



PT HM SAMPOERNA Tbk.

Number : 065/CLD/HMS/VII/2019  
 Attachment : 1. Disclosure of Information Related To Affiliated Transactions  
 2. Fairness Opinion Related To Affiliated Transactions  
 3. Statement of The Board of Commisioner and The Board of Director  
 Perihal : Submission of Disclosure of Information Relating To Affiliated Transactions of PT HM Sampoerna Tbk. ("**Sampoerna**")

Jakarta, 2 July 2019

To.

**The Board of Directors of the Indonesia Stock Exchange**

Indonesia Stock Exchange Building  
 Jl. Jend. Sudirman Kav.52-53  
 Jakarta - 12190

Attn.: Head of Company Evaluation Division I – Bapak I Gede Nyoman Yetna

Dear Sirs,

Pursuant to point 2(a) Regulation No. IX.E.1 concerning Affiliated Transactions and Certain Conflict of Interst Transactions, which is an attachment to the Decree of the Chairman Of the Capital Market And Financial Institution Supervisory Agency ("**Bapepam LK**") No. Kep-412/BL/2009 dated November 25, 2009 ("**Regulation No. IX.E.1**"), and Financial Services Authority Regulation ("**POJK**") No. 31/POJK.04/2015 dated December 16, 2015, concerning Disclosure on Material Information or Facts by Issuers or Public Companies, through this letter we convey the following information:

1. Name of Issuer : PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk.
2. Business Activity : Cigarette Industry
3. Telephone : 021 – 5151234
4. Facsimile : 021 – 51402481
5. Email address : [sampoerna.corporate@sampoerna.com](mailto:sampoerna.corporate@sampoerna.com)

1.	Date of Event	:	28 June 2019
2.	Type of Material Information or Fact	:	Affiliated Transactions
3.	Description on the Material Information or Fact	:	as attached
4.	Impact of the material event, information or fact to the Issuer's operational activity,	:	No significant impact to the Company's operational activity, legal, financial condition and business continuity

	legal, financial condition and business continuity		
5.	Other information	:	-

In connection with the Affiliated Transaction as defined in the Disclosure of Information above, the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company hereby state that, having made all reasonable enquiries and to the best of our knowledge and belief, all material information has been disclosed in the Disclosure Information and such information is not misleading.

Thus, we submit the disclosure in connection with this affiliate transaction.

Thank you for your attention.

Best Regards,  
**PT HM Sampoerna Tbk.**

Andy Revianto  
Corporate Secretary

**STATEMENT OF THE  
BOARD OF COMMISSIONERS AND  
THE BOARD OF DIRECTORS OF**

**PT HANJAYA MANDALA SAMPOERNA  
Tbk.  
(the “Company”)**

In connection with the Transaction as defined in the Disclosure Information related to the Affiliated Transaction dated 28 June 2019 (“**Disclosure Information**”), the Board of Commissioners and the Board of Directors of the Company hereby state that, having made all reasonable enquiries and to the best of our knowledge and belief, all material information has been disclosed in the Disclosure Information and such information is not misleading.

This Statement may be executed in any number of counterparts having the same legal force and shall constitute this Statement.

Thus, this Statement is made to be submitted to the Indonesian Financial Services Authority.

**PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS  
DAN DIREKSI**

**PT HANJAYA MANDALA SAMPOERNA  
Tbk.  
(“Perseroan”)**

Sehubungan dengan Transaksi sebagaimana didefinisikan dalam Keterbukaan Informasi Sehubungan Dengan Transaksi Afiliasi tanggal 28 Juni 2019 (“**Keterbukaan Informasi**”), Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan dengan ini menyatakan bahwa, setelah melakukan pemeriksaan yang wajar dan sepanjang pengetahuan serta keyakinan kami, semua informasi material telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

Pernyataan ini dapat dibuat dalam beberapa rangkap yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan merupakan kesatuan dari Pernyataan ini.

Demikian, Pernyataan ini dibuat untuk disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan.

Jakarta, 2 Juli 2019

**PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk.**

**The Board of Commissioners**

Signed

By  
Name : **John Gledhill**  
Title : President Commissioner

Signed

By  
Name : **Wayan Mertasana Tantra**  
Title : Vice-President Commissioner

Signed

By  
Name : **Niken Kristiawan Rachmad**  
Title : Commissioner

Signed

By  
Name : **Paul Norman Janelle**  
Title : Commissioner

Signed

By  
Name : **Goh Kok Ho**  
Title : Independent Commissioner

Signed

By  
Name : **R.B. Permana Agung Dradjattun**  
Title : Independent Commissioner

Signed

By  
Name : **Luthfi Mardiansyah**  
Title : Independent Commissioner



**The Board of Directors**

Signed

By  
Name : **Mindaugas Trumpaitis**  
Title : President Director

Signed

By  
Name : **Sharmen Karthigasu**  
Title : Director

Signed

By  
Name : **Guillaume Popiol**  
Title : Director

Signed

By  
Name : **Troy J. Modlin**  
Title : Director

Signed

By  
Name : **The Ivan Cahyadi**  
Title : Director

Signed

By  
Name : **Francisca Rahardja**  
Title : Director

Signed

By  
Name : **Elvira Lianita**  
Title : Director

Signed

By  
Name : **Johannes B. Wardhana**  
Title : Independent Director

**DISCLOSURE OF INFORMATION  
RELATED TO AFFILIATED TRANSACTIONS**

FOR PURPOSE OF COMPLIANCE WITH REGULATION NO. IX.E.1. ON AFFILIATED TRANSACTIONS AND CERTAIN CONFLICT OF INTEREST TRANSACTIONS, ATTACHMENT TO THE DECREE OF THE CHAIRMAN OF THE CAPITAL MARKET AND FINANCIAL INSTITUTION SUPERVISORY AGENCY NO. KEP-412/BL/2009, DATED NOVEMBER 25, 2009.



**PT HANJAYA MANDALA SAMPOERNA Tbk.  
(the "Company")**

**Domiciled in Surabaya**

**Business Line:**  
Cigarette Industry

**Head Office:**  
Jl. Rungkut Industri Raya No. 18, Surabaya 60293, Indonesia  
Telephone: 031 – 843 1699, Facsimile: 031 – 843 0986

**Factory Location:**  
Surabaya, Pasuruan, Malang, Karawang, Probolinggo

**Representative Office:**  
One Pacific Place, 18<sup>th</sup> Floor, Sudirman Central Business District,  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53,  
Jakarta 12190, Indonesia  
Telephone: 021 – 515 1234, Facsimile: 021 – 515 2234

This Disclosure of Information related to Affiliated Transactions (hereinafter referred to as "Disclosure of Information") contains information relating to 3 (three) lease transactions between the Company (as the lessor) and PT Philip Morris Indonesia ("PMID"), a major shareholder of the Company (as the lessee), with respect to (i) lease of warehouse of 7,360 sqm pursuant to Amendment and Restatement of Lease Agreement No. 012/CLD.CRO/HMS-PMID/VI/2019 dated June 28, 2019 ("Transaction I"); (ii) lease of warehouse of 2,808 sqm pursuant to Amendment to Lease Agreement II No. 011/CLD.CRO/HMS-PMID/VI/2019 dated June 28, 2019 ("Transaction II"); and (iii) lease of warehouse of 1,587 sqm pursuant to Lease Agreement No. 013/CLD.CRO/HMS-PMID/VI/2019 dated June 28, 2019 ("Transaction III") (hereinafter together referred to as the "Transactions").

*This Disclosure of Information is published in Jakarta on July 2, 2019*

## DEFINITIONS

**Public Accountant:** the public accountant firm of Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan (a member of PricewaterhouseCoopers network of firms), as the independent auditor, who audited the financial statements of the Company.

**Securities Administration Bureau:** PT Sirca Datapro Perdana, as the Company's Securities Administration Bureau.

**Disclosure:** the disclosure of information related to affiliated transaction as specified in the announcement and/or this Disclosure and any additional information that may or will be made available.

**Fairness Opinion Report:** a report submitted by the Independent Appraiser under report No. 00056/2.00095-00/BS/04/0269/1/VI/2019, dated June 28, 2019 regarding Fairness Opinion on the Transaction.

**The Financial Services Authority or OJK:** the independent institution as set forth under Law No. 21 of 2011 regarding the Financial Services Authority ("OJK Law"), who has the regulatory and supervisory duties and authorities over the sectors of banking, capital market, insurance, pension fund, financing and other financial institutions, and as of 31 December 2012, OJK is the institution that has replaced and accepts the rights and obligations to run the regulatory and supervisory functions from Bapepam-LK pursuant to Article 55 of the OJK Law.

**PMID:** PT Philip Morris Indonesia, the major shareholder of the Company, a limited liability company established under Indonesian laws, engaged in white cigarette industry.

**Shareholders of the Company:** the shareholders of the Company whose names are registered in the shareholder register book of the Company as issued by the Securities Administration Bureau.

**Independent Appraiser:** the public appraiser firm of Ruky, Safrudin & Rekan, the independent appraiser registered at the OJK that has been appointed by the Company to appraise the fairness of the Transaction.

**Regulation IX.E.1:** Bapepam-LK Regulation No. IX.E.1, Attachment to the Decree of Chairman of Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 dated 25 November 2009 on Affiliated Party Transactions and Certain Conflict of Interest Transactions.

**Regulation IX.E.2:** Bapepam-LK Regulation No. IX.E.2, Attachment to the Decree of Chairman of Bapepam-LK No. Kep-614/BL/2011 dated 28 November 2011 on Material Transactions and Change in Main Business Activities.

