

Nomor Surat	061/Corsec/XI/2022
Nama Perusahaan	Hero Supermarket Tbk
Kode Emiten	HERO
Lampiran	2
Perihal	Transaksi Material 20%-50% Ekuitas

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

Apakah transaksi ini termasuk yang dikecualikan	Tidak
Uraian singkat mengenai Transaksi Material	Penjelasan sebagaimana Keterbukaan Informasi Terlampir
Nilai Transaksi Material	180.000.000.000
Persentase nilai transaksi terhadap ekuitas	23,45 %
Periode Laporan Keuangan yang menjadi acuan Transaksi Material	30 Juni 2022
Tanggal transaksi	31 Oktober 2022

Nama Pihak	Sifat Hubungan Afiliasi (jika ada)
PT Pro Alpine Utama	Tidak Terafiliasi - Non Affiliated

Informasi tersebut telah diumumkan di media pengumuman sebagai berikut :

Demikian untuk diketahui.

Hormat Kami,

Hero Supermarket Tbk

Iwan Nurdiansyah

Corporate Secretary

Hero Supermarket Tbk

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

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

Nama Pengirim	Iwan Nurdiansyah
Jabatan	Corporate Secretary
Tanggal dan Waktu	02-11-2022 15:46
Lampiran	1. 2211 PT HERO KI Aset Harapan Indah Bahasa v5.pdf
	2. 2211 PT HERO KI Aset Harapan Indah Eng v5.pdf

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

Letter / Announcement No.	061/Corsec/XI/2022
Issuer Name	Hero Supermarket Tbk
Issuer Code	HERO
Attachment	2
Subject	Material Transaction with Amount 20%-50% Of Equity

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

Whether the transaction is exempt from the Rules	No
Description of material transactions	Explanation as per the attached Disclosure of Information
Value of the transaction involved	180.000.000.000
Percentage of transaction amount to Equity	23,45 %
Financial Statement Period as Material Transaction Referral	30 June 2022
Date of transaction	31 October 2022

The name of the parties conducting the Transaction	Nature of Affiliated Relationship (If Any)
PT Pro Alpine Utama	Tidak Terafiliasi - Non Affiliated

The information has been published in the following media:

Thus to be informed accordingly.

Respectfully,

Hero Supermarket Tbk

Iwan Nurdiansyah

Corporate Secretary

Hero Supermarket Tbk

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

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

Sender Name	Iwan Nurdiansyah
Function	Corporate Secretary
Date and Time	02-11-2022 15:46
Attachment	1. 2211 PT HERO KI Aset Harapan Indah Bahasa v5.pdf
	2. 2211 PT HERO KI Aset Harapan Indah Eng v5.pdf

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

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

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



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

Berkedudukan di Tangerang Selatan

Bidang Usaha

Bergerak dalam kegiatan usaha supermarket
dan perdagangan retail lainnya

**Store Support Centre
(Kantor Pusat)**

Gedung Graha Hero, CBD Bintaro Jaya Sektor 7 Blok B7/A7
Pondok Jaya, Pondok Aren, Tangerang Selatan,
Banten 15220, Indonesia

Telepon: (021) 8378 8388
Situs Resmi: www.hero.co.id

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

Keterbukaan Informasi ini memuat informasi mengenai transaksi jual beli Perseroan dengan PT Pro Alpine Utama ("**PAU**"), dimana pada tanggal 31 Oktober 2022 Perseroan dan PAU telah menandatangani Akta Jual Beli ("**AJB**") No. 82/2022, 83/2022, dan 84/2022, dibuat di hadapan Raden Ajeng Avrilia Tini Rachmawati, Sarjana Hukum, PPAT Kota Bekasi, terkait dengan jual beli salah satu aset Perseroan berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat ("**Transaksi**"), dengan rincian dan nilai Transaksi sebagaimana diuraikan dalam Bagian II dari Keterbukaan Informasi ini. Melalui Keterbukaan Informasi ini, Perseroan menjelaskan bahwa:

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

2. Merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) POJK 17/2020, dengan nilai transaksi lebih dari 20% namun kurang dari 50% ekuitas Perseroan, dimana berdasarkan pendapat kewajaran terhadap transaksi yang telah dilakukan penilaiannya oleh Kantor Jasa Penilai Publik Yanuar, Rosye dan Rekan ("**KJPP Y&R**"), nilai transaksi adalah sebesar Rp180.000.000.000,- (seratus delapan puluh miliar rupiah). Persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 23,45% dari ekuitas Perseroan yaitu Rp767.666.000.000,- (tujuh ratus enam puluh tujuh miliar enam ratus enam puluh enam juta rupiah) berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang berakhir pada 30 Juni 2022 yang telah Ditelaah secara Terbatas oleh Kantor Akuntan Publik Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan; dan
3. Memuat informasi atau fakta material yang dapat mempengaruhi harga perdagangan efek Perseroan pada Bursa Efek Indonesia ("**BEI**") atau keputusan investasi pemodal, calon pemodal atau pihak lain yang berkepentingan atas informasi atau fakta tersebut ("**Informasi Material**"), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 POJK 31/2015.

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

Apabila Anda mengalami kesulitan dalam memahami Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan penasihat investasi atau penasihat profesional lainnya.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 2 Nopember 2022

PENDAHULUAN

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

I. URAIAN SINGKAT MENGENAI PIHAK-PIHAK DALAM TRANSAKSI

A. Uraian Singkat Tentang Perseroan

1. Riwayat Singkat Perseroan

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

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

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

Kegiatan usaha komersial Perseroan dimulai pada Agustus 1972.

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

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

2. Kepemilikan Saham Perseroan

Struktur permodalan Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:

Informasi	Jumlah Saham	Nilai Nominal Per Saham (Rp)	Jumlah Nilai Nominal (Rp)
Modal Dasar	9.000.000.000	50	450.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor	4.183.634.000	50	209.181.700.000

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

Pemegang Saham	Jumlah Saham	%
Mulgrave Corporation B.V.	2.660.194.960	63,59
The Dairy Farm Company Ltd*	1.075.607.367	25,71
PT Hero Pusaka Sejati	112.123.931	2,68
Masyarakat	335.707.742	8,02
Total	4.183.634.000	100,00

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

3. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

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

Dewan Komisaris

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

Direksi

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

4. Kegiatan Usaha Perseroan

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah berusaha dalam kegiatan usaha supermarket, dan bentuk usaha retail khusus lainnya (seperti apotek, toko obat, kesehatan dan kecantikan, perabot rumah tangga, dan lain-lain) serta menjalankan usaha dalam bidang ritel dan lain-lain.

