data provided by the Client, as referred to in this report, are considered reasonable and reliable. However, the Appraiser is not responsible if such information and data are subsequently proven to be inaccurate. Information stated without citing a source is derived from our review of available data, document examination, or information obtained from competent government authorities. Responsibility for verifying such information rests entirely with the Client;
3. All data and information disclosed in this report can be accounted for and have been validated by the appraisers' association (MAPPI);

- Tugas;
3. Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan ini dapat dipertanggungjawabkan dan sudah divalidasi oleh asosiasi Penilai (MAPPI);
 4. Daftar objek penilaian yang telah diberikan oleh Pemberi Tugas kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam Laporan Penilaian dianggap layak dan dipercaya (*fiduciary duty*), tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Status hukum objek penilaian 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 dipihak Pemberi Tugas;
 5. Laporan Penilaian disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi objek;
 6. Laporan Penilaian dan/atau referensi yang melampirinya terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
 7. Analisis, opini dan kesimpulan nilai yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang independen. Laporan Penilaian ini telah sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII), Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 perihal Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 perihal Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal serta Perundangan yang berlaku;
 8. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi
4. The list of valuation objects provided by the Client to the Appraiser, as referred to in this report, is deemed reasonable and reliable (fiduciary duty). However, the Appraiser is not responsible if such information is later proven inaccurate. The legal status of the valuation object stated without citing a source is based on our review of available data, document examination, or information from competent government authorities. Responsibility for verifying such information lies entirely with the Client;
 5. The Valuation Report has been prepared based on economic considerations, general business conditions, financial conditions, and the condition of the property;
 6. The Valuation Report and/or its attached references are open to the public except for confidential information that may affect company operations;
 7. The analyses, opinions, and value conclusions expressed in this report are subject to the assumptions and limitations disclosed herein and represent the independent analyses, opinions, and conclusions of the Appraiser. This report complies with the Indonesian Appraisal Code of Ethics (KEPI), Indonesian Valuation Standards 2018 (SPI 2018 Seventh Edition), OJK Regulation No. 28/POJK.04/2021 regarding Property Valuation and Presentation of Property Valuation Reports in the Capital Market, OJK Circular Letter No. 33/SEOJK.04/2021 regarding Guidelines for Property Valuation and Presentation of Property Valuation Reports in the Capital Market, and applicable laws and regulations;
 8. We are not responsible for reaffirming or supplementing this valuation due to events occurring after the date of the Valuation Report;
 9. Our valuation is based on data provided by management. Since the valuation results depend heavily on the completeness, accuracy, and presentation of data and underlying assumptions, any changes in the data,

- penilaian ini akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan Penilaian;
9. Penilaian yang kami lakukan didasarkan pada data yang diberikan oleh manajemen. Mengingat hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari kelengkapan, keakuratan dan penyajian data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada data seperti adanya informasi baru dari publik, informasi yang merupakan hasil penyelidikan khusus, ataupun dari sumber-sumber lainnya akan mengubah hasil dari penilaian kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, kami tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh analisis tambahan, ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian;
 10. Objek yang dinilai diasumsikan memiliki penggunaan dan perizinan yang sah dan tidak ada kondisi setempat dan perizinan yang merugikan dan tidak adanya kemungkinan rencana yang merugikan;
 11. Nilai yang dicantumkan dalam laporan serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam Laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan;
 12. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian including new public information, findings from special investigations, or information from other sources, may alter our valuation results. Therefore, changes to the data used may affect the valuation outcome, and such differences may be material. Although this report has been prepared in good faith and professionally, we are not responsible for differences in conclusions arising from additional analyses or changes in the underlying data;
 10. The property being valued is assumed to have lawful use and permits, with no adverse local conditions, permit-related disadvantages, or detrimental development plans;
 11. The value stated in this report, and any other value forming part of the property being valued, applies solely to the stated purpose and objective of the valuation. The value used in this report must not be used for any other valuation purpose that could result in errors;
 12. Differences in conditions that may arise between the valuation date and the time the valuation results are used may reduce the relevance of the value opinion to users due to differences in access to data and information, as well as valuation assumptions and analyses. If such conditions are identified, users are advised to engage the Appraiser to review the assignment already performed and, where possible and necessary, to conduct a revaluation by repeating the valuation procedures in a more comprehensive manner. Such processes and procedures must be documented in a separate assignment distinct from the previous valuation engagement;
 13. The Client shall indemnify and hold harmless KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan against all claims, liabilities, costs, and expenses (including but not limited to legal fees and time incurred) directed to, paid by, or incurred by KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan at any time and in any manner arising from the issuance of this Valuation Report concerning the

- menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan Penilai melakukan reviu terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, Penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya;
13. Bahwa Pemberi Tugas harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala tuntutan kepada KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan dari dan terhadap gugatan, tanggung jawab, biaya dan pengeluaran (termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya hukum dan waktu yang telah diberikan) ditujukan pada, dibayarkan atau ditimbulkan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan pada setiap saat dan berbagai cara yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya Laporan Penilaian atas properti dimaksud, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya;
 14. Kami bertanggung jawab atas laporan ini dan kesimpulan nilai akhir;
 15. Kami telah melakukan identifikasi atas status hukum objek penilaian berdasarkan bukti kepemilikan properti dari Pemberi Tugas;
 16. Penilai bertanggung jawab penuh atas seluruh isi, proses, dan hasil laporan penilaian ini sesuai Undang-Undang Pasar Modal, Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Standar Penilaian Indonesia (SPI), serta ketentuan dalam POJK 28/2021 dan SEOJK 33/2021. Penilai juga bertanggung jawab atas setiap kerugian atau permasalahan yang timbul di kemudian hari sebagai akibat dari hasil penilaian dimaksud;
 17. Laporan ini dianggap sah apabila tertera cap (*seal*) KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan, pada lembar tanda tangan Penanggung Jawab laporan.
- property, except as otherwise provided in a prior agreement;
14. We are responsible for this report and the final value conclusion;
 15. We have identified the legal status of the valuation object based on ownership evidence provided by the Client;
 16. The Appraiser bears full responsibility for the entire contents, process, and results of this valuation report in accordance with the Capital Market Law, Indonesian Appraisal Code of Ethics (KEPI), Indonesian Valuation Standards (SPI), and the provisions of POJK 28/2021 and SEOJK 33/2021. The Appraiser is also responsible for any losses or issues arising in the future as a result of the valuation results;
 17. This report is considered valid only if it bears the seal of KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan on the signature page of the responsible party.

g) Pendekatan Penilaian dan Alasan Penerapannya

Mengacu kepada Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 pasal 34 dan Surat Edaran No. 33/SEOJK.04/2021 angka III butir 3 dan 4, dinyatakan bahwa Penilai dapat menggunakan satu pendekatan penilaian di antaranya dalam hal melakukan penilaian tanah kosong.

Objek Penilaian berupa tanah yang disewa oleh BRI dan digunakan sebagai lahan parkir dan dapat diasumsikan sebagai tanah kosong, sehingga di dalam Penilaian ini kami menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian yaitu Pendekatan Pasar.

Pendekatan Pasar adalah Pendekatan Penilaian dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding dan sejenis, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021, Pasal 1.18).

Alasan penggunaan pendekatan ini adalah terdapat properti yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian.

Metode Penilaian

Metode yang digunakan di dalam Pendekatan Pasar untuk penilaian tanah adalah Teknik tambah kurang secara menyeluruh (*Overall Adjustment / Pluses Minuses*). Dengan teknik ini penyesuaian dilakukan dengan langsung membandingkan secara keseluruhan kelebihan dan kekurangan dari objek penilaian dengan properti pembanding.

Kesimpulan Nilai

Berdasarkan pendekatan dan metode penilaian di atas dan dengan mempertimbangkan seluruh data dan informasi yang relevan dan analisis yang dilakukan serta berbagai faktor yang mempengaruhi nilai pasar Properti, maka kami berkesimpulan bahwa jumlah sebesar **Rp37.922.000.000,- (TIGA PULUH TUJUH MILYAR SEMBILAN RATUS DUA PULUH DUA JUTA RUPIAH)** merupakan Nilai Pasar dari Properti berupa tanah milik Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia yang dinilai per tanggal 31 Desember 2025.

g) Valuation Approach and Reason for Its Application

Referring to OJK Regulation No. 28/POJK.04/2021 Article 34 and OJK Circular Letter No. 33/SEOJK.04/2021 Section III Items 3 and 4, it is stated that an Appraiser may use a single valuation approach when valuing vacant land.

The valuation object is land leased by BRI and used as a parking area and may therefore be assumed to be vacant land. Accordingly, this valuation employs one valuation approach, namely the Market Approach.

The Market Approach is a valuation approach that compares the asset being valued with comparable and similar assets for which transaction or offering price information is available (OJK Regulation No. 28/POJK.04/2021, Article 1.18).

The reason for using this approach is the availability of comparable and similar properties to the valuation object.

Valuation Method

The method used within the Market Approach for land valuation is the Overall Adjustment (Pluses and Minuses) Technique. Under this technique, adjustments are made by directly comparing the overall advantages and disadvantages of the valuation object against comparable properties.

Conclusion of Value

Based on the valuation approach and method described above, and after considering all relevant data and information, the analyses performed, and various factors affecting the market value of the Property, we conclude that the amount of IDR **37,922,000,000 (THIRTY-SEVEN BILLION NINE HUNDRED TWENTY-TWO MILLION RUPIAH)** represents the Market Value of the land property owned by Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia as of December 31, 2025.

3. Ringkasan Laporan Penilaian Aset Tanah
Jalan Khatib Sulaiman, RT 002, RW 12,
Kelurahan Ulak Karang Selatan, Kecamatan
Padang Utara, Kota Padang, No.
00368/2.0027-00/PI/07/0196/1/V/2026
Tanggal 20 Mei 2026

a) Identitas Penilai

Penilaian ini dilaksanakan oleh Penilai Publik Ir. Muhammad A. Muttaqin, M.Sc., MAPPI (Cert) yang merupakan Pemimpin Rekan di KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun, & Rekan ("KJPP MBPRU") dengan Izin Penilai No. P-1.09.00196 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

1. Penilai yang bertanggung jawab dalam penugasan ini adalah Pemimpin Rekan dari Kantor Jasa Penilai Publik - Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan, yang berkedudukan di Kantor Pusat Jakarta. Penilai dimaksud telah memiliki kompetensi dalam melakukan penilaian serta telah memperoleh izin sebagai Penilai Publik dari Menteri Keuangan dan terdaftar sebagai Penilai di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan di Badan Pertanahan Nasional.
2. Penugasan penilaian ini bersifat independen. Penilai tidak memiliki kepentingan terhadap objek penugasan, tidak dipengaruhi orang lain, menjunjung tinggi objektivitas, profesional, dan tidak memihak serta penilai tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan subjek atau objek penilaian.
3. Penilai dalam penugasan ini memiliki kompetensi dalam melakukan penilaian dan untuk penilaian objek sebagaimana dijelaskan pada butir 4 tidak diperlukan bantuan tenaga ahli luar.
4. Seluruh Penilai, ahli dan staf pelaksana dalam penugasannya ini adalah satu kesatuan Tim Penugasan di bawah koordinator Penilai Berizin atau Penanggung Jawab Laporan Penilaian.
5. Penilai Publik dalam penugasan ini tidak terlibat dalam keterlibatan material terkait dengan properti yang akan dinilai.