**Agreement I:** Deed of Building Lease Agreement between the Company as the owner and PMID as the lessee No. 46 dated May 15, 2019 drawn up before Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notary in the Administrative City of South Jakarta.

**Amendment Agreement I:** the Amendment and Restatement of Lease Agreement No. 012/CLD.CRO/HMS-PMID/VI/2019 entered into by the Company as the owner and PMID as the lessee dated June 28, 2019.

**Agreement II:** Deed of Lease Agreement between the Company as the owner and PMID as the lessee No. 17 dated August 9, 2017 drawn up before Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notary in the Administrative City of South Jakarta, which has been extended by Deed of Amendment to Lease Agreement No. 12 dated August 18, 2018 drawn up before the same Notary.

**Amendment Agreement II:** the Amendment to Lease Agreement II No. 011/CLD.CRO/HMS-PMID/VI/2019 entered into by the Company as the owner and PMID as the lessee dated June 28, 2019.

**Agreement III:** the Lease Agreement No. 013/CLD.CRO/HMS-PMID/VI/2019 entered into by the Company as the owner and PMID as the lessee dated June 28, 2019.

**The Company:** PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk., a publicly listed company established under the laws of Indonesia, domiciled in Surabaya, Indonesia.

**Transaction I:** the lease transaction on land and building for a warehouse of 7,360 sqm between the Company as the lessor and PMID as the lessee pursuant to Amendment Agreement I.

**Transaction II:** the lease transaction on land and building for a warehouse of 2,808 sqm between the Company as the lessor and PMID as the lessee pursuant to Amendment Agreement II.

**Transaction III:** the lease transaction on land and building of for 2 (two) warehouses with a total of 1,587 sqm between the Company as the lessor and PMID as the lessee pursuant to Agreement III.

**Transactions:** 3 (three) lease transactions between the Company as the lessor and PMID as the lessee, namely Transaction I, Transaction II and Transaction III.

**Capital Market Law:** Law No. 8 of 1995 dated November 10, 1995 regarding Capital Market.

## I DESCRIPTION ON THE TRANSACTIONS

### A. Background and Reasons for Conducting the Transactions

The Company has several buildings which are currently not being used by the Company on its factory site located in Karawang International Industrial City (KIIC). While PMID needs additional buildings to support its business for purpose of office space and/or warehouses and/or factories.

#### Transaction I

Previously, the Company and PMID have entered into Agreement I which has been amended and restated by Amendment Agreement I to amend the lease period and other provisions.

The objective of Transaction I is to amend the term of the lease.

#### Transaction II

Previously, the Company and PMID have entered into Agreement II, which has been extended and the lease period thereunder has been amended by Amendment Agreement II.

The objective of Transaction II is to amend the term of the lease and adjust the lease value.

### **Transaction III**

The Company and PMID have entered into Transaction III.

The objective of Transaction III is to lease warehouses which are currently not being used by the Company in its area of factory located in Karawang International Industrial City (KIIC) to PMID that needs additional buildings to support its business for the purpose of office space and/or warehouses and/or factories,

The Transactions were not entered into by the Company with non-affiliated party of the Company because the Company has not obtained any offer yet from non-affiliated party to lease the land and buildings.

### **B. Benefits of the Transactions for the Company**

The benefit of the Transactions for the Company is to increase its revenue by optimizing its unused assets.

### **C. Description of the Transactions (Object and Value)**

#### **1. Object of the Transactions**

##### **Transaction I**

Object of Transaction I is the Amendment Agreement I.

Pursuant to Amendment Agreement I, the Company leases the following land and building to PMID:

1 (one) warehouse owned by the Company with a size of 7,360 sqm (seven thousand three hundred and sixty square meters) located at Karawang International Industrial City (KIIC), Jl. Permata 3 Blok BB No. 8A, Puseurjaya Village, Teluk Jambe Timur District, Karawang Regency, West Java Province, which building is located on plots of land with a size of 7,360 sqm (seven thousand three hundred and sixty square meters) which are part of the following certificates:

(i) Right to Build Certificate No. 00312, in the name of the Company, located at Puseurjaya Village, Teluk Jambe Timur District, Karawang Regency, West Java Province,



with an area size of 122,842 sqm (one hundred twenty two thousand eight hundred and forty two square meters); and

- (ii) Right to Build Certificate No. 306, in the name of the Company, located at Puseurjaya Village, Teluk Jambe Timur District, Karawang Regency, West Java Province, with an area size of 157,830 sqm (one hundred fifty seven thousand eight hundred and thirty square meters).

Amendment Agreement I is effective as of May 15, 2019 until June 30, 2023.

### **Transaction II**

Object of Transaction II is the Amendment Agreement II.

Pursuant to Amendment Agreement II, the Company leases the following land and building to PMID:

- 1 (one) warehouse owned by the Company with a size of 2,808 sqm (two thousand eight hundred and eight square meters) located at Karawang International Industrial City (KIIC), Jl. Permata II Lot BB-3, 4B, 7 and 8A, Sukaluyu Village, Teluk Jambe Timur District, Karawang Regency, West Java Province, which warehouse is located on a plot of land with a size of 2,808 sqm (two thousand eight hundred and eight square meters) which is part of Right to Build Certificate No. 00517/Sukaluyu in the name of the Company, located at Sukaluyu Village, Telukjambe Timur District, Karawang Regency, West Java Province, with a size of 173,480 sqm (one hundred seventy three thousand four hundred and eighty square meters).

Amendment Agreement II is effective as of June 30, 2019 until June 30, 2023.

### **Transaction III**

Object of Transaction III is Agreement III.

Pursuant to Agreement III, the Company leases the following land and building to PMID:

- 2 (two) warehouses owned by the Company with a total size of 1,587 sqm (one thousand five hundred and eighty seven square meters) located at Karawang International Industrial

City (KIIC), Jl. Permata 3 Blok BB No. 8A, Puseurjaya Village, Teluk Jambe Timur District, Karawang Regency, West Java Province, which warehouses are located on plots of land of 1,587 sqm (one thousand five hundred and eighty seven square meters) which are part of the following certificates:

- (i) Right to Build Certificate No. 00312, in the name of the Company, located at Puseurjaya Village, Teluk Jambe Timur District, Karawang Regency, West Java Province, with an area size of 122,842 sqm (one hundred twenty two thousand eight hundred and forty two square meters); and
- (ii) Right to Build Certificate No. 306, in the name of the Company, located at Puseurjaya Village, Teluk Jambe Timur District, Karawang Regency, West Java Province, with an area size of 157,830 sqm (one hundred fifty seven thousand eight hundred and thirty square meters).

Agreement III is effective as of June 30, 2019 until June 30, 2023.

## 2. Value of the Transactions

### **Transaction I**

Pursuant to Amendment Agreement I, the lease price per year is IDR 4,974,800,000 (four billion nine hundred seventy four million eight hundred thousand Rupiah) (excluding Value Added Tax). Payment of the lease price shall be made at the latest 2 (two) weeks after the 15th day of May each year.

The payment of the lease price during the terms of the Amendment Agreement I shall be made in the following terms and with the following values:

- 1) For the period of May 15, 2019 until May 14, 2020, is in total of IDR 4974,800,000 (four billion nine hundred seventy four million eight hundred thousand Rupiah) which has been paid by PMID to the Company based on the Agreement I;
- 2) For the period of May 15, 2020 until May 14, 2022 is in total of IDR 4,974,800,000 000 (four billion nine hundred seventy four million eight hundred thousand Rupiah); and
- 3) For the period of May 15, 2020 until 30 June 2023 is in total of IDR 5,803,933,000 (five billion eight hundred three million nine hundred thirty three thousand Rupiah).



The total value of Transaction I is IDR 20,728,333,000 (twenty billion seven hundred twenty eight million three hundred and thirty three thousand Rupiah), which constitutes 0.06% (zero point zero six percent) of the equity of the Company based on the Company's consolidated financial statements with audited Financial Statements as at December 31, 2018. Accordingly, Transaction I does not constitute as Material Transaction as defined under Regulation No. IX.E.2., since the value of Transaction I is not greater than 20% (twenty percent) of equity value of the Company.

#### **Transaction II**

Pursuant to Amendment Agreement II, the lease price per year is IDR 1,881,360,000 (one billion eight hundred eighty one million three hundred and sixty thousand Rupiah) (excluding Value Added Tax). Payment of the lease price shall be made at the latest 2 (two) weeks after the 30th day of June each year.

The payment of the lease price for the lease period shall be made as follows:

- 1) For the period of June 30, 2019 until June 29, 2020, is in total of IDR 1,725,026,000 (one billion seven hundred twenty five million twenty six thousand Rupiah) by taking into account the payment that has been made by PMID to the Company in the amount of IDR 156,334,000 (one hundred fifty six million three hundred thirty four Rupiah) for the period of July until August 8, 2019, which has been used based on the Agreement II and calculated on a prorate basis; and
- 2) For the period of June 30, 2020 until June 30, 2023 is in the amount of IDR 1,881,360,000 (one billion eight hundred eighty one million three hundred sixty thousand Rupiah) per year.

The total value of Transaction II is IDR 7.369.106.000 (seven billion three hundred sixty nine million one hundred and six thousand Rupiah) which constitutes 0,02% (zero point zero two percent) of the equity of the Company based on the Company's consolidated financial statements with audited Financial Statements as at December 31, 2018. Accordingly, Transaction II does not constitute as Material Transaction as defined under Regulation No. IX.E.2., since the value of Transaction II is not greater than 20% (twenty percent) of equity value of the Company.

