

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA MASYARAKAT TERKAIT DENGAN
TRANSAKSI AFILIASI PT DFI RETAIL NUSANTARA TBK**

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA MASYARAKAT INI ("KETERBUKAAN INFORMASI")
DISAMPAIKAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA
KEUANGAN ("OJK") NO. 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN
TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN ("POJK 42/2020").**



**PT DFI RETAIL NUSANTARA TBK
("PERSEROAN" atau "DFIN")**

Berkedudukan di Tangerang Selatan

Bidang Usaha

Bergerak dalam kegiatan usaha perdagangan ritel

**Store Support Centre
(Kantor Pusat)**

Gedung Graha Hero, CBD Bintaro Jaya Sektor 7 Blok B7/A7
Pondok Jaya, Pondok Aren, Tangerang Selatan,
Banten 15424, Indonesia

Telepon: (021) 8378 8388

Situs Resmi: <https://dfinusantara.co.id>

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

Keterbukaan Informasi ini memuat informasi mengenai transaksi jual beli Perseroan dengan Afiliasi dari Perseroan yaitu PT Binamandiri Majugemilang ("**BMG**"), dimana pada tanggal 5 Juni 2025 Perseroan dan BMG telah menandatangani Akta Jual Beli No. 4 dan No. 5 dibuat dihadapan Notaris Cinde Insani, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor dan Akta Jual Beli No. 18, No. 19, No. 20, dan No. 21 dibuat dihadapan Notaris Ety Puspa Rahayu, S.H., M.Kn, Notaris di Tangerang Selatan terkait dengan jual beli aset berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Kota Wisata, Cibubur dan Boulevard Bintaro, Tangerang Selatan ("**AJB**") ("**Transaksi**"), dengan rincian dan nilai Transaksi sebagaimana diuraikan dalam Bagian II dari Keterbukaan Informasi ini. Transaksi:

1. merupakan suatu Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) POJK 42/2020; dan
2. **bukan** merupakan:
 - a) Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020; dan

- b) Transaksi Material bagi Perseroan sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK 17/2020"), karena nilai Transaksi tersebut di bawah 20% dari ekuitas Perseroan. Sehingga, untuk melaksanakan Transaksi, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Perseroan wajib, antara lain: (i) menggunakan Penilai untuk menentukan nilai wajar dari obyek dan/atau kewajaran transaksi dan (ii) mengumumkan Keterbukaan Informasi kepada masyarakat mengenai Transaksi dan menyampaikan dokumen pendukungnya kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal ditandatanganinya AJB.

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 10 Juni 2025

PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi dibuat dalam rangka pemenuhan ketentuan POJK 42/2020.

I. URAIAN SINGKAT MENGENAI PIHAK-PIHAK DALAM TRANSAKSI

A. Uraian Singkat Tentang Perseroan

1. Riwayat Singkat Perseroan

PT DFI Retail Nusantara Tbk sebelumnya PT Hero Supermarket Tbk didirikan di Jakarta berdasarkan Akta Notaris Djojo Mulyadi, S.H., No. 19 tanggal 05 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 05 Agustus 1972.

Anggaran Dasar Perseroan telah diubah dari waktu ke waktu. Perubahan terakhir sehubungan dengan keputusan yang diambil dalam mata acara kedua Rapat, khususnya mengenai pernyataan kembali seluruh isi Anggaran Dasar Perseroan dan penyesuaian Anggaran Dasar Perseroan dengan POJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan RUPS Perusahaan Terbuka ("POJK 15/2020") dan POJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan RUPS Perusahaan Terbuka Secara Elektronik ("POJK 16/2020") yang dimuat dalam Akta Notaris mengenai Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 23 tanggal 11 Februari 2025 yang dibuat dihadapan Mala Mukti S.H., LL.M. Akta Notaris tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan telah didaftar dalam Daftar Perseroan No. AHU-0034819.AH.01.11 tahun 2025 tanggal 17 Februari 2025.