3. Summary of Land Asset Appraisal Report
Location: Jalan Khatib Sulaiman, RT 002, RW
012, Ulak Karang Selatan Subdistrict, Padang
Utara District, Padang City
Report Number: 00368/2.0027-
00/PI/07/0196/1/V/2026
Date: May 20, 2026

a) Appraiser Identity

This appraisal was conducted by Public Appraiser Ir. Muhammad A. Muttaqin, M.Sc., MAPPI (Cert), who serves as Managing Partner at KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan (KJPP MBPRU). The appraiser holds Appraiser License No. P-1.09.00196, issued by the Ministry of Finance of the Republic of Indonesia.

1. The appraiser responsible for this engagement is the Managing Partner of the Public Appraisal Firm Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan, headquartered in Jakarta. The appraiser possesses the necessary competency in conducting valuations and has obtained a Public Appraiser license from the Minister of Finance, and is registered with the Financial Services Authority (OJK) and the National Land Agency (BPN).
2. This appraisal engagement is conducted independently. The appraiser has no interest in the subject property, is not influenced by any party, upholds objectivity and professionalism, remains impartial, and has no potential conflict of interest with either the subject or the object of the valuation.
3. The appraiser assigned to this engagement has the required competency to perform the valuation, and for the valuation of the object as described in item 4, no assistance from external experts is required.
4. All appraisers, experts, and supporting staff involved in this engagement form a single assignment team under the coordination of the Licensed Appraiser or the Appraisal Report Signatory.

b) Objek Penilaian dan Kepemilikan

Objek penilaian adalah real properti berupa tanah dengan luas 1.500 m², terletak di Jalan Khatib Sulaiman No. 50, Kelurahan Ulak Karang Selatan, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, Kode Pos 25173. Bentuk kepemilikan aset adalah kepemilikan tunggal berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 58/Ulak Karang Selatan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 59/Ulak Karang Selatan, atas nama Dana Pensiun BRI, berkedudukan di Jakarta.

c) Maksud dan Tujuan Penilaian

Penilaian ini dilaksanakan dengan maksud untuk memperoleh opini Nilai Pasar dari aset (objek penilaian) tersebut. Tujuan penilaian adalah untuk kepentingan jual beli.

d) Dasar Nilai

Sesuai dengan tujuan penilaian tersebut, maka dasar nilai yang digunakan adalah Nilai Pasar.

1. Nilai Pasar

Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan. (POJK No. 28/POJK.04/2021 BAB I Pasal I Ayat 7)

2. Nilai Pasar (*Market Value*)

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar

5. The Public Appraiser in this engagement has no material involvement with the property being appraised.

b) Appraised Object and Ownership

The object of valuation is real property in the form of land with a total area of 1,500 square meters, located at Jalan Khatib Sulaiman No. 50, Ulak Karang Selatan Subdistrict, Padang Utara District, Padang City, West Sumatra Province, Postal Code 25173.

The ownership status of the asset is a single ownership, evidenced by Building Use Rights Certificates (HGB) No. 58/Ulak Karang Selatan and No. 59/Ulak Karang Selatan, registered under the name of Dana Pensiun BRI, domiciled in Jakarta.

c) Maksud dan Tujuan Penilaian

Penilaian ini dilaksanakan dengan maksud untuk memperoleh opini Nilai Pasar dari aset (objek penilaian) tersebut. Tujuan penilaian adalah untuk kepentingan jual beli.

d) Basis of Value

In accordance with the purpose of the valuation, the basis of value applied is Market Value.

1. Market Value

Market Value is defined as the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date, between a willing buyer and a willing seller, in an arm's length transaction, after proper marketing, wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion. (POJK No. 28/POJK.04/2021, Chapter I, Article 1, Paragraph 7)

2. Market Value

Market Value is defined as the estimated amount of money for which an asset or liability should exchange on the valuation date, between a willing buyer and a willing seller, in an arm's length transaction, after proper marketing, where the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion. (SPI 101 - 3.1)

Market Value is understood as the value of an asset estimated without

pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (SPI 101 - 3.1)

Nilai Pasar dipahami sebagai nilai dari suatu aset yang diestimasi tanpa memperhatikan biaya penjualan atau pembelian dan tanpa dikaitkan dengan setiap pengenaan pajak pengalihan yang terkait. (SPI 101 - 3.3)

regard to the costs of sale or purchase and without consideration of any related transfer taxes. (SPI 101 - 3.3)

e) Tanggal Penilaian

- **Tanggal Inspeksi**

Tanggal inspeksi lapangan dilakukan pada tanggal 30 Maret 2026 sampai dengan 31 Maret 2026.

- **Tanggal Penilaian**

Tanggal Penilaian adalah per tanggal 31 Desember 2025.

e) Valuation Date

- **InspectionDate**

The site inspection was conducted from March 30, 2026 to March 31, 2026.