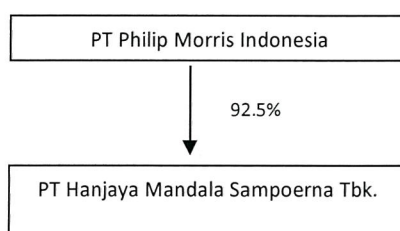
### Transaction III

Pursuant to Agreement III, the lease price is IDR 1,062,540,000 (one billion sixty two million five hundred and forty thousand Rupiah) per year (excluding Value Added Tax). Payment of the lease price shall be made at the latest 2 (two) weeks as of the 30th day of June each year.

The total value of Transaction III is IDR 4,250,160,000 (four billion two hundred fifty million one hundred sixty thousand Rupiah), which constitutes 0.01% (zero point zero one percent) of the equity of the Company based on the Company's consolidated financial statements with audited Financial Statements as at December 31, 2018. Accordingly, Transaction III does not constitute as Material Transaction as defined under Regulation No. IX.E.2., since the value of Transaction III is not greater than 20% (twenty percent) of equity value of the Company.

#### D. Parties to the Transaction and their Relationships with the Company

The following is the chart reflecting the structure of group companies related to the Transaction and their relationships with the Company:



The following is the party with whom the Company has entered into the Transaction:

PT Philip Morris Indonesia

PMID is a company duly organized under the laws of the Republic of Indonesia, engaged in white cigarette industry, the major shareholder of the Company.

The current composition of management of PMID is as follows:

President Director : Ahmad Mashuri

Director : Roy Kusuma Hekekire

Commissioner : Ee Won Chen

**E. Nature of Affiliated Relation between Parties to the Transaction**

The relation between parties to the Transaction is Affiliated relationship as set forth under the Capital Market Law and Regulation IX.E.1, which is a shareholding relationship between the Company and PMID.

PMID is the major shareholder of the Company.

<b>II DESCRIPTION ON THE COMPANY</b>
--------------------------------------

**A. History**

The Company is a publicly listed limited liability company established under the laws of the Republic of Indonesia within the frame work of the Indonesian Capital Investments Law. The Company was established on October 19, 1963 by virtue of Deed No. 69 dated October 19, 1963 which was amended by Deed No. 46 dated April 15, 1964, both drawn up before Anwar Mahajudin, S.H., Notary in Surabaya, which have been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia by virtue of his Decree No. J.A.5/59/15 dated April 30, 1964 and have been published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 94 dated November 24, 1964, Supplement No. 357. The articles of association of the Company have been amended several times, lastly by virtue of Deed No. 19 dated May 9, 2019, drawn up before Aulia Taufani, S.H., Notary in the Administrative City of South Jakarta, which has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia by virtue of his Decree No. AHU-0029688.AH.01.02.TAHUN 2019 dated May 29, 2019.

**B. Capital Structure and Shareholding Composition**

The capital structure and the shareholding composition of the Company based on Shareholders' Register of the Company as at May 31, 2019 are as follows:

Authorized Capital : IDR 630,000,000,000		Nominal Value : IDR 4/share		
Subscribed and Issued Capital : IDR 465,272,307,600				
No	Name	Number of Shares	Nominal Value (IDR)	%
1	Public shareholders holding more than 5% - PMID	107,594,221,125	430,376,884,500	92.5
2	Other public shareholders	8,723,855,775	34,895,423,100	7.5
<b>Total</b>		<b>116,318,076,900</b>	<b>465,272,307,600</b>	<b>100</b>

### C. Management and Supervisory Boards of the Company

As per June 1, 2019, the compositions of members of the Board of Commissioners and of the Board of Directors of the Company pursuant to Deed No. 72 dated May 31, 2019 drawn up before Aulia Taufani, Notary in Administrative City of South Jakarta, are as follows:

#### The Board of Commissioners

President Commissioner	:	John Gledhill
Vice President Commissioner	:	Wayan Mertasana Tantra
Commissioner	:	Niken Kristiawan Rachmad
Commissioner	:	Paul Norman Janelle*
Independent Commissioner	:	Goh Kok Ho
Independent Commissioner	:	Raden Bagus Permana Agung Dradjattun
Independent Commissioner	:	Luthfi Mardiansyah*

#### The Board of Directors

President Director	:	Mindaugas Trumpaitis
Director	:	Sharmen Karthigasu**
Director	:	Francisca Rahardja***

Director	:	Guillaume Frantz Popiol****
Director	:	Troy J. Modlin
Director	:	The Ivan Cahyadi
Director	:	Elvira Lianita
Independent Director	:	Johannes B. Wardhana

Note:

\*Effective as of May 9, 2019.

\*\*Effective as of June 1, 2019, replacing William Reilly Giff.

\*\*\*Effective as of July 1, 2019, replacing Ingo Rose.

\*\*\*\*Effective as of May 9, 2019, replacing Michael Scharer

<h3>III SUMMARY OF OPINION OF THE INDEPENDENT CONSULTANT</h3>
---

To determine the market value and to ensure fairness of the Transaction and also to ensure that the Transaction does not have a conflict of interest element, the Company has appointed the public appraiser firm of Ruky, Safrudin & Rekan, as the Independent Appraiser carrying out the business valuation and the assessment of the fairness of the Transaction.

The Independent Appraiser states that it has no affiliate relationship either directly or indirectly with the Company as defined under the Capital Market Law.

#### **Summary of Opinion of the Independent Appraiser**

##### A. Summary of Asset Valuation

###### (i) Valuation

Appraised objects for purpose of the Company, are :

1. Warehouse, which are located at Karawang International Industrial City, Jl. Permata 3 Blok BB No. 8A, Puseurjaya Village, Teluk Jambe Timur District, Karawang Regency, West Java Province;



2. Warehouse, which are located at Kawasan Industrial International City (KIIC), Gudang KR I, Jl. Permata II Lot BB-3, 4B,7 and 8A, Sukaluyu Village, Teluk Jambe Timur District, Karawang Regency, West Java Province; and
3. Warehouse, which are located at Karawang International Industrial City (KIIC), Jl. Permata 3 Blok BB No. 8A, Puseurjaya Village, Teluk Jambe Timur District, Karawang Regency, West Java Province.

(ii) Valuation Purpose

Purpose and objective of the assignment is to provide Market Rental Value opinion of the appraised objects as per December 31, 2018 for purpose of the Company, namely for lease transaction.

(iii) Cut Off Date

The cut off date is established based on the approval of the Company according to Offering Letter No. RSR-K/PP/A.170619.01 dated June 17, 2019, the cut off date is December 31, 2018, therefore the appraisal is established on December 31, 2018. The property field inspection was carried out on June 18, 2019.

(iv) Assumptions and Conditions

- 1) The data and/or documents of ownership received from the Company shall be deemed correct, feasible and reliable. The Independent Appraiser does not verify or check the legality of such data and documents.
- 2) Relevant data used in the assessment are sourced from inspection, published information, research data, databases owned by the Independent Appraiser, or data obtained from the Government.
- 3) The Independent Appraiser assumes that the information, estimates, and opinions which the Independent Appraiser derived from various sources, to be reliable information. Therefore the Independent Appraiser does not conduct further verification. In the event that in the future becomes evident that there is incorrect information provided to the Independent Appraiser, the Independent Appraiser cannot be held accountable.

(v) Valuation Approach and Methodology

In performing the appraisal, the Independent Appraiser claims that according to the characteristics of the Company's assets, the Market Approach is the most appropriate to use.

(vi) Valuation Conclusion

Based on the Indonesian Appraisal Standard (SPI) VII Edition 2018, and by considering all relevant information and observing the existing macroeconomic conditions of the Indonesian economy, in the Independent Appraiser's opinion, in accordance with certain assumptions, terms and / or limitations, the Independent Appraiser assumes that all data and information that the Independent Appraiser received is true and accurate, that the Market Rental Value of the appraised objects as per December 31, 2018 amounts to IDR7.841.990.000,- (Seven Billion Eight Hundred Forty One Million and Nine Hundred Ninety Thousand Rupiah).

B. Summary of Fairness Opinion

(i) Parties involved in the Transactions

The parties involved in the Transactions are the Company as the owner; PMID as the lessee.

(ii) Object of Fairness Opinion Analysis

The object of fairness analysis is the Company's plan to conduct a warehouses rental transaction of the Company to PMID, who the Company's shareholder.

(iii) Purpose of Fairness Opinion

The purpose of the Fairness Opinion Report is to provide opinion on the fairness of the Company's transaction to conduct a warehouses rental transaction of the Company to PMID, who the Company's affiliated, in order to comply with the provisions of OJK, not for taxation purpose and not for other forms of transaction.

(iv) Assumptions and Disclaimer Limitations

The Fairness Opinion Report is a non-disclaimer opinion, the Independent Appraiser has reviewed the documents used in the analysis process, the data and information obtained from management of the Company and from other reliable sources.

The Fairness Opinion Report has been prepared based on cash and revenue incremental provided by management of the Company that has been reviewed to better reflect its fairness and achievability. The Independent Appraiser's view that the which has been reviewed is fair, however the Independent Appraiser is not responsible for achievability of the incremental.

The Independent Appraiser is responsible for the Fairness Opinion Report and Final Conclusion.