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

2. Kepemilikan Saham Perseroan

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan, struktur permodalan Perseroan 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

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan, susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	%
Mulgrave Corporation B.V.	2.660.194.960	63,59
The Dairy Farm Company Ltd.	729.975.094	17,45
PT Hero Pusaka Sejati	112.123.931	2,68
Masyarakat	681.340.015	16,28
Total	4.183.634.000	100,00

3. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	: Ipung Kurnia
Komisaris Independen	: Erry Riyana Hardjapamekas
Komisaris Independen	: Lindawati Gani
Komisaris Independen	: Natalia P. P. Soebagjo
Komisaris	: Hei Lam Wong
Komisaris	: Jan Martin Onni Lindstrom
Komisaris	: Tom Cornelis Gerardus van der Lee

Direksi

Presiden Direktur	: Hadrianus Wahyu Trikusumo
Direktur	: Man Kit Lee
Direktur	: Adrian Geoffrey Worth
Direktur	: Anna Hull
Direktur	: Dina Sandri Fani

4. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Pasal 3 Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa DFIN No. 23 tanggal 11 Februari 2025, maksud dan tujuan DFIN adalah bidang perdagangan eceran.

B. Uraian Singkat Tentang BMG

1. Riwayat Singkat BMG

BMG didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 50 tanggal 30 Maret 1989, dibuat dihadapan Notaris Maria Kristiana Soeharyo, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian BMG telah disahkan oleh a.n Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. 02-10308 HT.01.01.Th.89 tanggal 08 November 1989.

Anggaran Dasar BMG telah diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa BMG No. 50 tanggal 24 Agustus 2022, dibuat dihadapan Notaris Buchari Hanafi, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Akta tersebut disahkan oleh a.n Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0061029.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 26 Agustus 2022.

Saat ini kantor BMG berlokasi di Synthesis Square Tower 2 Lantai 15 Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 64 No. 177 A, Desa/Kelurahan Menteng Dalam, Kec. Tebet, Kota Adm. Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta.

2. Kepemilikan Saham BMG

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan, struktur permodalan BMG adalah sebagai berikut:

Informasi	Jumlah Saham	Nilai Nominal Per Saham (Rp)	Jumlah Nilai Nominal (Rp)
Modal Dasar	142.150.000	1.000	142.150.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor	142.150.000	1.000	142.150.000.000

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan, susunan pemegang saham BMG adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	%
PT Hero Intiputra	142.093.880	0,02
Ipung Kurnia	28.060	0,02
Mulianti Kurnia	28.060	99,96
Total	142.150.000	100

3. Pengurusan dan Pengawasan BMG

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diumumkan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi BMG adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : Mulianti Kurnia

Direksi

Direktur : Ipung Kurnia

4. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Pasal 3 Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa BMG No. 50 tanggal 24 Agustus 2022, maksud dan tujuan BMG adalah berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan dan jasa.

II. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI

A. Latar Belakang dan Alasan Transaksi

DFIN mengoperasikan dan mengelola bisnis dalam satu segmen yang bergerak dalam bidang segmen ritel khusus. Segmen bisnis Ritel Khusus DFIN mengusung merek dagang Guardian Health and Beauty yang menjual produk kesehatan dan kecantikan, serta IKEA yang menawarkan berbagai produk furnitur rumah tangga untuk menciptakan kehidupan sehari-hari yang lebih baik bagi banyak orang.

Pada 22 April 2024, DFIN telah menandatangani Perjanjian Jual Beli Bersyarat (Condition Sale and Purchase Agreement) untuk melepaskan Segmen Hero Supermarket kepada pihak berelasi, PT Hero Retail Nusantara ("HRN"). Transaksi tersebut telah selesai pada akhir Juni 2024.

Bersamaan dengan transfer tersebut, DFIN juga setuju untuk menyewakan beberapa toko, pusat distribusi dan ruang kantor kepada HRN, serta menyediakan beberapa layanan transisi termasuk akuntansi dan keuangan, pengadaan, pajak dan layanan teknologi informasi ke HRN.