B. Uraian Singkat Tentang PAU

1. Riwayat Singkat PAU

PAU didirikan berdasarkan Akta Notaris Mastuti Betta, S.H., No. 03 tanggal 7 Juli 2011. Akta pendirian telah disahkan oleh a.n Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-61274.AH.01.01 Tahun 2011 tanggal 13 Desember 2011.

PAU berdomisili di Jalan Agung Karya III, Blok C No. 9 Kel. Sunter Agung, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara.

2. Kepemilikan Saham PAU

Struktur permodalan PAU saat ini adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor (Dalam Jutaan Rupiah)
1	Stepvensen	57.500	4,60%	57.5
2	Charly Amenehung Utomo	1.135.000	90,80%	1.135
3	Tjhin Mie Yin	57.500	4,60%	57.5
TOTAL		1.250.000	100,00%	1.250

3. Pengurusan dan Pengawasan PAU

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

Komisaris	: Charly Amenehung Utomo
Direktur	: Stepvensen

4. Kegiatan Usaha PAU

Sesuai dengan Pasal 3 Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PAU No. 8 tanggal 2 Maret 2022 dibuat dihadapan Notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang telah disahkan oleh a.n Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0018402.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 15 Maret 2022, maksud dan tujuan adalah sebagai berikut:

- Industri Mesin Pendingin;
- Industri Mesin untuk Keperluan Umum Lainnya yang Tidak Dapat Diklasifikasikan di Tempat Lain;
- Industri Mesin Keperluan Khusus Lainnya;

- d) Konstruksi Gedung Lainnya;
- e) Konstruksi Bangunan Sipil Lainnya yang Tidak Dapat Diklasifikasikan di Tempat Lain;
- f) Perdagangan Besar Mesin, Peralatan dan Perlengkapan Lainnya;
- g) Pergudangan dan Penyimpanan;
- h) Aktivitas Penyewaan dan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Mesin, Peralatan dan Barang Berwujud Liannya yang Tidak Dapat Diklasifikasikan di Tempat Lain; dan
- i) Real Estate yang Dimiliki Sendiri atau Disewa.

II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

A. Obyek Transaksi

Objek dalam Transaksi terletak di Harapan Indah Boulevard, RT. 005 RW. 010 Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, Negara Indonesia.

B. Nilai Transaksi

Nilai Transaksi seluruhnya adalah Rp180.000.000.000,- (seratus delapan puluh miliar Rupiah) belum termasuk pajak. Persentase nilai transaksi terhadap ekuitas adalah sebesar 23,45% dari ekuitas Perseroan yaitu Rp767.666.000.000,- (tujuh ratus enam puluh tujuh miliar enam ratus enam puluh enam juta rupiah) berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang berakhir pada 30 Juni 2022 yang telah ditelaah secara terbatas oleh Kantor Akuntan Publik Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan.

C. Sifat Hubungan Afiliasi

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

Struktur Kepemilikan Saham Perseroan

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

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

Struktur Kepemilikan Saham PAU

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor (Dalam Jutaan Rupiah)
1	Stepvensen	57.500	4,60%	57.5
2	Charly Amenehung Utomo	1.135.000	90,80%	1.135
3	Tjhin Mie Yin	57.500	4,60%	57.5
TOTAL		1.250.000	100,00%	1.250

Source : Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PAU No. 8 tanggal 02 Maret 2022

Pemegang saham mayoritas Perseroan adalah Mulgrave Corporation BV sebesar 63,59%, sedangkan pemegang saham mayoritas PAU adalah Charly Amenehung Utomo dengan kepemilikan sebesar 90,80%. Berdasarkan struktur kepemilikan tersebut, diketahui bahwa Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan PAU, sehingga Transaksi ini tidak terkait dengan POJK 42 Tahun 2020.

D. Ketentuan Penting Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Perseroan dan PAU

Berikut merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 68, tanggal 19 Agustus 2022, antara Perseroan dan PAU ("Perjanjian Pengikatan Jual Beli") yang digunakan sebagai dasar untuk kepentingan Transaksi:

Penjual:

PT Hero Supermarket Tbk

Pembeli:

PT Pro Alpine Utama

Objek Jual Beli:

Alamat	:	Harapan Indah Boulevard, RT. 005 RW. 010 Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, Negara Indonesia.
Luas Tanah	:	25.633 m ²
Bangunan	:	2 lantai
Total Luas Bangunan Lantai	:	20.003 m ²
Objek Pembelian	:	Tanah dan Bangunan serta Peralatan/Spesifikasi Bangunan & Aset-Aset toko
Sertifikat Tanah	:	<ul style="list-style-type: none">• SHGB 111/Medan Satria• SHGB 1035/Medan Satria; dan• SHGB 1036/Medan Satria.

Harga Jual Beli:

Rp180.000.000.000,- (belum termasuk pajak)

Tata Cara Pembayaran:

1. Cara Pembayaran atas Harga Pengikatan ditentukan sebagai berikut:
 - a. Uang muka sebesar Rp18.000.000.000,- (delapan belas miliar rupiah) (belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) akan dibayarkan oleh Pembeli selambat-lambatnya pada saat Perjanjian ini ditandatangani.
 - b. Sisa Harga Pengikatan sebesar Rp162.000.000.000,- (seratus enam puluh dua miliar rupiah) ditambah dengan PPN akan dibayarkan oleh Pembeli kepada dan diterima oleh Penjual bersamaan dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, dengan syarat telah dipenuhinya kondisi-kondisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 8.1 Perjanjian ini.
2. Harga Pengikatan beserta biaya-biaya lain yang harus dibayar oleh Pembeli kepada Penjual berdasarkan Perjanjian ini harus dilakukan secara penuh tanpa potongan apapun dan akan dibayar melalui transfer dari rekening Pembeli ke rekening Penjual.