(v) Methodology For Fairness Analysis



In evaluating the fairness of the Transactions, the Independent Appraiser used the following methodology analysis:

1. Transactions analysis: identify the parties involved in the Transactions, analysis of term and condition of the agreement, and analysis of benefit and risk of the Transactions;
2. Qualitative analysis: analysis of background of the Transactions, brief explanation of the Company and business activities, industry analysis, operational analysis, business prospect and advantages and disadvantages of the Transactions;
3. Quantitative analysis: historical analysis, analysis the Company's financial statement proforma and analysis incremental;
4. Analysis on the fairness of the Transactions Price.

(vi) Fairness Analysis Conclusion

Considering the fairness analysis of the Transactions which includes qualitative and quantitative analysis, then in terms of economic and financial, the Independent Appraiser is of the opinion that the Transactions is **Fair**.

**IV. STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS  
AND THE BOARD OF COMMISSIONERS**

In relation to the Transaction, the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company state that, having made all reasonable enquiries and to the best of our knowledge and belief, all material information has been disclosed herein and such information is not misleading.

**V. ADDITIONAL INFORMATION**

Shareholders who have questions about this Disclosure Information or who wish to have additional information are invited to contact:

The Corporate Secretary and Investor Relations of

PT HANJAYA MANDALA SAMPOERNA Tbk.

One Pacific Place, 18<sup>th</sup> Floor,  
Sudirman Central Business District,  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53,  
Jakarta 12190, Indonesia  
Telephone: 021 – 515 1234  
Facsimile: 021 – 515 2234

Jakarta, July 2, 2019  
*The Board of Directors of the Company*

**PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk**

***Laporan Pendapat Kewajaran atas  
Rencana Transaksi Afiliasi***

***Juni 2019***



PT HM SAMPOERNA Tbk.

Jakarta, 28 Juni 2019

No. 00056/2.00095-00/BS/04/0269/1/VI/2019

Kepada Yth,

**PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk.**

Jl. Rungkut Industri Raya No. 18  
Surabaya – Jawa Timur

**Perihal : Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi**

Dengan hormat,

PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk ("**Perseroan**") berencana melakukan transaksi penyewaan gudang milik Perseroan kepada PT Philip Morris Indonesia ("**PMID**"), pemegang saham Perseroan. Gudang tersebut berada di kawasan Karawang International Industrial City (KIIC), Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut ("**Rencana Transaksi**"). Penjelasan spesifik mengenai Rencana Transaksi dapat dilihat pada bagian Latar Belakang dalam Laporan ini.

PMID merupakan pemegang saham kendali Perseroan dengan kepemilikan sebanyak 92,50% saham. Berdasarkan informasi manajemen Perseroan, Rencana Transaksi termasuk transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1, Lampiran Keputusan No. Kep-412/BL/2009, tanggal 25 Nopember 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu ("**Peraturan No. IX.E.1**").

Sehubungan dengan Rencana Transaksi tersebut, **Perseroan** telah menunjuk KJPP Ruky, Safrudin & Rekan ("**RSR**") sebagai Penilai Independen untuk memberikan opini kewajaran. RSR memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.11.0095 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1131/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-23/PM.2/2018.

Dalam laporan ini, bertindak sebagai "**Pemberi Tugas**" serta "**Pengguna Laporan**" adalah:

Nama	: <b>PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk</b>
Kantor Pusat	: Jl. Rungkut Industri Raya No. 18 Surabaya – Jawa Timur
Telepon	: (031) 8431699,
Kantor Perwakilan Korporasi	: One Pacific Place Lantai 16-20 Sudirman Central Business District (SCBD) Lot 3&5 Jalan Jenderal Sudirman Kav 52-53 Jakarta Selatan 12190
Telepon	: (021) 515 1234
Email	: <a href="mailto:contact@sampoerna.com">contact@sampoerna.com</a>
Website	: <a href="http://www.sampoerna.com">www.sampoerna.com</a>
Kegiatan Usaha	: Industri manufaktur dan perdagangan rokok

**LATAR BELAKANG**

Perseroan merupakan salah satu produsen rokok multinasional, yang memproduksi, memasarkan, dan mendistribusikan sejumlah merek rokok yang dikenal secara luas, seperti A Mild, Dji Sam Soe, dan lainnya.

Dalam menunjang kegiatan operasionalnya, PMID menyewa gudang dari Perseroan. PMID dan Perseroan berencana untuk menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa untuk 3 (tiga) gudang Perseroan dengan rincian sebagai berikut :

1. Gudang 1

Tanah dan bangunan Gudang 1 yang berlokasi di Karawang International Industrial City (KIIC), Jalan Permata 3 Lot BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut "**Gudang 1**". Luas Gudang 1 yang disewakan adalah 7.360 M<sup>2</sup>.

Perjanjian sewa Gudang 1 yang akan dilakukan merupakan perubahan dan pernyataan kembali perjanjian sewa menyewa atas Akta Perjanjian Sewa No. 46 tanggal 15 Mei 2019, dibuat oleh Aryanti Artisari, SH, M.Kn., notaris di Jakarta. Perseroan dan PMID sepakat untuk mengubah masa sewa.

Sesuai Draft Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa, masa sewa Gudang 1 menjadi 4 tahun 2 bulan (empat tahun dua bulan) yang berlaku efektif sejak tanggal 15 Mei 2019 dan akan berakhir pada 30 Juni 2023, masa sewa dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kedua pihak. PMID sebagai penyewa sepakat untuk membayar kepada Perseroan sebagai Pemilik, biaya sewa atas tanah dan bangunan Gudang 1 sebesar Rp.4.974.800.000 (Empat Miliar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Empat Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) per tahun, tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai/PPN, ("**Harga Rencana Sewa Gudang 1**").

2. Gudang 2

Tanah dan bangunan Gudang 2 yang terletak di Gudang KR I, Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7, dan 8A, Kawasan Industrial International City (KIIC), Desa Sukaluyu, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut "**Gudang 2**". Luas Gudang 2 yang disewakan adalah 2.808 M<sup>2</sup>.

Perjanjian sewa Gudang 2 yang akan dilakukan merupakan perubahan atas Akta Perjanjian Sewa dengan Akta No. 2 tanggal 8 Agustus 2018 oleh Aryanti Artisari, SH, M.Kn., notaris di Jakarta. Perseroan dan PMID sepakat untuk mengubah masa sewa dan harga sewa per tahun.

Sesuai Draft Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa II, masa sewa Gudang 2 menjadi 4 (empat) tahun yang berlaku efektif sejak tanggal 30 Juni 2019 dan akan berakhir pada 30 Juni 2023, masa sewa dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kedua pihak. PMID sebagai penyewa sepakat untuk membayar kepada Perseroan sebagai Pemilik, biaya sewa atas tanah dan bangunan Gudang 2 sebesar Rp.1.881.360.000 (Satu Miliar Delapan Ratus Delapan Puluh Satu Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) per tahun, tidak termasuk PPN, ("**Harga Rencana Sewa Gudang 2**").

3. Gudang 3

Tanah dan bangunan Gudang 3 yang terletak di Karawang International Industrial City (KIIC), Jalan Permata 3 Blok BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut "**Gudang 3**". Gudang 3 terdiri dari dua bangunan dengan total luas bangunan adalah 1.587 M<sup>2</sup>,

Sesuai Draft Perjanjian Sewa Menyewa, masa sewa Gudang 3 yaitu untuk jangka waktu 4 tahun yang berlaku efektif sejak tanggal 30 Juni 2019 dan akan berakhir pada 30 Juni 2023, masa sewa dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kedua pihak. PMID sebagai penyewa sepakat untuk membayar kepada Perseroan sebagai Pemilik, biaya sewa atas tanah dan bangunan Gudang 3 sebesar Rp.1.062.540.000 (Satu Miliar Enam Puluh



Jakarta, 28 Juni 2019

No. 00056/2.00095-00/BS/04/0269/1/VI/2019

Kepada Yth,

**PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk.**

Jl. Rungkut Industri Raya No. 18  
Surabaya – Jawa Timur

**Perihal : Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi**

Dengan hormat,

PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk ("**Perseroan**") berencana melakukan transaksi penyewaan gudang milik Perseroan kepada PT Philip Morris Indonesia ("**PMID**"), pemegang saham Perseroan. Gudang tersebut berada di kawasan Karawang International Industrial City (KIIC), Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut ("**Rencana Transaksi**"). Penjelasan spesifik mengenai Rencana Transaksi dapat dilihat pada bagian Latar Belakang dalam Laporan ini.

PMID merupakan pemegang saham kendali Perseroan dengan kepemilikan sebanyak 92,50% saham. Berdasarkan informasi manajemen Perseroan, Rencana Transaksi termasuk transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1, Lampiran Keputusan No. Kep-412/BL/2009, tanggal 25 Nopember 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu ("**Peraturan No. IX.E.1**").

Sehubungan dengan Rencana Transaksi tersebut, **Perseroan** telah menunjuk KJPP Ruky, Safrudin & Rekan ("**RSR**") sebagai Penilai Independen untuk memberikan opini kewajaran. RSR memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.11.0095 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1131/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-23/PM.2/2018.

Dalam laporan ini, bertindak sebagai "**Pemberi Tugas**" serta "**Pengguna Laporan**" adalah:

Nama	: <b>PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk</b>
Kantor Pusat	: Jl. Rungkut Industri Raya No. 18 Surabaya – Jawa Timur
Telepon	: (031) 8431699,
Kantor Perwakilan Korporasi	: One Pacific Place Lantai 16-20 Sudirman Central Business District (SCBD) Lot 3&5 Jalan Jenderal Sudirman Kav 52-53 Jakarta Selatan 12190
Telepon	: (021) 515 1234
Email	: <a href="mailto:contact@sampoerna.com">contact@sampoerna.com</a>
Website	: <a href="http://www.sampoerna.com">www.sampoerna.com</a>
Kegiatan Usaha	: Industri manufaktur dan perdagangan rokok

**LATAR BELAKANG**

Perseroan merupakan salah satu produsen rokok multinasional, yang memproduksi, memasarkan, dan mendistribusikan sejumlah merek rokok yang dikenal secara luas, seperti A Mild, Dji Sam Soe, dan lainnya.