- **Valuation Date**

The valuation date is as of December 31, 2025.

f) Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi:

1. Semua data dan informasi termasuk antara lain identifikasi jenis aset, kepemilikan tanah dan luas tanahnya, penunjukan lokasi serta hal-hal yang relevan lainnya yang berkaitan dengan penilaian ini kami terima dari pendamping yang mewakili pemberi tugas. Kami menganggap bahwa informasi dan data yang kami terima sepanjang menyangkut data dan keterangan mengenai objek penilaian adalah benar. Kesalahan informasi dan data termasuk kesalahan penunjukan lokasi yang mengakibatkan hasil penilaian yang tidak tepat bukan merupakan tanggung jawab penilai.
2. Data dan informasi yang terkait dengan data pasar dan regulasi diperoleh dari sumber yang berkompeten.
3. Tanggal inspeksi lapangan adalah setelah tanggal penilaian sehingga dalam penilaian ini kami mengasumsikan bahwa tidak terdapat perubahan signifikan pada objek penilaian antara tanggal inspeksi dan tanggal penilaian.

f) Assumptions and Limiting Conditions

Assumptions:

1. All data and information, including but not limited to asset identification, land ownership, land area, location designation, and other relevant matters related to this valuation, were obtained from representatives of the instructing party. We have assumed that such information and data, insofar as they relate to the subject property, are accurate. Any inaccuracies in information or data, including errors in location designation resulting in incorrect valuation conclusions, shall not be the responsibility of the appraiser.
2. Data and information relating to market data and regulations were obtained from competent and reliable sources.
3. The date of site inspection is subsequent to the valuation date; therefore, in this valuation we assume that no material changes occurred to the subject property between the inspection date and the valuation date.

Kondisi Pembatas:

1. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada kami seperti yang disebutkan dalam Laporan Penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi kami 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 atau dokumen dan keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak Pemberi Tugas.
2. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka Penilaian dan Laporan Penilaian bersifat rahasia dan hanya ditunjukkan terbatas untuk Pemberi Tugas dan penasehat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada Laporan Penilaian. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Pemberi Tugas. Pihak lain yang menggunakan Laporan Penilaian bertanggung jawab atas risiko yang timbul.
3. Nilai yang dicantumkan dalam Laporan Penilaian serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan Tujuan Penilaian dan tidak boleh digunakan untuk Tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
4. Kami telah mempertimbangkan kondisi properti yang dinilai, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. Kami tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya atau kerusakan yang tidak

Limiting Conditions:

1. Information provided by other parties, as stated in this Appraisal Report, is considered reasonable and reliable; however, we do not assume responsibility if such information is later proven to be inaccurate. Any information presented without explicit reference to its source constitutes our analysis of available data or information obtained from authorized government institutions. The responsibility to verify the accuracy of such information rests entirely with the instructing party.
2. Unless otherwise stipulated by applicable laws and regulations, the valuation and this Appraisal Report are confidential and intended solely for the instructing party and its professional advisors, and are presented strictly for the stated purpose and objective. We assume no responsibility to any party other than the instructing party. Any other party using this report assumes all associated risks.
3. The value stated in this Appraisal Report and any other values contained herein apply only to the stated purpose and objective of the valuation and must not be used for any other purpose, as such misuse may result in errors.
4. While we have considered the condition of the property, we are under no obligation to inspect structural elements or parts of the property that are concealed, not visible, or inaccessible. We provide no warranty regarding latent defects such as deterioration, termite damage, pest infestation, or other hidden defects. We are not obligated to inspect environmental facilities or related aspects. Unless otherwise informed, our valuation assumes that these aspects are in satisfactory condition.
5. We have not conducted investigations regarding soil conditions or environmental facilities for new developments. Unless otherwise informed, our valuation assumes

terlihat. Penilai tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.

5. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
6. Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.
7. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survey /pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
8. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pernyataan Tertulis (Jika ada) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstrusikan lain, kami beranggapan bahwa properti yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan properti maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
9. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perizinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan pihak Pemberi Tugas. Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail, melainkan

normal conditions and that any proposed development will not incur abnormal costs or delays during the construction period.

6. We have not conducted investigations regarding environmental issues, including contamination. Unless otherwise informed, our valuation assumes the absence of contamination that could affect value.
7. Any photographs, drawings, layouts, or maps included in this report are presented solely for illustrative purposes. We have not conducted surveys or mapping and assume no responsibility in this regard.
8. Information regarding zoning or city planning is based on the General Spatial Plan and written statements (if any) issued by authorized institutions. Unless instructed otherwise, we assume that the property is not subject to restrictive conditions and that its current and future use complies with applicable regulations.
9. All ownership documents, legalities, and permits are based on information provided by the instructing party. Accordingly, we have not performed detailed re-measurements of the property area, but have relied on certificates and building drawings provided by the instructing party.
10. Investigations related to the validity of legal title, ownership rights, or liabilities that may result in losses to the subject property are outside the agreed scope of work. We assume that the property is free from legal claims. Our review is limited to ownership status based on available data.
11. The value of land and any improvements attached thereto constitutes a single, indivisible entity. Any separation of values between land and building in this report is solely for valuation purposes and must not be used independently for other purposes.
12. The site inspection was not intended to examine subsurface conditions (below ground or water), conduct a building audit, or assess the technical