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

Penyerahan Tanah dan Bangunan:

1. Para Pihak menyatakan telah, secara Bersama-sama pada tanggal empat April dua ribu dua puluh dua (4-4-2022), memeriksa dan mengetahui kondisi Tanah dan Bangunan, berikut peralatan/spesifikasi Bangunan secara keseluruhan. Hasil pemeriksaan yang telah dilaksanakan Para Pihak atas peralatan/spesifikasi bangunan telah dituangkan dalam suatu dokumen terpisah, yaitu Berita Acara Pemeriksaan tertanggal lima belas April dua ribu dua puluh dua (15-4-2022) ("Berita Acara Pemeriksaan"), sebagaimana terlampir dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli .
2. Penyerahan Tanah dan Bangunan dibuktikan dengan penandatanganan suatu Berita Acara Serah Terima ("BAST") bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli. BAST merupakan bukti bahwa Tanah dan Bangunan telah diserahkan kepada Pembeli oleh Penjual dan Pembeli telah menerima penyerahan tersebut dengan baik. BAST akan melampirkan salinan Berita Acara Pemeriksaan.

Keterlambatan Pembayaran:

Apabila Pembeli tidak melaksanakan pembayaran kepada Penjual pada waktu yang ditetapkan di dalam Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli, hingga 30 (tiga puluh) hari kalender (kecuali terdapat kelalaian dari pihak Penjual dan/atau jaminan Penjual yang tidak terpenuhi sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli), maka Penjual berhak untuk mengakhiri Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai ketentuan dalam Pasal 9.2. (a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pengakhiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Pasal 9.2 (a) ini tidak wajib untuk mendapatkan persetujuan dari Pengadilan ataupun persetujuan lainnya.

III. PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI SERTA PENGARUH TRANSAKSI PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN**A. Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi**

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

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

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

B. Pengaruh Transaksi pada Kondisi Keuangan Perseroan

Transaksi memiliki dampak keuangan berupa:

- Beban bunga pinjaman bank jangka pendek Perseroan diperkirakan akan berkurang, hal ini karena Perseroan akan mampu melunasi pinjaman bank jangka pendek sebesar Rp108.000 Juta; dan
- Penerimaan kas bersih dari Rencana Transaksi diharapkan menjadi Rp177.201 Juta setelah pembayaran pajak final dan pengurangan biaya bunga, dimana Rp108.000 Juta akan digunakan untuk membayar hutang dan saldo kas akan meningkat sebesar Rp69.201 Juta.

IV. RINGKASAN LAPORAN DAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

A. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN ATAS OBJEK TRANSAKSI

Untuk memberikan pendapat atas nilai pasar Obyek Transaksi, Perseroan telah meminta penilai independen, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Wiseso Saladin & Rekan ("KJPP WS&R") sebagai KJPP resmi dengan Izin Usaha No.2.16.0137 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 741/KM.1/2016 tanggal 22 Juli 2016.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian Obyek Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporan penilaian **No. 00146/2.0137-00/PI/05/0015/1/X/2022 tanggal 17 Oktober 2022:**

1. Obyek Penilaian

Objek Penilaian adalah aset operasional milik Perseroan berupa tanah dan bangunan yang terletak di dalam Kawasan Kota Harapan Indah di Jalan Harapan Indah Boulevard, Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Indonesia.

2. Maksud dan Tujuan Penilaian

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

3. Tanggal, Dasar dan Standar Penilaian

Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian yang digunakan adalah 30 Juni 2022.

Dasar Penilaian

Nilai Pasar yang didefinisikan sebagai "perkiraan jumlah uang pada Tanggal Penilaian (*Cut-Off Date*), yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu objek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berniat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan" (POJK NO. 28/POJK.04/2021 – Pasal 1 Ayat 1 Poin 7).

Standar Penilaian

Penilaian dibuat dengan berpedoman kepada Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) Nomor: 33/SEOJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian di Pasar Modal dan Standar Penilaian Indonesia/SPI Edisi VII –2018.

4. Metodologi Pengkajian Penilaian

Dalam mencapai kesimpulan tentang Nilai Pasar dari Objek Penilaian, KJPP WS&R mengadopsi Pendekatan Pendapatan dan Pendekatan Biaya. Pendekatan Pendapatan dilakukan dengan pertimbangan bahwa Obyek Penilaian adalah properti yang disewakan dan menghasilkan pendapatan (*income producing property*) dan Pendekatan Biaya dilakukan dengan pertimbangan bahwa biaya reproduksi baru (*new reproduction cost*) atau biaya pengganti baru (*new replacement cost*) dan penyusutan dari bangunan dapat diperkirakan.

5. Kesimpulan dan Pendapat Penilaian

Kesimpulan Nilai Pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2022 dengan tidak terlepas dari syarat pembatas, asumsi, pernyataan dan catatan yang dimuat dalam laporan KJPP WS&R adalah Rp187 Miliar (seratus delapan puluh tujuh miliar rupiah).

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

Untuk memberikan pendapat atas nilai pasar berupa barang inventaris dan peralatan yang terdapat dalam Obyek Transaksi, Perseroan telah meminta penilai independen, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Yanuar, Rosye & Rekan ("KJPP Y&R") sebagai KJPP resmi dengan Izin Usaha No. 2.20.0170 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 365/KM.1/2020 tanggal 27 Juli 2020 yang terdaftar sebagai profesi penunjang Pasar Modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PP-169/PM.223/2022

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian Obyek Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporan penilaian **No. 00021/2.0170-00/PI/05/0032/1/XI/2022 tanggal 22 September 2022:**

1. Obyek Penilaian

Objek Penilaian adalah aset milik Perseroan berupa Personal Property berupa Aset Inventaris dan Peralatan yang terletak di Kota Harapan Indah, di Jalan Harapan Indah Boulevard, Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Indonesia.

2. Maksud dan Tujuan Penilaian

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

3. Tanggal, Dasar dan Standar Penilaian

Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian yang digunakan adalah 30 Juni 2022.

Dasar Penilaian

Nilai Pasar yang didefinisikan sebagai “perkiraan jumlah uang pada Tanggal Penilaian (*Cut-Off Date*), yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu objek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berniat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan” (POJK NO. 28/POJK.04/2021 – Pasal 1 Ayat 1 Poin 7).