Dua Juta Lima Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah) per tahun, tidak termasuk PPN, (**“Harga Rencana Sewa Gudang 3”**).

Atas Rencana Transaksi total biaya sewa untuk ketiga gudang, yang dibayarkan PMID kepada Perseroan per tahun adalah sebesar Rp7.198.700.000 (Tujuh Miliar Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah), tidak termasuk PPN, untuk selanjutnya disebut **“Harga Rencana Transaksi”**.

#### **TUJUAN PENDAPAT KEWAJARAN**

Tujuan Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memberikan opini atas kewajaran Rencana Transaksi dengan PMID yang merupakan pihak terafiliasi Perseroan, sebagaimana didefinisikan dalam laporan ini dalam rangka memenuhi ketentuan peraturan OJK, tidak untuk perpajakan serta tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya.

#### **OBJEK ANALISIS PENDAPAT KEWAJARAN**

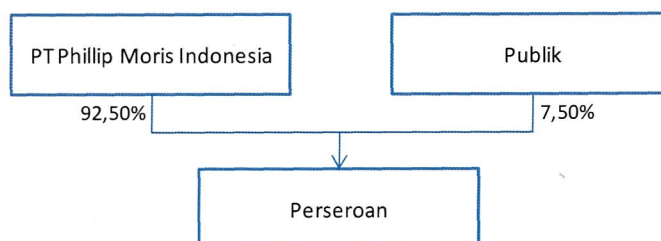
Obyek analisis kewajaran adalah rencana Perseroan untuk melakukan transaksi penyewaan gudang milik Perseroan kepada PMID yang merupakan pemegang saham Perseroan.

#### **SIFAT RENCANA TRANSAKSI**

##### ***Transaksi Afiliasi***

Berdasarkan informasi dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi merupakan suatu Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1, Lampiran Keputusan No. Kep-412/BL/2009, tanggal 25 Nopember 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu (**“Peraturan No. IX.E.1”**), karena PMID memiliki 92,50% saham Perseroan.

Berdasarkan informasi manajemen Perseroan, hubungan afiliasi dapat terlihat pada stuktur kepemilikan saham berikut ini :



Sumber : Manajemen Perseroan

Untuk memenuhi ketentuan dalam Peraturan No. IX.E.1, Perseroan telah menunjuk RSR sebagai Penilai Independen untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*“Fairness Opinion”*) atas Rencana Transaksi.

#### **RUANG LINGKUP PENDAPAT KEWAJARAN**

Ruang Lingkup Pendapat Kewajaran akan didasarkan pada analisis atas kewajaran dari Rencana Transaksi untuk memenuhi ketentuan Peraturan No. IX.E.1.

Laporan Pendapat Kewajaran ini disusun sesuai dengan ketentuan dalam Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018), yang disusun oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dengan memperhatikan dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), dan Peraturan No. VIII.C.3. Keputusan Nomor KEP-196/BL/2012 tanggal 19 April 2012 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal (**“Peraturan No. VIII.C.3”**).



Pendapat Kewajaran ini tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Transaksi atau mengambil tindakan tertentu atas Rencana Transaksi tersebut.

#### **TANGGAL PENILAIAN**

Analisis Kewajaran dilaksanakan per tanggal 31 Desember 2018, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per 31 Desember 2018.

#### **KEJADIAN SETELAH TANGGAL PENILAIAN**

Dari tanggal penilaian, yaitu tanggal 31 Desember 2018, sampai dengan tanggal diterbitkannya Laporan Pendapat Kewajaran ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi opini yang kami hasilkan secara signifikan.

Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan penilaian ini.

#### **SUMBER DATA DAN INFORMASI**

Sebagai Penilai Independen dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi, kami telah menelaah, mengacu dan mempertimbangkan atas data dan dokumen yang disampaikan oleh manajemen Perseroan atas hal-hal sebagai berikut:

1. Opini dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018, yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material dan telah ditandatangani pada tanggal 21 Maret 2019 oleh Andry D Atmadja, SE., Ak., CPA;
2. Opini dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017, yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material dan telah ditandatangani pada tanggal 6 Maret 2018 oleh Andry D Atmadja, SE., Ak., CPA;
3. Opini dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016, yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material dan telah ditandatangani pada tanggal 6 Maret 2017 oleh Andry D Atmadja, SE., Ak., CPA;
4. Opini dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2014 - 2015 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material dan kedua laporan keuangan tersebut telah ditandatangani oleh Nita Skolastika Ruslim, CPA;
5. Laporan Tahunan Perseroan tahun 2018;
6. Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma Perseroan per 31 Desember 2018, yang telah disiapkan oleh manajemen Perseroan;
7. Inkremental atas Penerimaan Kas dan Pendapatan Perseroan tahun 2019-2023 dengan dilakukannya transaksi sewa menyewa antara Perseroan dan PMID, yang telah disiapkan oleh manajemen Perseroan;
8. Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan No 00072/HMS/708/2/2019 pada tanggal 15 Mei 2019;
9. Akta No 17 tanggal 9 Agustus 2017 tentang Perjanjian Sewa Menyewa Perseroan dan PMID;

10. Akta No 12 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Perjanjian Sewa Menyewa Perseroan dan PMID;
11. Akta No 46 tanggal 15 Mei 2019 tentang Perjanjian Sewa Menyewa Perseroan dan PMID;
12. Draft Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa tanah dan bangunan yang seluas 7.360 M<sup>2</sup>, yang berlokasi di Karawang International Industrial City (KIIC), Jalan Permata 3 Lot BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;
13. Draft Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa II tanah dan bangunan yang disewakan seluas 2.808 M<sup>2</sup>, yang terletak di Gudang KR I, Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7, dan 8A, Kawasan Industrial International City (KIIC), Desa Sukaluyu, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;
14. Draft Perjanjian Sewa Menyewa tanah dan bangunan seluas 1.587 M<sup>2</sup>, terletak di Karawang International Industrial City (KIIC), Jalan Permata 3 Blok BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;
15. Laporan Penilaian Aset Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi per 31 Desember 2018, No. 00154/2.0095-04/PI/04/0090/1/VI/2019 tanggal 27 Juni 2019 oleh RSR dan telah ditandatangani oleh Pangaloan Siahaan, ST, MAPPI (Cert);
16. Draft Keterbukaan Informasi yang disediakan oleh Manajemen Perseroan pada 27 Juni 2019;
17. *Representation Letter* dari Perseroan kepada RSR dengan No. 06260/HMS/708/6/2019 tertanggal 28 Juni 2019, sehubungan dengan penugasan pemberian Pendapat Kewajaran;
18. Wawancara dan diskusi dengan manajemen Perseroan yaitu Bapak Andy Revianto sebagai *Corporate Secretary* Perseroan selama Juni 2019 sehubungan dengan penugasan pemberian Pendapat Kewajaran;
19. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak dan elektronik, seperti Bank Indonesia, dan Bursa Efek Indonesia serta hasil analisis lain yang kami anggap relevan dengan penugasan pendapat kewajaran.

## **ASUMSI POKOK DAN KONDISI PEMBATAS**

### Asumsi Pokok

Laporan Pendapat Kewajaran bersifat *non-disclaimer opinion*, kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses analisis, data dan informasi yang diperoleh berasal baik dari manajemen Perseroan maupun sumber yang dapat dipercaya.

Laporan Pendapat Kewajaran disusun dengan menggunakan Inkremental Kas dan Pendapatan yang disiapkan oleh manajemen Perseroan yang telah kami *review* untuk memperoleh keyakinan atas kewajaran Inkremental Kas dan Pendapatan tersebut. Menurut pendapat kami Inkremental Kas dan Pendapatan yang telah di-*review* tersebut wajar, namun kami tidak bertanggung jawab terhadap pencapaiannya.

Kami bertanggung jawab atas opini Laporan Pendapat Kewajaran.

### Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam melakukan penugasan, tidak ada batas atau pembatasan dalam melakukan penelaahan, penghitungan dan analisis. RSR telah melakukan wawancara dengan manajemen Perseroan terkait Rencana Transaksi.



### Kondisi Pembatas

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada sumber data dan informasi sebagaimana diberikan manajemen Perseroan, yang mana berdasarkan hakekat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan.

Kami tidak melakukan audit ataupun uji tuntas secara mendetail atas penjelasan maupun data-data yang diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan. Dengan demikian kami tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung-jawab terhadap kebenaran dan kelengkapan dari informasi atau penjelasan tersebut.

Sebagai dasar bagi kami untuk melakukan analisis dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi, kami menggunakan data-data sebagaimana tercantum pada bagian Sumber Data dan Informasi sebagai bahan penelaahan, perhitungan dan analisis.

Segala perubahan terhadap data-data tersebut di atas dapat mempengaruhi hasil analisis kami secara material. Oleh karena itu, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan perubahan data tersebut.

Pendapat Kewajaran ini disusun hanya dengan mempertimbangkan sudut pandang pemegang saham Perseroan dan tidak mempertimbangkan sudut pandang *stakeholders* lain serta aspek-aspek lainnya.