- data dari sertifikat & gambar bangunan yang diterima dari Pemberi Tugas.
10. Penelitian dan penyelidikan yang ada hubungannya dengan kebenaran legalitas hak milik serta hutang piutang yang mengakibatkan kerugian atas objek yang dinilai, bukan merupakan ruang lingkup pekerjaan yang disepakati, kami berasumsi bahwa objek yang dinilai tersebut telah bebas dari segala tuntutan hukum. Telaah yang dilakukan hanya terbatas kepada status kepemilikan sesuai data yang diterima.
 11. Nilai tanah dan bangunan yang melekat pada tanah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, pemisahan nilai dalam laporan ini antara tanah dan bangunan hanya berlaku dalam proses penilaian yang digunakan dalam laporan ini. Nilai yang terpisah untuk tanah dan bangunan tidak boleh dipergunakan untuk keperluan penilaian manapun yang lain dan oleh karenanya tidak sah jika dipergunakan demikian.
 12. Inspeksi lapangan tidak dimaksudkan untuk memeriksa kondisi properti di bawah permukaan tanah atau air, tidak menyelidiki kelayakan konstruksi (building audit), dan tidak menyelidiki kondisi teknis mesin-mesin dan peralatannya. Kondisi tanah, bangunan, mesin-mesin dan peralatannya yang dikemukakan dalam laporan ini adalah merupakan kondisi yang terlihat serta mempertimbangkan informasi dari pengelola aset /properti dimaksud.
 13. Kami tidak melakukan pengukuran luas terhadap tanah dan pengembangan yang ada di atasnya, namun kami melakukan verifikasi terbatas terhadap kesesuaian data yang kami terima dari Pemberi Tugas dengan kondisi lapangan sebagaimana yang lazim dilakukan dalam praktek penilaian.
- condition of machinery and equipment. The reported conditions of land, buildings, machinery, and equipment are based on observable conditions and information provided by the property manager/representative.
13. We have not conducted detailed measurements of land area or existing developments; however, we performed a limited verification of the data provided by the instructing party against observable site conditions, in accordance with standard valuation practice.
 14. We assume that the field representatives appointed by the instructing party ensured that our inspection activities were duly authorized by relevant parties. Any future claims arising from such matters shall not be our responsibility.

14. Kami berasumsi bahwa pendamping di lapangan yang ditunjuk oleh Pemberi Tugas menjamin bahwa kegiatan inspeksi yang kami lakukan di lapangan telah mendapat izin dari pihak-pihak terkait. Jika dikemudian hari ada tuntutan dari pihak-pihak yang terkait, maka hal tersebut bukan menjadi tanggung jawab kami.

g) Pendekatan Penilaian dan Alasan Penerapannya

Dengan memperhatikan lingkup pekerjaan dan merujuk kepada Surat Edaran OJK No. 33/SEOJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal, objek penilaian berupa tanah kosong yang memenuhi prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik untuk dikembangkan sebagai properti yang tidak menghasilkan pendapatan, sehingga dalam penilaian ini kami menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian.

Pemilihan pendekatan dalam penilaian sangat tergantung pada jenis properti dari aset yang menjadi objek penilaian serta mempertimbangkan maksud dan tujuan, dasar nilai, jenis dan karakteristik properti serta ketersediaan data pasar di lapangan, untuk obyek yang diuraikan pada poin 4 di atas, karena terdapat data pasar yang dapat dijadikan sebagai data pembandingan langsung dan objek bukan merupakan properti yang menghasilkan pendapatan atau tidak diperoleh data atas pendapatan dari aset, maka pendekatan dan metode penilaian yang digunakan dalam penilaian ini adalah Pendekatan Pasar (Market Approach) (KPUP-15.1 s/d KPUP-15.2), dengan Metode Perbandingan Data Pasar (SPI 106-6.2.c.) dan/atau (SPI 106-6.2.d.).

h) Metode Penilaian

Metode Perbandingan Data Pasar

Dalam pendekatan pasar untuk penilaian properti pada umumnya digunakan Metode Perbandingan Data Pasar.

Apabila hanya terdapat beberapa transaksi atau bahkan tidak terdapat data

g) Valuation Approach and Rationale

Taking into account the scope of work and referring to OJK Circular Letter No. 33/SEOJK.04/2021 concerning the Guidelines for Valuation and Presentation of Property Appraisal Reports in the Capital Market, the subject property in the form of vacant land satisfies the principle of highest and best use for development as a non-income-generating property. Therefore, this valuation employs one (1) valuation approach.

The selection of the valuation approach depends on the type of property being appraised, while also considering the purpose and objective of the valuation, the basis of value, the type and characteristics of the property, and the availability of market data. For the subject property described in point 4 above, as there is relevant market data available to be used as direct comparables, and the property is not income-generating (nor is there any income data available), the valuation approach applied is the Market Approach (*KPUP 15.1 to KPUP 15.2*), using the Market Data Comparison Method (*SPI 106-6.2.c and/or SPI 106-6.2.d*).

h) Valuation Method

Market Data Comparison Method

Under the Market Approach for property valuation, the Market Data Comparison Method is generally applied.