Standar Penilaian

Penilaian dibuat dengan berpedoman kepada Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) Nomor: 33/SEOJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian di Pasar Modal dan Standar Penilaian Indonesia/SPI Edisi VII –2018.

4. Metodologi Pengkajian Penilaian

Dalam mencapai kesimpulan tentang Nilai Pasar dari Objek Penilaian, KJPP Y&R mengadopsi Pendekatan Biaya dengan Metode Biaya Pengganti. Pendekatan Biaya digunakan untuk mengestimasi Biaya Pengganti (Perolehan) Baru dan mempertimbangkan sisa umur ekonomisnya. Penilaian dengan Pendekatan Biaya ini juga mempertimbangkan pendekatan lain (Pendekatan Pasar) hanya sebagai *crosscheck* dari estimasi jual-beli sejumlah besar aset tersebut di pasar.

5. Kesimpulan dan Pendapat Penilaian

Kesimpulan Nilai Pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2022 dengan tidak terlepas dari syarat pembatas, asumsi, pernyataan dan catatan yang dimuat dalam laporan KJPP Y&R adalah Rp1.847.200.000,- (Satu Miliar Delapan Ratus Empat Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Ribu Rupiah).

C. RINGKASAN LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI

Untuk memastikan kewajaran Rencana Transaksi, Perseroan telah meminta penilai independen yang terdaftar di OJK, yaitu KJPP Y&R sebagai KJPP resmi dengan Izin Usaha No. 2.20.0170 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 365/KM.1/2020 tanggal 27 Juli 2020 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-37/PM.2/2018 sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat tentang kewajaran Rencana Transaksi.

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

Berikut ini adalah ringkasan dan pendapat dari KJPP Y&R atas Rencana Transaksi berdasarkan Laporan **No. 00023/2.0170-00/BS/NB-04/0044/1/X/2022** tanggal **28 Oktober 2022**.

1. Pihak-pihak dalam Rencana Transaksi

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

2. Obyek Analisis Pendapat Kewajaran

Objek dalam analisis pendapat kewajaran ini adalah Rencana Transaksi yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Aset Tetap berupa Tanah dan Bangunan serta Peralatan/Spesifikasi Bangunan dan Aset-Aset toko.

3. Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dari laporan adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi jual beli aset tetap berupa Tanah dan Bangunan serta Peralatan/Spesifikasi Bangunan dan Aset-Aset toko.

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

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas yang Digunakan dalam Analisis Kewajaran

Asumsi

- KJPP Y&R menghasilkan Laporan Pendapat Kewajaran yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- KJPP Y&R telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran;
- Dalam menyusun laporan, KJPP Y&R mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh Perseroan dan atau data/informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang KJPP Y&R anggap relevan;
- Perseroan menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan pendapat kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada KJPP Y&R dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta penting;
- KJPP Y&R menggunakan proyeksi keuangan tanpa dan dengan Rencana Transaksi serta proforma laporan keuangan yang disampaikan oleh Perseroan dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*);
- Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP Y&R bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajarannya dan kesimpulan yang dihasilkan;
- KJPP Y&R telah memperoleh informasi atas status hukum objek pendapat kewajaran dari Perseroan;
- Laporan pendapat kewajaran ini ditujukan hanya untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan aturan OJK;
- Laporan pendapat kewajaran disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan pemerintah terkait dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan pada tanggal pendapat kewajaran diterbitkan;
- Dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran, KJPP Y&R menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak

yang terlibat dalam Rencana Transaksi serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan;

- Laporan Pendapat Kewajaran harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari laporan pendapat kewajaran. Penyusunan laporan pendapat kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap; dan
- KJPP Y&R juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Laporan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran. KJPP Y&R tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat kewajaran ini karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran.

Kondisi Pembatas

- KJPP Y&R tidak melakukan proses *due diligence* terhadap entitas atau pihak-pihak yang melakukan Rencana Transaksi;
- Dalam melaksanakan analisis, KJPP Y&R mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, keandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP Y&R oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan KJPP Y&R tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP Y&R juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP Y&R menjadi tidak lengkap atau menyesatkan;
- Analisis Laporan Pendapat Kewajaran atas aksi Rencana Transaksi ini dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan diatas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat KJPP Y&R secara material. Oleh karenanya, KJPP Y&R tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas pendapat kewajaran ini dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut;
- KJPP Y&R tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang KJPP Y&R berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Transaksi ini hanya merupakan pemberian pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. KJPP Y&R tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Transaksi tersebut; dan
- Pekerjaan yang berkaitan dengan Rencana Transaksi ini tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, sebagai suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, KJPP Y&R tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisa suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya diluar Rencana Transaksi dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi ini.

5. Metodologi Pengkajian Kewajaran Rencana Transaksi

- Dalam melakukan *review* Rencana Transaksi, KJPP Y&R menggunakan pendekatan dan metode kerja tertentu dengan tujuan untuk memperoleh pemahaman yang tepat tentang potensi dampak komersial dan finansial dari Rencana Transaksi, yang dapat berdampak langsung dan/atau tidak langsung terhadap kinerja keuangan Perseroan;
- KJPP Y&R telah membaca Laporan Keuangan Perseroan;
- KJPP Y&R telah membaca Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Perseroan dengan PAU No. 68, tanggal 19 Agustus 2022;
- KJPP Y&R telah membaca dokumen pendukung lainnya terkait Rencana Transaksi yang diberikan Perseroan kepada KJPP Y&R;
- KJPP Y&R telah melakukan beberapa analisis atas proyeksi keuangannya untuk mengetahui potensi dampak komersial dan keuangan dari Rencana Transaksi; dan
- Berdasarkan hal tersebut, ruang lingkup penugasan KJPP Y&R dalam penyusunan laporan ini adalah:
 - Melakukan analisis atas pertimbangan bisnis yang digunakan Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi untuk kepentingan pemegang saham;
 - Melakukan analisis kewajaran jumlah dana dari Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan; dan
 - Melakukan analisis atas dampak keuangan dari Rencana Transaksi yang dilakukan melalui analisis kualitatif dan analisis kuantitatif Rencana Transaksi bagi kepentingan Perseroan.