Pendapat Kewajaran tersebut disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal pendapat ini dikeluarkan. Analisis Kewajaran ini hanya dilakukan terhadap dan Rencana Transaksi seperti yang telah diuraikan di atas.

Kami menganggap bahwa sejak tanggal penerbitan Laporan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal pelaksanaan Rencana Transaksi tidak terdapat kejadian luar biasa yang secara material (kecuali yang tersebut di atas), baik secara makro ekonomi maupun industri, saat ini maupun yang akan datang, dapat berpengaruh terhadap bisnis Perseroan dan rencana bisnis dan anggaran Perseroan.

Dengan ini kami menyatakan bahwa penugasan kami tidak termasuk menganalisis transaksi-transaksi di luar Tujuan Pendapat Kewajaran yang mungkin tersedia bagi Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi, dan juga bukan merupakan analisis penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu Rencana Transaksi.

Pendapat Kewajaran ini juga tidak dimaksudkan sebagai rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Transaksi atau untuk mengambil tindakan tertentu atas Rencana Transaksi.

Kami ingin menekankan bahwa hasil analisis dan penelaahan kami secara khusus hanya terbatas pada aspek finansial transaksi, kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Transaksi tersebut, karena hal tersebut berada di luar lingkup penugasan kami.

Sesuai dengan Peraturan No. VIII.C.3, Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi hanya berlaku sampai dengan 6 (enam) bulan terhitung dari Tanggal Penilaian.

### **KUALIFIKASI PENILAI**

Sesuai Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 33/KM.1/2010 tertanggal 19 Januari 2010 mengenai Izin Penilai **Rudi M. Safrudin, MAPPI (Cert)** yang ditetapkan sebagai penilai di Bidang Jasa Penilaian Bisnis dengan kualifikasi (B), No. B-1.10.00269 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK sesuai dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-23/PM.2/2018.

## INDEPENDENSI PENILAI

Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, PMID, PMI ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh opini atas kewajaran Rencana Transaksi yang dihasilkan dari proses analisis kewajaran ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada Proposal No. RSR/P-B/FO/170619.02 tanggal 17 Juni 2019. Adapun biaya jasa dalam memberikan pendapat kewajaran telah memperhatikan ketentuan yang diatur oleh Asosiasi Profesi Penilai.

## METODOLOGI PENGKAJIAN KEWAJARAN ATAS RENCANA TRANSAKSI

Dalam menilai kewajaran Rencana Transaksi, kami menggunakan metodologi analisis sebagai berikut:

1. Analisis Rencana Transaksi berupa identifikasi pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi, analisis termin dan persyaratan dari perjanjian atas Rencana Transaksi, dan analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi;
2. Analisis Kualitatif berupa analisis terhadap alasan dan latar belakang Rencana Transaksi, riwayat singkat Perseroan dan kegiatan usaha, analisis industri, analisis operasional dan prospek usaha Perseroan, dan kerugian Rencana Transaksi;
3. Analisis Kuantitatif berupa analisis kinerja historis, analisis proforma laporan keuangan dan analisis inkremental;
4. Analisis Kewajaran Harga Rencana Transaksi.

## KESIMPULAN

1. Analisis Rencana Transaksi
  - a) Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan sebagai pemilik gudang, dan PMID sebagai penyewa gudang.
  - b) Berdasarkan informasi dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi merupakan suatu Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan No. IX.E.1, karena merupakan transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan dengan pemegang saham Perseroan.
  - c) Analisis kondisi prasyarat dari Perjanjian atas Rencana Transaksi yang dilakukan terhadap Draft Perjanjian Sewa, antara Perseroan dengan PMID, yang telah disediakan manajemen Perseroan.
    - i) Gudang 1
      - 1) Pemilik : Perseroan
      - 2) Penyewa : PMID
      - 3) Objek Sewa : Luas tanah dan bangunan Gudang 1 yang disewakan adalah 7.360 M<sup>2</sup> yang berlokasi di Karawang International Industrial City (KIIC), Jalan Permata 3 Lot BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat.

- 4) Biaya Sewa : Biaya Sewa atas Gudang 1 sebesar Rp4.974.800.000 (Empat Miliar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Empat Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) per tahun, tidak termasuk PPN.
  - 5) Pembayaran : dibayarkan satu kali setahun
  - 6) Masa sewa : 4 tahun 2 bulan (empat tahun dua bulan) bisa diperpanjang sesuai kesepakatan kedua pihak, atau sejak tanggal 15 Mei 2019 dan akan berakhir pada 30 Juni 2023
  - 7) Hukum yang berlaku : Republik Indonesia
- o Gudang 2
- 1) Pemilik : Perseroan
  - 2) Penyewa : PMID
  - 3) Objek Sewa : Tanah dan bangunan Gudang 2 seluas 2.808 M<sup>2</sup>, yang terletak di Gudang KR I, Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7, dan 8A, Kawasan Industrial International City (KIIC), Desa Sukaluyu, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat.
  - 4) Biaya Sewa : Biaya Sewa atas Gudang 2 sebesar Rp1.881.360.000 (Satu Miliar Delapan Ratus Delapan Puluh Satu Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) per tahun, tidak termasuk PPN.
  - 5) Pembayaran : dibayarkan satu kali setahun
  - 6) Masa Sewa : 4 (empat) tahun, bisa diperpanjang sesuai kesepakatan kedua pihak, atau sejak tanggal 30 Juni 2019 dan akan berakhir pada 30 Juni 2023
  - 7) Hukum yang berlaku : Republik Indonesia
- o Gudang 3
- 1) Pemilik : Perseroan
  - 2) Penyewa : PMID
  - 3) Objek Sewa : Tanah dan bangunan Gudang 3, yang terdiri dari 2 bangunan dengan total luas sebesar 1.587 M<sup>2</sup>, terletak di Karawang International Industrial City (KIIC), Jalan Permata 3 Blok BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat
  - 4) Biaya Sewa : Biaya Sewa atas Gudang 3 sebesar Rp1.062.540.000 (Satu Miliar Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah) per tahun, tidak termasuk PPN
  - 5) Pembayaran : dibayarkan satu kali setahun
  - 6) Jangka Waktu : 4 (empat) tahun, bisa diperpanjang sesuai kesepakatan kedua pihak, atau sejak tanggal 30 Juni 2019 dan akan berakhir pada 30 Juni 2023
  - 7) Hukum yang berlaku : Republik Indonesia



d) Analisis Manfaat dan Risiko Rencana Transaksi

Manfaat yang diharapkan diterima oleh Perseroan berdasarkan penjelasan manajemen Perseroan atas manfaat Rencana Transaksi, antara lain:

- 1) Memanfaatkan aset tetap yang dimiliki Perseroan dengan optimal, khususnya untuk aset yang tidak digunakan dalam operasi (*idle asset*);
- 2) Menambah pendapatan Perseroan diluar bisnis utama Perseroan;

Risiko yang mungkin dihadapi oleh Perseroan berdasarkan penjelasan manajemen Perseroan atas risiko Rencana Transaksi, antara lain:

- 1) Potensi tambahan biaya perawatan atau kerusakan atas gudang yang disewakan diluar dari anggaran biaya akibat dari kebakaran, banjir, gempa atau hal-hal yang tidak diharapkan.

2. Analisis Kualitatif

a) Riwayat Singkat dan Kegiatan Usaha Perseroan

Perseroan Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Indonesia. Perseroan didirikan pada tanggal 19 Oktober 1963 berdasarkan Akta No. 69 tanggal 19 Oktober 1963 yang diubah dengan Akta No. 46 tanggal 15 April 1964, keduanya dibuat di hadapan Anwar Mahajudin, S.H., pada waktu itu Notaris di Surabaya, yang telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusannya No. J.A.5/59/15 tanggal 30 April 1964 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 94 tanggal 24 November 1964, Tambahan No. 357.

Anggaran Dasar Perseroan telah diubah beberapa kali, terakhir berdasarkan Akta No. 19 tanggal 9 Mei 2019 mengenai perubahan Pasal 3, maksud dan tujuan, serta kegiatan usaha, dibuat di hadapan Aulia Taufani, SH., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah memperoleh Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusannya No. AHU-0029688.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 29 Mei 2019.

Perseroan berkedudukan di Surabaya, dengan kantor pusat berlokasi di Jl. Rungkut Industri Raya No. 18, Surabaya, serta memiliki pabrik yang berlokasi di Surabaya, Pasuruan, Malang, Karawang, dan Probolinggo. Perseroan juga memiliki kantor perwakilan korporasi di Jakarta.

b) Analisis Industri

Rokok memberikan kontribusi terbesar terhadap penerimaan cukai negara. Selama tahun 2014-2018 cukai hasil tembakau (CHT) rata-rata berkontribusi sebesar 96,14%. Selama periode tersebut penerimaan cukai hasil tembakau meningkat dengan CAGR sebesar 7,89%. Pada tahun 2018 peningkatan CHT adalah sebesar 3,51% antara lain dikarenakan penyesuaian tarif CHT sesuai dengan PMK No. 146/ PMK.010/2017 tentang Tarif Cukai Hasil Tembakau. Efek kenaikan tarif yaitu sebesar 5,81% dimana dari Rp445/batang pada tahun 2017 menjadi Rp492/batang pada tahun 2018.