When only limited or no reliable transaction data (quoted prices) are available, the appraiser may consider prices of identical or similar assets being offered for sale, provided that the relevance of such information is clearly disclosed, critically analyzed, and properly documented. This method is also referred to as the comparable listings method, and

transaksi yang dapat diandalkan (harga kuotasian), penilai dapat mempertimbangkan harga dari aset identik atau sejenis yang ditawarkan untuk dijual, dengan syarat bahwa relevansi dari informasi ini dituangkan secara jelas, dianalisis secara kritis dan didokumentasikan. Metode ini juga dapat disebut sebagai *comparable listings method* dan seharusnya tidak digunakan sebagai satu-satunya indikasi nilai, namun dapat digunakan sebagai salah satu pertimbangan bersama metode lainnya. Pada kondisi dimana Penilai tidak dapat menggunakan metode lainnya, maka metode ini dapat diterima sebagai metode satu-satunya dengan memberikan justifikasi dan alasan yang memadai. Ketika mempertimbangkan penawaran jual atau beli, bobot yang diberikan kepada harga penawaran seharusnya memperhatikan tingkat komitmen dan kondisi lainnya yang melekat kepada harga dan berapa lama aset tersebut telah ditawarkan di pasar. Sebagai contoh, penawaran yang mewakili komitmen yang mengikat untuk membeli atau menjual aset pada harga tertentu dapat diberikan bobot yang lebih besar dari pada harga yang dikutip tanpa adanya komitmen yang mengikat.

(SPI 106-6.2.c)

Metode Perbandingan Data Pasar dapat menggunakan beragam variasi dari bukti perbandingan yang berbeda, juga dikenal sebagai unit perbandingan, yang membentuk basis dari perbandingan. Sebagai contoh, beberapa dari berbagai unit perbandingan yang umum digunakan dalam penilaian real properti adalah harga per meter persegi, sewa per meter persegi dan tingkat kapitalisasi. Unit perbandingan yang umum digunakan pelaku pasar dapat berbeda antara berbagai kelas aset dan lintas industri serta geografi. (SPI 106-6.2.d)

Dalam menerapkan metode perbandingan data pasar ini penilai telah memperhatikan kualitas sumber informasi dan transaksinya (jika ada) atau penawaran harganya, diskon penawaran, hak kepemilikan, spesifikasi dan kondisi

it should not be used as the sole indication of value but rather as one consideration among others. However, in cases where other methods cannot be applied, this method may be used as the sole approach with appropriate justification and supporting rationale.

In considering offers to buy or sell, the weight assigned to the offered price should reflect the level of commitment and other conditions attached to the price, as well as the duration the asset has been offered in the market. For example, an offer representing a binding commitment to transact at a certain price may be given greater weight than a quoted price without such commitment. (SPI 106-6.2.c)

The Market Data Comparison Method may utilize various forms of comparable evidence, also known as units of comparison, which serve as the basis for analysis. Common units of comparison in real property valuation include price per square meter, rent per square meter, and capitalization rates. The units commonly used by market participants may vary depending on asset class, industry, and geographical location. (SPI 106-6.2.d)

In applying this method, the appraiser has carefully considered the reliability of data sources and transactions (if available) or listing prices, offer discounts, ownership rights, specifications, and physical condition of the subject property, as well as other relevant factors from comparable data, and has made appropriate adjustments to reflect differences with the subject property.,

Conclusion of Value

Based on the foregoing, we conclude that the **Market Value** of the asset as of **December 31, 2025** is **IDR 13,590,000,000** (*Thirteen Billion Five Hundred Ninety Million Rupiah*).

fisik aset yang dinilai, dan faktor lain yang relevan dari data pembanding dan melakukan penyesuaian secara cermat jika dibandingkan dengan kondisi aset yang dinilai.

Kesimpulan Nilai

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami berkesimpulan bahwa

Nilai Pasar dari aset tersebut per tanggal 31 Desember 2025 adalah Rp13.590.000.000,00 (Tiga Belas Miliar Lima Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah).

B. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran berdasarkan Laporan No.00472/2.0109-05/BS/07/0069/1/VI/2026 Tanggal 12 Juni 2026

1. Identitas Pihak

- a. Perseroan;
- b. Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia

2. Objek Penilaian

Rencana Transaksi Jual Beli Aset berupa tanah milik Perseroan senilai Rp157.250.000.000 (Seratus Lima Puluh Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

B. Summary of Fairness Opinion Report based on Report No.00472/2.0109-05/BS/07/0069/1/VI/2026 dated 12 June 2026

1. Identity of the Parties

- a. The Company
- b. Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia

2. Subject of the Fairness Opinion

The proposed transaction involving the acquisition of assets in the form of land and/or buildings owned by DP BRI, with an aggregate transaction value of IDR 157,250,000,000 (one hundred fifty-seven billion two hundred fifty million Rupiah), with the details as follows:

No.	Objek Rencana Transaksi/ <i>Subject of the Proposed Transaction</i>	Alamat Lokasi/ <i>Property Address</i>	Luas Tanah (m ²)/ <i>Land Area (sqm)</i>	Luas Bangunan (m ²)/ <i>Building Area (sqm)</i>	Nilai Rencana Transaksi (Rp.)/ <i>Proposed Transaction Value (IDR)</i>
1.	Tanah dan Bangunan/ <i>Land and Building</i>	Jl. S. Parman No. 120, Padang Jati, Kec. Ratu Agung, Kota Bengkulu/ <i>Jl. S. Parman No. 210, RT 021/RW 03, Kebun Kenanga, Ratu Agung Subdistrict, Gading Cempaka District, Bengkulu City, Bengkulu Province, Indonesia.</i>	3.317	1.830	24.000.000.000