Saat ini, DFIN berencana untuk fokus dalam bisnis ritel dan melakukan penjualan beberapa portofolio aset yang masuk dalam kriteria "aset tersedia untuk dijual" dan sedang dipasarkan, diantaranya yaitu Hero Supermarket Emerald Bintaro dan Hero Supermarket Kota Wisata.

Objek Rencana Transaksi adalah aset milik DFIN berupa tanah dan bangunan yang juga meliputi peralatan dan/atau spesifikasi bangunan, berikut aset - aset bangunan, yang saat ini dikenal dengan nama Hero Supermarket Emerald Bintaro dan Hero Supermarket Kota Wisata.

Objek jual beli tersebut, saat ini sedang disewakan kepada HRN untuk keperluan operasional Hero Supermarket. Sehubungan dengan Rencana Transaksi, akan disusun dan ditandatangani perjanjian pengalihan atas Perjanjian Sewa Menyewa oleh DFIN, selaku Pihak Yang Mengalihkan, HRN selaku Penyewa dan BMG selaku Pihak Yang Menerima Pengalihan.

B. Obyek Transaksi

Objek Transaksi adalah Tanah dan Bangunan dilokasi yang dikenal sebagai toko Hero Supermarket Emerald Bintaro dan Hero Supermarket Kota Wisata Cibubur masing-masing berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") sebagai berikut:

- Hero Supermarket Emerald Bintaro, atas SHGB No. 03060/Parigi, SHGB No. 03061/Parigi, SHGB No. 03062/Parigi dan SHGB No. 03065/Parigi.
- Hero Supermarket Kota Wisata, atas SHGB No. 7857/Ciangsana dan SHGB No. 7873/ Ciangsana.

C. Nilai Transaksi

Nilai total sebesar Rp121.380.000.000 (Seratus Dua Puluh Satu Miliar Tiga Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) adalah 8,13% dari ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan konsolidasi Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 yang diaudit oleh Akuntan Publik Rintis, Jumadi, Rianto & Rekan.

D. Pihak yang Melakukan Transaksi dengan Perseroan dan Sifat Hubungan Afiliasi

Perseroan melakukan Transaksi dengan Afiliasi (sebagaimana didefinisikan dalam UUPM) dari Perseroan, yakni BMG. BMG merupakan Afiliasi Perseroan, dimana BMG dan Perseroan memiliki 1 (satu) atau lebih anggota direksi atau dewan komisaris yang sama, yaitu Ipung Kurnia sebagai Presiden Komisaris pada Perseroan dan merangkap sebagai Direktur pada BMG.

E. Analisis dan Pembahasan Mengenai Dampak Transaksi Bagi Perseroan

Pendapatan dari Transaksi ini akan mendukung kebutuhan modal kerja dan operasional Perseroan. Memberikan dampak positif terhadap kondisi keuangan Perseroan serta memberikan Perseroan fleksibilitas keuangan untuk mendukung inisiatif pertumbuhan di masa depan.

Perseroan diharapkan untuk membukukan pendapatan dari penjualan aset yang terletak dilokasi yang dikenal sebagai toko Hero Supermarket Emerald Bintaro dan Hero Supermarket Kota Wisata Cibubur yang akan meningkatkan nilai buku ekuitas di neraca Perseroan.

III. RINGKASAN PENDAPAT PIHAK 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 dan Rekan ("**KJPP WR**") sebagai KJPP resmi dengan Izin Usaha No.2.24.0182 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 15/KM.1/2024 tanggal 11 Januari 2024.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian Obyek Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporan penilaian Laporan No. 00018/2.0182-00/PI/05/0015/1/II/2025 tanggal 26 Februari 2025 dan Laporan No. 00019/2.0182-00/PI/05/0015/1/II/2025 tanggal 26 Februari 2025.

1. Obyek Penilaian

Obyek Penilaian adalah aset operasional milik Perseroan yang dikenal dengan nama toko Hero Supermarket Emerald Bintaro dan Hero Supermarket Kota Wisata Cibubur yang terletak di Jl Boulevard Bintaro Jaya, Blok CE/B-01, Kelurahan Parigi, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, 15227 dan Jalan Wisata Utama, Cluster Summerset No 26-27, Kota Wisata Cibubur, Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, 16968.