Peningkatan tarif yang lebih besar dibandingkan peningkatan CHT. Tren konsumsi rokok di kalangan masyarakat umum terus mengalami penurunan selama beberapa tahun terakhir. Sektor industri rokok di Indonesia mencatat penurunan volume sebesar 0,90% dari 344,52 miliar batang pada 2014 menjadi 332,38 miliar batang pada 2018. Di berbagai negara di seluruh dunia semakin banyak orang yang meninggalkan rokok tradisional dan beralih ke produk alternatif seperti rokok elektrik (*heated not burned tobacco*) dan vape.

Pemerintah Indonesia telah menetapkan tarif cukai resmi atas produk alternatif tersebut pada tahun 2018.

Kebijakan Pemerintah mengenai besar cukai hasil tembakau juga menambah beban bagi perusahaan rokok. Hal tersebut dikarenakan besarnya cukai hasil tembakau tidak akan pernah lebih rendah dari tahun sebelumnya, sebagaimana dinyatakan dalam peraturan cukai hasil tembakau. Atas hal tersebut produsen rokok akan menaikkan harga jualnya.

#### c) Analisis Operasional dan Prospek Usaha Perseroan

Perseroan telah beroperasi secara komersial sejak tahun 1913 di Surabaya sebagai industri rumah tangga. Pada tahun 1930, industri rumah tangga ini diresmikan dengan dibentuknya NVBM Handel Maatschapij Sampoerna. Perseroan berfokus memproduksi dan menjual produk Sigaret kretek tangan (SKT), kemudian pada tahun 1989 Perseroan mulai memproduksi Sigaret kretek mesin (SKM).

Kegiatan usaha Perseroan meliputi usaha manufaktur dan perdagangan rokok serta investasi saham pada perusahaan-perusahaan lain.

Pada tahun 2018, kontribusi pendapatan tertinggi Perseroan sebagian besar berasal dari pendapatan rokok lokal diantaranya SKM sebesar 69,60%, kemudian diikuti oleh SKT sebesar 19,31%, SPM sebesar 10,22% dan lain-lain sebesar 0,50%. Sementara itu untuk pendapatan Ekspor sebesar 0,38%.

Penjualan bersih yang berhasil dibukukan Perseroan tahun 2018 adalah sebesar Rp106,74 triliun mengalami peningkatan sebesar 7,72% dibandingkan penjualan bersih tahun 2017 sebesar Rp99,09 triliun. Penjualan neto Perseroan selama periode 2014-2018 mengalami peningkatan sebesar 7,25% per tahun.

Perseroan mengoperasikan 7 (tujuh) fasilitas produksi di Indonesia diantaranya:

- 2 (dua) fasilitas produksi Sigaret Kretek Mesin (SKM) di Pasuruan (Jawa Timur) dan Karawang (Jawa Barat)
- 5 (lima) fasilitas produksi Sigaret Kretek Tangan (SKT): tiga di Surabaya dan masing-masing satu di Malang dan Probolinggo

Perseroan bermitra dengan 38 Mitra Produksi Sigaret (MPS). Secara keseluruhan, MPS mempekerjakan sekitar 39.200 karyawan untuk memproduksi produk SKT Perseroan.

Produk rokok Perseroan dijual dan didistribusikan melalui 114 lokasi kantor cabang zona, kantor penjualan dan pusat distribusi serta 25 *Exclusive Zonified Distributors* (EZD) pihak ketiga di seluruh Indonesia.

#### d) Keuntungan dan Kerugian Rencana Transaksi

Keuntungan yang diharapkan diperoleh Perseroan dengan melaksanakan Rencana Transaksi adalah mendapatkan pendapatan jasa sewa.

Kerugian dari rencana transaksi adalah potensi biaya yang timbul sehubungan dengan perawatan dan perbaikan atas kejadian yang tidak diharapkan.

### 3. Analisis Kuantitatif

#### a) Analisis Kinerja Historis

Penjualan bersih Perseroan selama tahun 2014-2018 secara rata-rata mengalami peningkatan dihitung dengan *Compound Annual Growth Rate* (CAGR) sebesar 7,25%.

Beban pokok penjualan Perseroan selama tahun 2014-2018 secara rata-rata mengalami peningkatan sebesar 7,79% per tahun. Rata-rata porsi beban pokok penjualan terhadap penjualan bersih Perseroan selama tahun 2014-2018 sebesar 75,37%.



Laba kotor Perseroan selama tahun 2014-2018 secara rata-rata mengalami peningkatan sebesar 5,60% per tahun. Rata-rata margin laba kotor Perseroan selama tahun 2014-2018 sebesar 24,62%.

Laba komprehensif Perseroan selama tahun 2014-2018 secara rata-rata mengalami fluktuatif peningkatan sebesar 8,01% per tahun dengan rata-rata rasio margin Laba Komprehensif sebesar 12,51%.

Selama tahun 2014-2018, Jumlah aset Perseroan mengalami peningkatan dengan rata-rata sebesar 13,20% per tahun.

Jumlah liabilitas Perseroan selama tahun 2014-2018 mengalami fluktuatif penurunan dengan rata-rata sebesar 6,77% per tahun dengan rata-rata rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah aset sebesar 26,60%.

Jumlah ekuitas Perseroan selama tahun 2014-2018 mengalami fluktuatif peningkatan dengan rata-rata sebesar 27,22% per tahun dengan rata-rata rasio jumlah ekuitas terhadap jumlah aset sebesar 73,43%.

- b) Analisis terhadap Laporan Keuangan Proforma Perseroan per tanggal 31 Desember 2018, berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma Perseroan per 31 Desember 2018, yang telah disiapkan oleh manajemen Perseroan:

(dalam juta Rupiah)

Keterangan	Perseroan	Penyesuaian	Perseroan
	31 Des 2018		31 Des 2018
	Audit		Proforma
<b>ASET</b>			
Aset Lancar	37.831.483	7.127	37.838.610
Aset Tidak Lancar	8.770.937	-	8.770.937
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>46.602.420</b>	<b>7.127</b>	<b>46.609.547</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
Liabilitas Jangka Pendek	8.793.999	-	8.793.999
Liabilitas Jangka Panjang	2.450.168	-	2.450.168
Ekuitas	35.358.253	7.127	35.365.380
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>46.602.420</b>	<b>7.127</b>	<b>46.609.547</b>

(dalam juta Rupiah)

Keterangan	Perseroan	Penyesuaian	Perseroan
	31 Des 2018		31 Des 2018
	Audit		Proforma
Pendapatan bersih	106.741.891	-	106.741.891
Beban pokok penjualan	81.251.100	-	81.251.100
Laba kotor	25.490.791	-	25.490.791
Penghasilan lain-lain	208.891	7.919	216.810
Beban lain-lain	(110.036)	(792)	(110.828)
Laba sebelum pajak penghasilan	17.961.269	7.127	17.968.396
Pajak	4.422.851	-	4.422.851
Laba Tahun Berjalan	13.538.418	7.127	13.545.545
<b>Laba Komprehensif</b>	<b>17.961.269</b>	<b>7.127</b>	<b>17.968.396</b>

Berdasarkan analisis Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma Perseroan, dengan dilakukannya Rencana Transaksi, proforma aset lancar Perseroan mengalami peningkatan yang berasal dari akun kas dan setara kas yang disebabkan penerimaan atas Rencana Transaksi berasal dari pendapatan sewa, sehingga secara keseluruhan proforma jumlah aset Perseroan setelah Rencana Transaksi mengalami peningkatan.

Dari sisi liabilitas, proforma liabilitas Perseroan tidak mengalami perubahan sehubungan dengan Rencana Transaksi.

Dari sisi ekuitas, proforma ekuitas Perseroan mengalami peningkatan yang berasal dari akun saldo laba sehubungan dengan Rencana Transaksi, dikarenakan peningkatan pendapatan sewa.

Proforma laba rugi Perseroan secara keseluruhan mengalami peningkatan sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi, terutama berasal dari peningkatan pendapatan sewa Perseroan.

- c) Analisis Inkremental atas Rencana Transaksi dilakukan terhadap Inkremental Kas dan Inkremental Pendapatan dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi.

#### Inkremental Kas

(dalam juta Rupiah)

Keterangan	2019	2020	2021	2022	2023
Penerimaan Sewa	7.762	7.919	7.919	8.748	-
Pembayaran Pajak Final	(776)	(792)	(792)	(875)	-
<b>Penerimaan Sewa - Bersih</b>	<b>6.986</b>	<b>7.127</b>	<b>7.127</b>	<b>7.873</b>	<b>-</b>

#### Inkremental Pendapatan

(dalam juta Rupiah)

Keterangan	2019	2020	2021	2022	2023
Pendapatan Sewa	4.789	7.919	7.919	7.919	3.803
Pajak Final	(776)	(792)	(792)	(875)	-
<b>Pendapatan Sewa - Bersih</b>	<b>4.012</b>	<b>7.127</b>	<b>7.127</b>	<b>7.044</b>	<b>3.803</b>

Analisis inkremental dilakukan dengan asumsi masa sewa atas Rencana Transaksi untuk Gudang 1 adalah 15 Mei 2019 sampai dengan 30 Juni 2023. Sementara untuk Gudang 2 dan Gudang 3 adalah 30 Juni 2019 sampai dengan 30 Juni 2023.

Berdasarkan analisis Inkremental Kas – Bersih dan Pendapatan Sewa - Bersih Perseroan, dengan dilakukannya Rencana Transaksi, selama masa sewa akan bertambah sebesar Rp29.113.000.000 (Dua Puluh Sembilan Miliar Seratus Tiga Belas Juta Rupiah).