6. Kesimpulan dan Pendapat Atas Kewajaran Rencana Transaksi

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

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

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

V. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

1. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Transaksi ini **bukan** merupakan Transaksi Afiliasi dan Transaksi **tidak** mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020;
2. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Transaksi merupakan Transaksi Material yang **tidak** memerlukan persetujuan RUPS untuk pelaksanaannya sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020; dan
3. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan bertanggung jawab atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini, dan setelah melakukan penelitian secara seksama atas informasi-informasi yang tersedia sehubungan dengan Transaksi, dengan ini menyatakan bahwa sepanjang pengetahuan dan keyakinan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, tidak ada informasi penting dan material lainnya yang berhubungan dengan Transaksi yang tidak diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini yang dapat menyebabkan Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

VI. INFORMASI TAMBAHAN

Apabila para pemegang saham memerlukan informasi lebih lanjut, dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

PT HERO SUPERMARKET TBK
Store Support Centre (Kantor Pusat)
Gedung Graha Hero, CBD Bintaro Jaya Sektor 7 Blok B7/A7
Pondok Jaya, Pondok Aren, Tangerang Selatan,
Banten 15220, Indonesia
Telepon: (021) 8378 8388

U.p.: Sekretaris Perusahaan
Email: extcomm@hero.co.id
Situs Resmi: www.hero.co.id

Hormat kami,
Direksi Perseroan

INFORMATION DISCLOSURE FOR THE PUBLIC IN RELATION TO MATERIAL TRANSACTION
OF PT HERO SUPERMARKET TBK

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



PT HERO SUPERMARKET Tbk
("COMPANY")

Based in South Tangerang

Business fields:

Engaged in supermarket, and other retail businesses.

**Store Support Centre
(Headquarters)**

Graha Hero Building, CBD Bintaro Jaya Sektor 7 Blok B7/A7
Pondok Jaya, Pondok Aren, South Tangerang,
Banten 15220, Indonesia
Telephone: (021) 8378 8388
Official website: www.hero.co.id

This Disclosure of Information is made in compliance with the Company's obligation to announce information to the public regarding a material transaction conducted by the Company (as referred to in Law No. 8 of 1995 on Capital Market ("**Capital Market Law**")).

This Disclosure of Information contains information regarding the Company's sale and purchase transaction with PT Pro Alpine Utama ("**PAU**"), where on October 31st, 2022 the Company and PAU have signed the Sale and Purchase Deed ("**AJB**") No. 82/2022, 83/2022, and 84/2022 drawn up before Raden Ajeng Avrilia Tini Rachmawati, Sarjana Hukum, PPAT of Bekasi City, related to the sale and purchase of one of the Company's assets in the form of land and buildings located in Bekasi City, West Java Province ("**Transaction**"), with details and value the Transactions are described in Part II of this Disclosure of Information. Through this Disclosure of Information, the Company explains that:

1. The Company has no affiliation with PAU. Thus, this Transaction **is not** an Affiliated Party Transaction as referred to in Article 1 paragraph (3) of OJK Rule 42/2020 and also **does not** contain a Conflict of Interest as referred to in OJK Rule 42/2020;
2. is a Material Transaction as referred to in Article 3 paragraph (1) of OJK Rule 17/2020, with a transaction value of more than 20% but less than 50% of the Company's equity, where based on the fairness opinion report of the Transaction provided by Public Appraisal Service Office Yanuar, Rosye and Partners ("**KJPP Y&R**"), the value of the transaction is Rp180,000,000,000 (one hundred eighty billion rupiah). The percentage value of the transaction against Equity is 23.45% of the Company's equity which is Rp767,666,000,000 (seven hundred sixty seven billion six hundred sixty six million rupiah) based

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

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

Thus, to carry out the Transaction, the Company **is not required** to obtain the approval of a General Meeting of Shareholders ("**GMS**"), however, in accordance with the prevailing rules, the Company must: (i) have an Appraiser to appraise the fair market value of the transaction object and/or its fairness, (ii) make a Disclosure of Information to the public regarding the Transaction and submit supporting documents to the OJK no later than 2 (two) working days after the signing of the Sale and Purchase Agreement and (iii) report the result of the Material Transaction in the Annual Report.

If you have difficulty understanding this Disclosure of Information or are in doubt about making a decision, you should consult an investment advisor or other professional advisor.

This Disclosure of Information is published on November 2nd, 2022

FOREWORD

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

I. BRIEF DESCRIPTION OF PARTIES IN THE TRANSACTION

A. Brief Description of the Company

1. Brief History of the Company

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

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

Company commenced commercial operations in August 1972.

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

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

2. Shareholding

The Company's current capital structure is as follows:

Information	Number of Shares	Nominal Value per Shares (Rp)	Total Nominal Value (Rp)
Authorized Capital	9,000,000,000	50	450,000,000,000
Issued and Paid-Up Capital	4,183,634,000	50	209,181,700,000

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

Shareholders	Number of Shares	%
Mulgrave Corporation B.V.	2,660,194,960	63.59
The Dairy Farm Company Ltd*	1,075,607,367	25.71
PT Hero Pusaka Sejati	112,123,931	2.68
Public Shareholders	335,707,742	8.02
Total	4,183,634,000	100

*) The above number of shares includes the share ownership through another shareholder, namely Credit Lyonnais Securities Asia (CLSA) Ltd.

3. Management and Supervision of the Company

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

Board of Commissioners

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

Board of Directors

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

4. Business Activities

Based on the Company's AOA, the purposes and objectives and business activities of the Company are to engage in business of supermarkets, and any other forms of specialty retail businesses

(such as pharmacy, drug stores, health and beauty stores, home furnishing, etc.) and engage business in the field of trade and others.

B. Brief Description of PAU

1. Incorporation of PAU

PAU was established based on the Notary Deed of Mastuti Beta, S.H., No. 03 dated July 7th, 2011. The deed of establishment has been authorized by a.n the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-61274.AH.01.01.Tahun 2011 dated December 13th, 2011.

PAU is domiciled in Jalan Agung Karya III Block C, No. 9, Sub-District. Sunter Agung, District Tanjung Priok, North Jakarta.