2.	Tanah dan Bangunan/ / Land and Building	Jl. Kramat Raya No. 138 , Kel. Kenari, Kec. Senen, Kota Jakarta Pusat/ Jl. Kramat Raya No. 138, RT 138/RW 09, Kenari Subdistrict, Senen District, Central Jakarta City, Special Capital Region of Jakarta (DKI Jakarta), Indonesia.	1.734	2.059	82.800.000.000
3.	Tanah/ Land	Jl. Asia Afrika No. 57- 59 Kel. Braga, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung/ / Jl. Belakang Factory No. 02, RT 008/RW 03, Braga Subdistrict, Sumur Bandung District, Bandung City, West Java Province, Indonesia.	1.340	-	36.900.000.000
4.	Tanah/ Land	Jl. Khatib Sulaiman No. 50, Ulak Karang, Padang, Sumatera Barat/ Jl. Khatib Sulaiman, RT 002/RW 13, Ulak Karang Subdistrict, North Padang District, Padang City, West Sumatra Province, Indonesia.	1.500		13.550.000.000
Total					157.250.000.000

3. Tujuan Penilaian

Laporan Pendapat Kewajaran ini bertujuan untuk mengkaji kewajaran atas Rencana Transaksi yaitu pembelian aset berupa tanah kosong dan bangunan yang sehubungan dengan pemenuhan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam penyusunan pendapat independen ini, kami menggunakan beberapa asumsi, antara lain:

1. Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. KJPP FSR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.

3. Purpose of Valuation

The purpose of this Fairness Opinion Report is to assess the fairness of the Proposed Transaction, namely the acquisition of assets in the form of vacant land and buildings, in compliance with Financial Services Authority Regulation No. 42/POJK.04/2020 concerning Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions.

4. Assumptions and Limiting Conditions

In preparing this Fairness Opinion Report, we have adopted the following assumptions and limiting conditions:

1. This Fairness Opinion Report constitutes a non-disclaimer opinion.
2. KJPP FSR has reviewed the documents and information used in the course of its analysis and assessment.

3. Data-data dan informasi yang diperoleh KJPP FSR berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. KJPP FSR menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan untuk pencapaiannya (*fiduciary duty*).
5. KJPP FSR bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
6. KJPP FSR menghasilkan Laporan Penilaian Bisnis yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
7. KJPP FSR bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Bisnis dan Kesimpulan Pendapat Kewajaran.
8. KJPP FSR telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.

3. The data and information obtained by KJPP FSR have been derived from sources considered reliable and believed to be accurate.
4. KJPP FSR has utilized adjusted financial projections that reflect the reasonableness of the financial projections prepared by management and their achievability, taking into account management's fiduciary responsibilities.
5. KJPP FSR is responsible for the performance of the valuation and the reasonableness of the adjusted financial projections used in the analysis.
6. KJPP FSR has prepared this Business Valuation Report as a public document, except for any confidential information that may affect the Company's operations or is otherwise required to remain confidential.
7. KJPP FSR is responsible for the Business Valuation Report and the conclusion of the Fairness Opinion contained therein.
8. KJPP FSR has obtained information regarding the legal status of the valuation object from the engagement client and has relied upon such information in conducting its analysis.

5. Pendekatan Dan Metode Analisa atas Rencana Transaksi

Dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran, KJPP FSR melakukan analisis dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Analisis Rencana Transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat Rencana Transaksi, analisis perjanjian dan persyaratan dalam Rencana Transaksi, analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi.
- b. Analisis kualitatif atas Rencana Transaksi yang meliputi riwayat Perseroan dan kegiatan usaha Perseroan, analisis industri, analisis operasional dan prospek Perseroan, analisis alasan dilakukannya Rencana Transaksi, keuntungan dan kerugian Rencana Transaksi.
- c. Analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi yang meliputi analisis laporan keuangan historikal Perseroan, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi

5. Analytical Approaches and Methods Applied to the Proposed Transaction

In preparing this Fairness Opinion Report, KJPP FSR performed its analysis through the following stages:

- a. Analysis of the Proposed Transaction, including the identification of and relationships among the parties involved in the Proposed Transaction, analysis of the agreements and terms governing the Proposed Transaction, and assessment of the benefits and risks associated with the Proposed Transaction.
- b. Qualitative Analysis of the Proposed Transaction, including a review of the Company's history and business activities, industry analysis, analysis of the Company's operations and business prospects, assessment of the rationale for undertaking the Proposed Transaction, and evaluation of the

keuangan, analisis keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi, dan analisis nilai tambah.

- d. Analisis kewajaran Rencana Transaksi.

advantages and disadvantages arising from the Proposed Transaction.

- c. Quantitative Analysis of the Proposed Transaction, including an analysis of the Company's historical financial statements, financial ratio analysis, financial projection analysis, financial analysis before and after the Proposed Transaction, and value-added analysis.
- d. Fairness Analysis of the Proposed Transaction.

6. Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi

Analisis Rencana Transaksi

Berdasarkan informasi dari manajemen Perseroan, pihak-pihak yang bertransaksi terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia.

Analisis Kualitatif

Berdasarkan Perjanjian Induk Pengambilalihan Aset, tidak ada persyaratan khusus yang akan merugikan pihak-pihak yang bertransaksi sehingga syarat-syarat yang ada pada Rencana Transaksi adalah wajar.