#### 4. Analisis Kewajaran Harga Rencana Transaksi

Analisis kewajaran dilakukan terhadap Harga Rencana Transaksi dengan membandingkan Harga Rencana Transaksi per tahun berdasarkan Draft Perjanjian Sewa Menyewa antara Perseroan dan PMID, dengan Nilai Sewa Pasar Aset per tahun berdasarkan laporan penilai independen.

Kami mengacu pada laporan Penilaian Aset oleh RSR. Penilai usaha pada RSR, yaitu **Pangaloan Siahaan, ST., MAPPI (Cert)** merupakan penilai publik dengan kualifikasi penilai Properti dengan izin No. P-1.09.000.90 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK sesuai dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dengan No. STTD.PP-28/PM.2/2018.

##### Gudang 1

- o Berdasarkan Draft Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa antara Perseroan dan PMID, Harga Sewa Gudang 1 per tahun adalah sebesar Rp4.974.800.000 (Empat Miliar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Empat Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah), tidak termasuk PPN.
- o Berdasarkan Laporan Penilaian Aset No. 00154/2.0095-04/PI/04/0090/1/VI/2019 tanggal 27 Juni 2019 oleh RSR, dengan mengaplikasikan pendekatan pasar, per 31 Desember 2018



Nilai Sewa Pasar per tahun Gudang 1 adalah sebesar Rp4.898.090.000 (Empat Miliar Delapan Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Sembilan Puluh Ribu Rupiah).

Harga Transaksi Sewa per tahun	Nilai Sewa Pasar Aset per tahun	% Harga Transaksi Sewa terhadap Nilai Sewa Pasar Aset	Kewajaran: Harga Transaksi Sewa Berada dalam kisaran +/- 7,5% Nilai Sewa Pasar Aset
Rp4.974.800.000	Rp4.898.090.000	1,57%	Wajar

Dengan membandingkan Harga Rencana Sewa Gudang 1 per tahun dengan Nilai Pasar Sewa, maka Rencana Transaksi – Gudang 1 adalah **wajar** karena Harga Rencana Sewa Gudang 1 per tahun berada dalam kisaran kewajaran batas atas dan batas bawah dari Nilai Pasar Sewa sebesar 7,5% sesuai Peraturan No. VIII.C.3 Pasal 12, e, 2.

#### Gudang 2

- o Berdasarkan Draft Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa II antara Perseroan dan PMID Harga Transaksi Sewa Gudang 2 per tahun adalah sebesar Rp1.881.360.000 (Satu Miliar Delapan Ratus Delapan Puluh Satu Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah).
- o Berdasarkan Laporan Penilaian Aset No. 00154/2.0095-04/PI/04/0090/1/VI/2019 tanggal 27 Juni 2019 oleh RSR, dengan mengaplikasikan pendekatan pasar, per 31 Desember 2018 Nilai Sewa Pasar per tahun Gudang 2 adalah sebesar Rp1.881.360.000 (Satu Miliar Delapan Ratus Delapan Puluh Satu Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah).

Harga Transaksi Sewa per tahun	Nilai Sewa Pasar Aset per tahun	% Harga Transaksi Sewa terhadap Nilai Sewa Pasar Aset	Kewajaran: Harga Transaksi Sewa Berada dalam kisaran +/- 7,5% Nilai Sewa Pasar Aset
Rp1.881.360.000	Rp1.881.360.000	0,00%	Wajar

Dengan membandingkan Harga Rencana Sewa Gudang 2 per tahun dengan Nilai Pasar Sewa, maka Rencana Transaksi – Gudang 2 adalah **wajar** karena Harga Rencana Sewa Gudang 2 per tahun berada dalam kisaran kewajaran batas atas dan batas bawah dari Nilai Pasar Sewa sebesar 7,5% sesuai Peraturan No. VIII.C.3 Pasal 12, e, 2.

#### Gudang 3

- o Berdasarkan Draft Perjanjian Sewa Menyewa antara Perseroan dan PMID Harga Transaksi Sewa Gudang 3 per tahun adalah sebesar Rp1.062.540.000 (Satu Miliar Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah).
- o Berdasarkan Laporan Penilaian Aset No. 00154/2.0095-04/PI/04/0090/1/VI/2019 tanggal 27 Juni 2019 oleh RSR, dengan mengaplikasikan pendekatan pasar, per 31 Desember 2018 Nilai Sewa Pasar per tahun Gudang 3 adalah sebesar Rp1.062.540.000 (Satu Miliar Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah).

Harga Transaksi Sewa per tahun	Nilai Sewa Pasar Aset per tahun	% Harga Transaksi Sewa terhadap Nilai Sewa Pasar Aset	Kewajaran: Harga Transaksi Sewa Berada dalam kisaran +/- 7,5% Nilai Sewa Pasar Aset
Rp1.062.540.000	Rp1.062.540.000	0,00%	Wajar

Dengan membandingkan Harga Rencana Sewa Gudang 3 per tahun dengan Nilai Pasar Sewa, maka Rencana Transaksi – Gudang 3 adalah **wajar** karena Harga Rencana Sewa Gudang 3 per tahun berada dalam kisaran kewajaran batas atas dan batas bawah dari Nilai Pasar Sewa sebesar 7,5% sesuai Peraturan No. VIII.C.3 Pasal 12, e, 2.

5. Dengan mempertimbangkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi yang dilakukan meliputi analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, maka dari segi ekonomis dan keuangan, menurut pendapat RSR, Rencana Transaksi adalah **wajar**.
6. Mengingat bahwa ada kemungkinan terjadinya perbedaan waktu dari tanggal laporan ini dengan pelaksanaan Rencana Transaksi, maka kesimpulan laporan kewajaran yang diinformasikan tersebut di atas, hanya berlaku apabila tidak ada perubahan signifikan yang akan berdampak material terhadap kewajaran dari Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk perubahan baik secara internal pada masing-masing perusahaan maupun secara eksternal meliputi: kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah Indonesia setelah tanggal laporan ini dikeluarkan. Bila mana setelah tanggal laporan ini dikeluarkan terjadi perubahan tersebut di atas, maka pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.

#### **PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI**

Laporan Pendapat Kewajaran bersifat terbuka untuk publik, namun demikian publikasi atas sebagian atau keseluruhan dari laporan harus mendapatkan persetujuan dari manajemen Perseroan mengingat kemungkinan adanya informasi yang bersifat rahasia dan dapat mempengaruhi kompetisi dan operasional Perseroan.

#### **PENUTUP**

Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini.

Hormat Kami,  
**KJPP Ruky, Safrudin & Rekan**



**Rudi M. Safrudin, MAPPI (Cert)**

Pimpinan Rekan

Penilai Bisnis

Izin Penilai Publik No.: B-1.10.00269

STTD OJK No. STTD.PB-23/PM.2/2018

MAPPI: 00-S-01349



## PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa:

1. Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, PMID, PMI ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut;
2. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh opini atas kewajaran Transaksi yang dihasilkan dari proses analisis kewajaran ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada Proposal No. RSR/P-B/FO/170619.02 tanggal 17 Juni 2019. Adapun biaya jasa dalam memberikan pendapat kewajaran telah memperhatikan ketentuan yang diatur oleh Asosiasi Profesi Penilai;
3. Penilai bertanggung jawab atas opini Laporan Pendapat Kewajaran;
4. Analisis Kewajaran dilakukan per tanggal 31 Desember 2018, parameter dan Laporan Keuangan yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data per tanggal 31 Desember 2018;
5. Penugasan Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan pemahaman terhadap Objek Analisis Pendapat Kewajaran pada Tanggal Penilaian dan analisis telah dilakukan sesuai dengan Tujuan Pendapat Kewajaran sebagaimana diungkapkan dalam Laporan ini;
6. Laporan Pendapat Kewajaran ini disusun sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018), dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), dan Peraturan No. VIII.C.3.;
7. Opini yang dihasilkan dalam penugasan ini telah disajikan sebagai Kesimpulan pada Laporan Pendapat Kewajaran ini;
8. Lingkup pekerjaan telah diungkapkan pada Ruang Lingkup dan data-data yang dianalisis serta data ekonomi dan industri yang diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini pada Sumber Data diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini dapat dipertanggungjawabkan;
9. Laporan ini menjelaskan semua asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisis, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam Laporan ini;
10. Pernyataan yang menjadi dasar analisis, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan di dalam Laporan ini adalah wajar, sesuai dengan pemahaman terbaik;
11. Dalam melakukan penugasan ini, Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional dalam menyiapkan Laporan Pendapat Kewajaran;
12. Dalam menyiapkan Laporan Pendapat Kewajaran kami melakukan inspeksi dan wawancara dengan manajemen Perseroan di One Pacific Place Lantai 16-20, Sudirman Central Business District (SCBD) Lot 3&5, Jalan Jenderal Sudirman Kav 52-53 Jakarta Selatan 12190; dan
13. Tidak seorangpun, kecuali yang disebutkan dalam Laporan ini, telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan Laporan Pendapat Kewajaran;

Jakarta, 2019

**Signing Partner**

**Rudi M. Safrudin, MAPPI (Cert)**

Penilai Bisnis

Izin Penilai Publik No.: B-1.10.00269

STTD OJK No. STTD.PB-23/PM.2/2018

MAPPI : 00-S-01349





**Reviewer**

**Yunus N. Purwono, MAPPI (Cert.)**

Rekan

Penilai Bisnis

Izin Penilai Publik No. : B-1.10.00273

STTD OJK No. : STTD.PB-12/PM.2/2018

MAPPI : 06-S-01990

**Penilai**

**Nursatrio**

MAPPI : 12-T-03901

**Ari Kurnia**

MAPPI : 11-P-03180