2. Shareholding Composition of PAU

PAU's current capital structure is as follows:

No.	Name of Shareholders	Number of Shares	Percentage of Ownership	Total Paid-up Capital Stock (In Million Rupiah)
1	Stepvensen	57,500	4.60%	57,5
2	Charly Amenehung Utomo	1.135,000	90.80%	1,135
2	Tjhin Mie Yin	57,500	4.60%	57,5
TOTAL		1.250,000	100.00%	1,250

3. Management and Supervision of PAU

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

Commissioner : Charly Amenehung Utomo

Director : Stepvensen

4. Business Activities of PAU

In accordance with Article 3 of the PAU's Deed of Shareholders Resolutions No. 8 dated March 2nd, 2022 drawn up before Notary Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H, Notary in Central Jakarta, which has been approved by a.n the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with Decree No. AHU-0018402.AH.01.02.Tahun 2022 dated March 15th, 2022, whose notification has been received and recorded in the Administrative System of the Legal Entity of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Letter No. AHU-0018402.AH.01.02TAHUN 2022 dated March 15th, 2022, the purpose and business activities of PAU in accordance with the Regulation of the Central Statistics Agency No. 2 of 2020 concerning the Classification of Indonesian Business Field Standards and its attachments ("KBLI") is as follows:

- a) Cooling Machine Industry;
- b) Other General Purpose Machinery Industries That Cannot Be Classified Elsewhere;
- c) Other Special Purpose Machinery Industries;
- d) Construction of Other Buildings;
- e) Construction of Other Civil Buildings That Cannot Be Classified Elsewhere;
- f) Large Trade in Machinery, Equipment and Other Equipment;
- g) Warehousing and Storage;
- h) Leasing and Leasing Activities Without Rights to Options of Machinery, Equipment and Other Tangible Goods That Cannot Be Classified Elsewhere; and
- i) Self-Owned or Leased Real Estate.

II. DESCRIPTION OF THE TRANSACTION

A. Transaction Object

The object of the valuation is the Company's operational assets in the form land and building located at Harapan Indah Boulevard, RT 005/RW 010 Medan Satria, Sub-District, Medan Satria District, Bekasi City, West Java Province, Indonesia.

B. Transaction Value

The value of the transaction is Rp180,000,000,000 (one hundred eighty billion rupiah), exclude Tax. The percentage value of the transaction against Equity is 23.45% of the Company's equity which is Rp767,666,000,000 (seven hundred sixty seven billion six hundred sixty six million rupiah) based on the consolidated financial statements of the Company as of June 30th, 2022 as limited review by Public Accountant Tanudiredja, Wibisana, Rintis and Partners.

C. Nature of Their Affiliated Relationship

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

The Company's Shareholding Structure

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

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

PAU's Shareholding Structure

No.	Name of Shareholders	Number of Shares	Percentage of Ownership	Total Paid-up Capital Stock (In Million Rupiah)
1	Stepvensen	57,500	4.60%	57,5
2	Charly Amenehung Utomo	1,135,000	90.80%	1,135
3	Tjhin Mie Yin	57,500	4.60%	57,5
TOTAL		1,250,000	100.00%	1,250

Source: Deed of Shareholders Resolutions of PAU No. 8 dated March 2nd, 2022

The Company's majority shareholder is Mulgrave Corporation BV at 63.59%, while PAU's majority shareholder is Charly Amenehung Utomo with ownership of 90,80%. Based on the shareholder structure, it is known that Company has no affiliation with PAU, so this Proposed Transaction is not related to OJK Rule 42 of 2020.

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

The following is a Conditional Sale and Purchase Agreement No. 68, dated August 19th, 2022, between the Company and PAU ("Conditional Sale and Purchase Agreement ") that is used as the basis for the interests of the Transaction:

Seller:

PT Hero Supermarket Tbk

Buyer:

PT Pro Alpine Utama

Sale and Purchase Object:

Address	:	Harapan Indah Boulevard, RT. 005 RW. 010, Medan Satria Sub-District, Medan Satria District, Bekasi City, West Java Province, Indonesia
Land size (sqm)	:	25,633 sqm
Building	:	2-storey building
Building Total Floor Area (sqm)	:	20,003 sqm
Purchase Object	:	Land and Buildings including Equipment/Specification of the Building and Store Assets
Land Certificate	:	<ul style="list-style-type: none">• SHGB 111/Medan Satria;• SHGB 1035/Medan Satria; and• SHGB 1036/Medan Satria.

Sale and Purchase Price:

Rp180,000,000,000 (excl. Tax)

Payment Method:

1. The Payment Method for the Engagement Price is determined as follows:
 - a. An advance of IDR18,000,000,000 (eighteen billion rupiah) (not including Value Added Tax (VAT) will be paid by the Buyer at the latest when this Agreement is signed.
 - b. The remaining binding price of IDR162,000,000,000 (one hundred and sixty-two billion rupiah) plus VAT will be paid by the Buyer to and received by the Seller together with the signing of the Sale and Purchase Deed before the authorized Land Deed Maker (PPAT), on condition that the conditions as referred to in Article 8.1 of this Agreement have been fulfilled.
2. The Binding Price along with other fees to be paid by the Buyer to the Seller under this Agreement must be made in full without any deductions and will be paid by transfer from the Buyer's account to the Seller's account.

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

Delivery of The Land and Building:

1. The Parties declare that they have, together on the fourth day of April two thousand and twenty-two (4-4-2022), inspected and acknowledged the condition of the Land and Buildings, along with the equipment/building specifications as a whole. The results of the inspections that have been carried out by the Parties on the equipment/building specifications have been set forth in a separate document, namely the Minutes of Inspection dated the fifteenth of April two thousand and twenty-two (15-4-2022) ("Minutes of Inspection"), as attached in the Conditional Sale and Purchase Agreement.
2. The handover of Land and Building is evidenced by the signing of a Minutes of Handover ("BAST") along with the signing of the Sale and Purchase Deed. BAST is proof that the Land and Buildings have been handed over to the Buyer by the Seller and the Buyer has accepted the delivery properly. BAST will attach a copy of the Minutes of Examination.