Analisa Kuantitatif

- Analisis Proforma Rencana Transaksi
Berdasarkan proforma keuangan Perseroan di atas, ada dampak keuangan atas Rencana Transaksi dimana posisi keuangan Perseroan per 31 Desember 2025 sebelum Rencana Transaksi dilaksanakan adalah tidak sama dengan setelah Rencana Transaksi dilaksanakan, disebabkan terdapat perubahan posisi kas sebagai sumber dana untuk pembelian dan aset tetap Perseroan.
- Analisis Nilai Tambah
Analisis nilai tambah Transaksi dilakukan untuk melihat kemampuan menghasilkan pendapatan dan laba yang lebih baik dengan membandingkan antara proyeksi keuangan tanpa dilaksanakannya Rencana Transaksi dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi.
Berdasarkan proyeksi keuangan Perseroan dengan Rencana Transaksi diperkirakan akan memperoleh laba bersih per tahun

6. Conclusion on the Fairness of the Proposed Transaction

Transaction Analysis

Based on information provided by the Company's management, the parties involved in the Transaction have an affiliated relationship, namely between the Company and the Bank Rakyat Indonesia Pension Fund (DP BRI).

Qualitative Analysis

Based on the Master Asset Acquisition Agreement, there are no specific terms or conditions that would adversely affect the parties to the Transaction. Accordingly, the terms and conditions set forth in the Proposed Transaction are considered fair and reasonable.

Quantitative Analysis

- Pro Forma Analysis of the Proposed Transaction
Based on the Company's pro forma financial information presented above, the Proposed Transaction will have a financial impact on the Company. The Company's financial position as of 31 December 2025 prior to the implementation of the Proposed Transaction differs from its financial position after the implementation of the Proposed Transaction, primarily due to changes in the Company's cash position as a source of funding for the acquisition and the corresponding increase in the Company's fixed assets.
- Value-Added Analysis
The value-added analysis of the Transaction is conducted to assess the Company's ability to generate improved revenue and profitability by comparing the Company's financial projections assuming the Proposed Transaction is not implemented with those

rata-rata lebih tinggi sebesar Rp 2.523.156.273,- jika dibandingkan dengan Proyeksi Keuangan Perseroan tanpa adanya Rencana Transaksi. Hal ini dikarenakan adanya efisiensi *cost* biaya sewa bagi Perseroan jika dilakukan pembelian aset tersebut.

- Analisis Kewajaran Harga Rencana Transaksi
Berdasarkan perbandingan harga Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar diketahui bahwa harga Rencana Transaksi sebesar Rp157.250.000.000,- dan Nilai Pasar aset sebesar Rp160.132.400.000,- maka selisih Nilai Rencana Transaksi dan Nilai Pasar adalah sebesar 1,83%.

Berdasarkan analisa tersebut di atas, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi adalah **WAJAR**.

assuming the Proposed Transaction is implemented.

Based on the Company's financial projections, the implementation of the Proposed Transaction is expected to result in a higher average annual net profit of IDR 2.523.156.273 compared to the Company's financial projections without the Proposed Transaction. This increase is primarily attributable to the rental cost savings that the Company is expected to realize through the acquisition of the assets.

- Fairness Analysis of the Proposed Transaction Price
Based on a comparison between the Proposed Transaction value and the Market Value of the assets, it is noted that the Proposed Transaction value amounts to IDR 157.250.000.000,- while the Market Value of the assets amounts to IDR 160.132.400.000. Accordingly, the difference between the Proposed Transaction value and the Market Value is 1.83%.

Based on the analyses described above, including the transaction analysis, qualitative analysis, quantitative analysis, and fairness analysis of the Proposed Transaction value, we are of the opinion that the Proposed Transaction is **FAIR**.

V. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM TRANSAKSI

Pihak-pihak independen yang berperan dalam Transaksi sebagai berikut:

1. KJPP NDR sebagai pihak independen yang memberikan penilaian Objek Transaksi.
2. KJPP FSR sebagai pihak independen yang memberikan penilaian Objek Transaksi.
3. KJPP MBPRU sebagai pihak independen yang memberikan penilaian Objek Transaksi.
4. KJPP FSR sebagai pihak independen yang memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi.

V. INDEPENDENT PARTIES APPOINTED IN THE TRANSACTION

The independent parties involved in the Transaction are as follows:

1. KJPP NDR as an independent party that provides an assessment of the Transaction Object.
2. KJPP FSR as an independent party that provides an assessment of the Transaction Object.
3. KJPP MBPRU as an independent party that provides an assessment of the Transaction Object.
4. KJPP FSR as an independent party that provides a fairness opinion on the Transaction.

VI. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

1. Direksi Perseroan menyatakan bahwa Perseroan memiliki prosedur yang memadai untuk memastikan Transaksi dilaksanakan sesuai praktik bisnis yang berlaku umum sesuai Pasal 3 POJK 42/2020.
2. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa:
 - a. Transaksi tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana POJK 42/2020.
 - b. Semua informasi material telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini, dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

VI. STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS

1. The Company's Board of Directors declares that the Company has adequate procedures to ensure that the Transaction is carried out in accordance with generally accepted business practices in accordance with Article 3 of POJK 42/2020.
2. The Company's Board of Directors and Board of Commissioners declare that:
 - a. Transactions do not contain Conflict of Interest as stipulated in POJK 42/2020.
 - b. All material information has been disclosed in this Disclosure of Information, and the information is not misleading.

VII. INFORMASI TAMBAHAN

Informasi lebih lanjut dapat menghubungi Perseroan:

VII. ADDITIONAL INFORMATION

For further information, please contact the Company:

PT Bank Rakyat Indoensia (Persero) Tbk
Gedung BRI / *BRI Building*
Jl. Jend. Sudirman No. 44-46, Jakarta 10210
Telepon: (62-21) 251-0244
Faksimile: (62-21) 250-0065
Email: humas@bri.co.id
Website: www.bri.co.id