2. **Maksud dan Tujuan Penilaian**

Perseroan sedang mempertimbangkan untuk menjual atau mengalihkan Objek Penilaian kepada perusahaan terafiliasi yaitu BMG.

3. **Tanggal, Dasar dan Standar Penilaian**

Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian yang digunakan adalah 31 Desember 2024.

Dasar Penilaian

Nilai Pasar yang didefinisikan sebagai "estimasi jumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada Tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa pemaksaan" (POJK No. 28/POJK.04/2021 bab 1 pasal 1 poin 7).

Nilai tersebut akan kami nyatakan dalam satu nominal dalam mata uang Rupiah (Rp.) dalam laporan penilaian ini.

Standar Penilaian

Penilaian ini mengacu pada Peraturan OJK tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian di Pasar Modal No. 28/POJK.04/2021 ("POJK 28/2021"), Surat Edaran OJK tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal No.33 /SEOJK.04/2021, dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018.

4. **Metodologi Pengkajian Penilaian**

Untuk mendapatkan hasil penilaian yang lebih terukur, KJPP WR telah menggunakan dua (2) pendekatan penilaian sesuai ketentuan POJK 28/2021 pasal 32.b yaitu (1) Pendekatan Pendapatan dengan Metode Arus Kas Terdiskonto dan (2) Pendekatan Biaya dengan Metode Biaya Pengganti Baru Terdepresiasi.

Kesimpulan Nilai Pasar dari Objek Penilaian kami dapatkan dengan cara merekonsiliasi indikasi nilai dari kedua pendekatan penilaian tersebut.

5. **Kesimpulan dan Pendapat Penilaian**

Kesimpulan Nilai Pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2024 dengan tidak terlepas dari syarat pembatas, asumsi, pernyataan dan catatan yang dimuat dalam laporan ini adalah:

- Kota Wisata Cibubur: Rp62.510.000.000,- (Enam Puluh Dua Miliar Lima Ratus Sepuluh Juta Rupiah)
- Boulevard Bintaro: Rp68.590.000.000,- (Enam Puluh Delapan Miliar Lima Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah)

B. RINGKASAN LAPORAN PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI

Untuk memberikan pendapat tentang kewajaran Transaksi, Perseroan telah meminta penilai independen yang terdaftar di OJK, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Yanuar, Rosye dan 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 dari Bapepam dan LK No. STTD.PB-38/PJ-1/PM.02/2023.

KJPP Y&R menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.

Berikut ini adalah ringkasan dan pendapat dari KJPP Y&R atas Transaksi berdasarkan Laporan No. 00030/2.0170-00/BS/05/0045/1/V/2025 tanggal 28 Mei 2025 ("**Laporan Pendapat Kewajaran**"):

1. Pihak-pihak dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan BMG.

2. Objek Analisis Pendapat Kewajaran

Objek dalam analisis pendapat kewajaran ini adalah Rencana Transaksi yang tertuang dalam Draf Akta Jual Beli antara Perseroan dan BMG atas aset milik Perseroan berupa tanah dan bangunan yang juga meliputi peralatan dan/atau spesifikasi bangunan, berikut aset - aset bangunan, yang saat ini dikenal dengan nama Hero Supermarket Emerald Bintaro dan Hero Supermarket Kota Wisata.

3. Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dari laporan ini adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi.