Late Payment:

If the Buyer does not make payments to the Seller at the time specified in Article 2 of the Conditional Sale and Purchase Agreement, up to 30 (thirty) calendar days (unless there is negligence on the part of the Seller and/or the Seller's guarantee is not fulfilled in accordance with the Conditional Sale and Purchase Agreement), the Seller has the right to terminate the Conditional Sale and Purchase Agreement in accordance with the provisions of Article 9.2. (a) of the Conditional Sale and Purchase Agreement. Termination of the Conditional Sale and Purchase Agreement under Article 9.2. (a) is not required to obtain approval from the Court or other approvals.

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

A. Consideration and Reason for the Exercise of the Transaction

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

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

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

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

The Transaction has a financial impact, such as:

- Interest expense on HERO's short-term bank loans is expected to decrease, this was because HERO was able to pay off short-term bank loans of Rp108,000 Million; and
- The net cash proceeds from the Proposed Transaction is expected to be Rp177,201 Million after payment of final taxes and reduction of interest cost, of which Rp108,000 Million will be used to repay debt and cash balance will increase by IDR69,201 Million.

IV. SUMMARY OF REPORTS AND INDEPENDENT ASSESSMENT OPINIONS

A. SUMMARY OF VALUATION REPORT ON THE OBJECT OF THE TRANSACTION

To provide an opinion on the market value of the Transaction Object, the Company has requested an independent appraiser, namely Public Appraisal Service Office (Kantor Jasa Penilai Publik - KJPP) Wiseso Saladin & Rekan ("KJPP WS&R") as official KJPP with Business License No.2.16.0137 based on Minister of Finance Decree No. 741/KM.1/2016 dated July 22nd, 2016.

The following is a summary of the valuation report for the Transaction Object as stated in the appraisal report **No. 00146/2.0137-00/PI/05/0015/1/X/2022 dated October 17th, 2022**:

1. Object of Valuation

The Valuation Object the Company's operational assets in the form of land and buildings located at Jalan Harapan Indah Boulevard, RT. 005 RW. 010, Medan Satria Sub-District, Medan Satria District, Bekasi City, West Java Province, Indonesia.

2. Background and Purpose of Valuation

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

3. Date, Basis and Standard of Valuation

Date of Valuation

The Valuation Date used is June 30th, 2022.

Basis of Valuation

Market Value which is defined as “the estimated value of money on the Cut-Off Date, which can be obtained from a sale and purchase transaction or the result of exchanging an object of valuation, between a buyer who is interested in buying and a seller who intends to sell, in a bond-free transaction, whose marketing is carried out properly, where both parties each act on the basis of their understanding, prudence and without coercion” (POJK No. 28/POJK.04/2021 Chapter 1 Verse 1 Point 7).

Standard of Valuation

The valuation is made based on the Circular of Financial Services Authority (Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan/SEOJK) Number: 33/SEOJK.04/2021 regarding Guidelines for Valuation and Presentation of Valuation Reports in the Capital Market and Indonesian Valuation Standards/SPI Edition VII – 2018.

4. Valuation Methodology

In reaching a conclusion regarding the Market Value of the Transaction Object, KJPP WS&R adopts Income Approach and Cost Approach. The Income Approach is carried out with the consideration that the Transaction Object is a property that is rented and generates income (income producing property) and the Cost Approach is carried out with the consideration that the new reproduction cost or new replacement cost and depreciation of the building can be estimated.

5. Conclusions and Valuation Opinions

Conclusion The Market Value of the Object of Valuation as of June 30th, 2022, regardless of the limiting conditions, assumptions, statements and notes contained in the KJPP WS&R report is Rp187 Billion (one hundred and eighty seven billion rupiah).

B. SUMMARY OF VALUATION REPORT IN THE FORM OF INVENTORY AND EQUIPMENT ON THE OBJECT OF THE TRANSACTION

To provide an opinion on the market value in the form of inventory and equipment contained in the Transaction Object, the Company has requested an independent appraiser, namely the Public Appraisal Service Office (Kantor Jasa Penilai Publik - KJPP) Yanuar, Rosye & Partners ("KJPP Y&R") as the official KJPP with Business License No. 2.20.0170 based on the Decree of the Minister of Finance No. 365/KM.1/2020 dated 27 July 2020 which is registered as a Capital Market supporting profession in the OJK with Registered Certificate (Surat Tanda Terdaftar - STTD) of Capital Market Supporting Profession No. STTD.PP-169/PM.223/2022

The following is a summary of the valuation report for the Transaction Object as stated in the appraisal report **No. 00021/2.0170-00/PI/05/0032/1/XI/2022 dated September 22nd, 2022:**

1. Object of Valuation

The Valuation Object are Personal property in the form of inventory and equipment located at Jalan Harapan Indah Boulevard, RT. 005 RW. 010, Medan Satria Sub-District, Medan Satria District, Bekasi City, West Java Province, Indonesia

2. Background and Purpose of Valuation

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

3. Date, Basis and Standard of Valuation

Date of Valuation

The Valuation Date used is June 30th, 2022.

Basis of Valuation

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

“Market value” which is defined as an estimate of the amount of money that can be obtained or paid for the exchange of an asset or liability at the valuation date, between a buyer who is interested in buying and a seller who is interested in selling, in a bond-free transaction, which is properly marketed, where both parties are act on the basis of his understanding, carefully and unforcefully (OJK RI Regulation Number 28 /POJK.04/2021 – Article 1 Paragraph 1 Point 7).

Standard of Valuation

The valuation is made based on Circular of Financial Services Authority (Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan/SEOJK) Number: 33/SEOJK.04/2021 regarding Guidelines for Valuation and Presentation of Valuation Reports in the Capital Market and Indonesian Assessment Standards (Standar Penilaian Indonesia – SPI) Edition VII –2018.

4. Valuation Methodology

In reaching a conclusion regarding the Market Value of the Appraisal Object, KJPP Y&R adopted a Cost Approach with the Replacement Cost Method. The Cost Approach is used to estimate the Replacement Cost (Acquisition) of New and consider its remaining economic life. This Cost Approach valuation also considers another approach (Market Approach) only as a crosscheck of the estimated buying and selling of a large number of these assets in the market.

5. Conclusions and Valuation Opinions

Conclusion The Market Value of the Valuation Object on June 30th, 2022, irrespective of the limiting conditions, assumptions, statements and notes contained in the KJPP Y&R report is Rp1,847,200,000 (one billion eight hundred forty-seven million two hundred thousand rupiah).

C. SUMMARY OF FAIRNESS OPINIONS REPORT OF THE TRANSACTION

To ensure the fairness of the Proposed Transaction, the Company has requested an independent appraiser registered with the OJK, namely the KJPP Y&R as official KJPP with Business License No. 2.20.0170 based on Minister of Finance Decree No. 365/KM.1/2020 dated 27 July 2020, registered as a capital market supporting professional in the OJK with Registration Certificate (*Surat Tanda Terdaftar*) (STTD) No. STTD.PB-37/PM.2/2018 as an independent appraiser to provide an opinion on the fairness of the Proposed Transaction.

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

The following is a summary and the opinion from KJPP Y&R on the Proposed Transaction based on Report **No. 00023/2.0170-00/BS/NB-04/0044/1/X/2022 dated October 28th, 2022.**

1. Parties to the Proposed Transaction

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

2. Object of Fairness Opinion Analysis

The object in the analysis of this fairness opinion is the Proposed Transaction as stated in the Conditional Sale and Purchase Agreement on Fixed Assets in the form of Land and Buildings including Equipment/Specifications of the Building and Store Assets.

3. Objective and Purpose of Fairness Opinion

The objective of the report is to provide a fairness opinion on the Proposed sale and purchase transaction of fixed assets in the form of Land and Buildings including Equipment/Specifications of the Building and Store Assets.

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

4. Assumptions and Limiting Conditions Used in Fairness Analysis

Assumptions

- KJPP Y&R produces a Fairness Opinion Report which is a non-disclaimer opinion.
- KJPP Y&R has reviewed the documents used in the process of preparing the Fairness Opinion Report.
- In preparing the report, KJPP Y&R relies on the accuracy and completeness of the information provided by the Company and/or data obtained from publicly available information and other information and research that KJPP Y&R deems relevant.
- The Company states that all material information regarding the assignment of fairness opinion has been fully disclosed to KJPP Y&R and there is no reduction in important facts.
- KJPP Y&R uses financial projections without and with the Proposed Transaction as well as proforma financial reports submitted by the Company by reflecting the fairness of financial projections and their fiduciary duty.
- The resulting report is open to the public unless there is confidential information, which could affect the Company's operations.

- KJPP Y&R is responsible for the fairness opinion report and the resulting conclusions.
- KJPP Y&R has obtained information on the legal status of the object of fairness opinion from the assignor.
- The fairness opinion report is intended only to fulfill the interests of the Capital Market and compliance with OJK regulations.
- The fairness opinion report was prepared based on market and economic conditions, general business and financial conditions, as well as Government regulations related to the Proposed Transaction which will be carried out on the date of issuance of the opinion.
- In preparing the fairness opinion report, KJPP Y&R use several assumptions, such as the fulfillment of all conditions and obligations of the Company and all parties involved in the Proposed Transaction and the accuracy of information regarding the Proposed Transaction which is disclosed by the Company's management.
- The fairness opinion report must be viewed as one unit and the use of part of the analysis and information without considering other information and analysis as a whole can lead to misleading views and conclusions on the process underlying the fairness opinion. The preparation of the fairness opinion report is a complex process and may not be possible through incomplete analysis.
- KJPP Y&R also assumes that from the date of the issuance of the fairness opinion until the date of the Proposed Transaction, there will be no changes that may materially affect the assumptions used in the preparation of the fairness opinion report. KJPP Y&R is not responsible for reaffirming or completing, updating the opinion due to changes in assumptions and conditions and events that occurred after the date of the fairness opinion report.

Limiting Conditions

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

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

5. Proposed Transaction Fairness Assessment Methodology

- In conducting transaction review, KJPP Y&R uses certain approaches and work methods with the aim of obtaining a proper understanding of the potential commercial and financial impacts of the Proposed Transaction, which may have a direct and/or indirect impact on the Company's financial performance;
- KJPP Y&R has read the Financial Statement of the Company;
- KJPP Y&R has read the Conditional Sale and Purchase Agreement between HERO and PAU No. 68, dated August 19th, 2022;
- KJPP Y&R has read other supporting documents relating to the Proposed Transaction provided by the the Company to KJPP Y&R;
- KJPP Y&R has conducted several analyses of its financial projections to determine the potential commercial and financial impacts of the Proposed Transaction; and
- Based on this, the scope of KJPP Y&R's assignments in the preparation of the report are:
 - Conduct an analysis of the business considerations used by the Company in relation to the Transaction to the interests of shareholders;
 - Conduct an analysis of the fairness of the amount of funds from the Proposed Transaction to be implemented; and
 - Conduct an analysis of the financial impact of the Proposed Transaction carried out through qualitative analysis and quantitative analysis of the Proposed Transaction on the interests of the Company.

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

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

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

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

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

1. The Board of Directors and Board of Commissioners of the Company state that the Transaction **is not** an Affiliated Party Transaction and **does not** contain a Conflict of Interest as referred to in OJK Rule 42/2020;
2. The Board of Directors and Board of Commissioners of the Company state that the Transaction is a Material Transaction that **does not** require the approval of a GMS for its implementation as referred to in OJK Rule 17/2020; and
3. The Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company are responsible for the accuracy of all information contained in this Disclosure of Information, and after careful examination of available information relating to the Transaction, hereby declare that to the best of their knowledge and confidence, there is no other important and material information relating to the Transaction that is not disclosed in this Disclosure of Information that could cause this Disclosure of Information to be untrue and/or misleading.

VI. ADDITIONAL INFORMATION

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

PT HERO SUPERMARKET Tbk
Store Support Centre (Head Office)
Graha Hero Building, CBD Bintaro Jaya Sektor 7 Blok B7/A7
Pondok Jaya, Pondok Aren, South Tangerang,
Banten 15220, Indonesia
Telepon: (021) 8378 8388

Attn.: Corporate Secretary
Email: extcomm@hero.co.id
Official website: www.hero.co.id

Yours faithfully,
Board of Directors of the Company