Pendapat Kewajaran digunakan untuk kepentingan Pasar Modal terkait dengan POJK 42/2020. Penilaian tidak digunakan di luar konteks atau tujuan pendapat kewajaran tersebut.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

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 ini, 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.
- Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan pendapat kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada KJPP Y&R dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- KJPP Y&R menggunakan proyeksi keuangan sebelum dan setelah adanya 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 pelaksanaan Pendapat Kewajaran dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- KJPP Y&R bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- KJPP Y&R telah memperoleh informasi atas status hukum objek pendapat kewajaran dari pemberi tugas.
- Laporan Pendapat Kewajaran ini ditujukan hanya untuk dan pemenuhan aturan OJK dan kepentingan Pasar Modal.
- Laporan Pendapat Kewajaran ini 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 ini diterbitkan.
- KJPP Y&R mengasumsikan bahwa Perseroan merupakan perusahaan yang berkelanjutan usahanya dimasa mendatang dan dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten, maka premis yang digunakan untuk penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah premis *going concern*.
- Dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran ini, 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 ini 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 pendapat kewajaran. Penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
- KJPP Y&R juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Laporan Pendapat Kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran ini. Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal pendapat kewajaran ini.

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, kehandalan 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 kami 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 kami secara material. Oleh karenanya, kami tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas pendapat kewajaran kami dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.
- KJPP Y&R tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi ini. Jasa-jasa yang kami 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.
- 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. Pendekatan dan Metode Pendapat Kewajaran

Pendekatan dan Metode Pendapat Kewajaran yang digunakan dalam penyusunan laporan ini mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal (“POJK 35/2020”) dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, dimana Penilai wajib melakukan analisis yang paling sedikit meliputi:

- Analisis atas Rencana Transaksi terkait dengan latar belakang, dasar, objek, sumber dana dan pertimbangan bisnis yang digunakan oleh Perseroan;
- Analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi;
- Analisis kewajaran nilai dari Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan; dan
- Analisis atas faktor lain yang relevan.

6. Kesimpulan dan Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi

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

- Memperkuat efisiensi dengan memfokuskan bisnis pada segmen usaha Guardian Health and Beauty dan IKEA, dimana Perseroan memiliki peluang yang lebih baik untuk bersaing dan menghasilkan laba atas investasi yang lebih tinggi;
- Penerimaan dana tunai dari pelepasan aset akan mengurangi *leverage* dan memperkuat posisi keuangan Perseroan;
- Pengurangan *leverage* juga akan mengurangi pembayaran bunga di masa depan; dan
- Adanya keuntungan dari pelepasan aset yang akan mendukung profitabilitas Perseroan.

Tidak ada kerugian yang ditimbulkan atas Rencana Transaksi ini.

Berikut merupakan perhitungan simpangan masing – masing Nilai Rencana Transaksi terhadap Nilai Pasar:

Keterangan	(Dalam Jutaan Rupiah)
Hero Supermarket Emerald Bintaro	
Nilai Rencana Transaksi	63.550
Hasil Penilaian (Nilai Pasar)	68.590
Selisih Nilai Rencana Transaksi terhadap Nilai Pasar	-7,35%
Hero Supermarket Kota Wisata	
Nilai Rencana Transaksi	57.830
Hasil Penilaian (Nilai Pasar)	62.510
Selisih Nilai Rencana Transaksi terhadap Nilai Pasar	-7,49%

Berdasarkan analisis atas Rencana Transaksi, analisis kualitatif dan kuantitatif, analisis kewajaran Nilai Rencana Transaksi serta penelaahan atas data dan informasi yang diperoleh dan digunakan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi adalah **WAJAR**.

IV. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

1. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi dan Transaksi **tidak** mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.
2. 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.
3. Direksi Perseroan menyatakan bahwa perseroan telah memenuhi prosedur untuk memastikan bahwa Transaksi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum

V. INFORMASI TAMBAHAN

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

**PT DFI RETAIL NUSANTARA TBK
Store Support Centre (Kantor Pusat)**

Gedung Graha, CBD Bintaro Jaya
Sektor 7 Blok B7/A7 Pondok Jaya,
Pondok Aren, Tangerang Selatan,
Banten 15424, Indonesia
Telephone: (021) 8378 8388

U.p.: Sekretaris Perusahaan
Email: extcomm@dfiretailgroup.com
Situs Resmi:
<https://dfinusantara.co.id>

Hormat kami,
Direksi Perseroan