

**KETERBUKAAN INFORMASI PT BEKASI FAJAR INDUSTRIAL ESTATE Tbk.
SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI**

**DISCLOSURE OF INFORMATION OF PT BEKASI FAJAR INDUSTRIAL ESTATE Tbk.
IN RELATION TO AN AFFILIATED TRANSACTIONS**

Keterbukaan Informasi ini dibuat dan ditujukan dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020").

This Disclosure of Information is prepared and intended to comply with the Regulation of the Financial Services Authority Number 42/POJK.04/2020 regarding Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions ("POJK 42/2020").



PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.

Kegiatan Usaha / *Business Activities:*

Pembangunan dan pengelolaan kawasan industri dan properti berikut seluruh sarana dan prasarana pendukungnya / *Development and management of industrial estates and properties, including all supporting facilities and infrastructure*

Berkedudukan di Bekasi, Indonesia / *Domiciled in Bekasi, Indonesia*

Kantor Pusat / Head Office:

Kawasan Industri MM2100
Jl. Sumatera
Desa Gandasari, Kecamatan Cikarang Barat
Kabupaten Bekasi
Telepon: +62 21 898 0133
Faksimili +62 21 898 0157

Kantor Cabang / Branch Office

Wisma Argo Manunggal, Lantai 10
Jl. Jendral Gatot Subroto Kav.22
Jakarta 12930
Telepon: +62 (21) 252 5334
Faksimili: +62 (21) 252 0087

Website: www.befa.id

Email: corsec@befa.id

Keterbukaan Informasi ini ditujukan kepada para Pemegang Saham Perseroan dalam rangka pelaksanaan Transaksi Afiliasi yang melibatkan Perseroan dan Entitas Anak Perseroan sebagaimana akan dijelaskan di dalam Keterbukaan Informasi ini./

This Disclosure of Information is provided to the Shareholders of the Company in relation to the Affiliated Transactions which will be carried out by the Company and a Subsidiary of the Company as will be explained in this Disclosure of Information.

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA, MENEGASKAN BAHWA SEPANJANG PENGETAHUAN DAN KEYAKINAN MEREKA TIDAK ADA FAKTA PENTING YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN. /

THE BOARD OF DIRECTORS AND THE BOARD OF COMMISSIONERS OF THE COMPANY, ARE FULLY RESPONSIBLE FOR THE TRUENESS AND COMPLETENESS OF THE INFORMATION AS SET OUT IN THIS DISCLOSURE, AND AFTER CAREFUL REVIEW, HEREBY CONFIRM THAT TO THE BEST OF THEIR KNOWLEDGE AND BELIEF, THERE IS NO MATERIAL INFORMATION THAT IS NOT DISCLOSED IN OR OMITTED FROM THIS DISCLOSURE WHICH MAY CAUSE THIS DISCLOSURE TO BE INCORRECT AND/OR MISLEADING.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 4 Juni 2026/

This Disclosure of Information is issued in Jakarta on 4 June 2026

I. LATAR BELAKANG / BACKGROUND

PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (“Perseroan” atau “BEFA”) merupakan entitas pengendali dari PT Bekasi Matra Industrial Estate (“BMIE”), dengan kepemilikan saham sebesar 99,99% pada BMIE. BMIE bergerak dalam kegiatan pengelolaan kawasan industri dan memiliki aset kabel jaringan fiber optik dan alat pendukung yang digunakan dalam menunjang kegiatan usaha kawasan industri.

Sehubungan dengan pengembangan infrastruktur jaringan dan peningkatan layanan telekomunikasi/data di kawasan industri MM2100, BMIE berencana melakukan penjualan kabel jaringan fiber optik dan peralatan pendukung miliknya kepada PT Kawasan Lintas Biru Digital (“KLBD”) selaku pihak pembeli, yang merupakan pihak afiliasi Perseroan. Rencana tersebut selanjutnya disebut sebagai “Rencana Transaksi”.

Melalui Rencana Transaksi ini, KLBD diharapkan dapat melakukan pengelolaan dan pengembangan infrastruktur jaringan fiber optik secara lebih optimal guna mendukung kebutuhan infrastruktur digital dan konektivitas di kawasan industri MM2100.

Rencana Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“POJK 42/2020”), karena adanya hubungan afiliasi antara BMIE dan KLBD, sebagaimana dijelaskan lebih lanjut dalam Keterbukaan Informasi ini.

Keterbukaan Informasi ini dibuat untuk memenuhi ketentuan Pasal 22 POJK 42/2020, dimana dalam hal Transaksi Afiliasi dilakukan oleh Perusahaan Terkendali yang bukan merupakan Perusahaan Terbuka namun laporan

PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (“Company” or “BEFA”) is the controlling entity of PT Bekasi Matra Industrial Estate (“BMIE”), with a 99.99% share ownership in BMIE. BMIE is engaged in industrial estate management activities and owns fiber optic network cables assets and supporting equipment utilized to support the operations of the industrial estate.

In connection with the development of network infrastructure and the enhancement of telecommunication/data services within the MM2100 Industrial Town, BMIE plans to sell its fiber optic network cables and supporting equipment to PT Kawasan Lintas Biru Digital (“KLBD”) as the purchaser, which is an affiliated party of the Company. Such plan shall hereinafter be referred to as the “Proposed Transaction”.

Through the Proposed Transaction, KLBD is expected to manage and further develop the fiber optic network infrastructure more optimally in order to support the digital infrastructure and connectivity needs within the MM2100 Industrial Town.

The Proposed Transaction constitutes an Affiliated Transaction as referred to in the Financial Services Authority Regulation No. 42/POJK.04/2020 concerning Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions (“POJK 42/2020”), due to the affiliated relationship between BMIE and KLBD, as further described in this Disclosure of Information.

This Disclosure of Information is prepared to comply with the provisions of Article 22 of POJK 42/2020, whereby if an Affiliated Transaction is conducted by a Controlled Company which is not a Public Company, but whose financial statements are consolidated

keuangannya dikonsolidasikan dengan Perusahaan Terbuka, maka Perusahaan Terbuka wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020.

Rencana Transaksi ini telah melalui prosedur sebagaimana diatur dalam Pasal 3 POJK 42/2020 dan dilaksanakan berdasarkan prinsip kewajaran dan praktik bisnis yang berlaku umum (arm's-length principle).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) POJK 42/2020, Perseroan wajib melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan dokumen pendukung terkait Transaksi Afiliasi kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah transaksi dilaksanakan. Dalam rangka memenuhi ketentuan tersebut, Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Dasa'at, Yudistira dan Rekan ("DYR") sebagai Penilai Independen untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi.

Berdasarkan hasil penelaahan Perseroan dan pendapat kewajaran dari Penilai Independen, Rencana Transaksi ini merupakan Transaksi Afiliasi dan bukan merupakan (i) Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, (ii) Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, serta (iii) transaksi yang dapat mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan, sehingga tidak memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang saham independen Perseroan dalam Rapat Umum Pemegang Saham.

Dalam melaksanakan Rencana Transaksi ini, Perseroan akan senantiasa memperhatikan dan mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk namun tidak terbatas pada ketentuan di bidang Pasar Modal dan

with those of a Public Company, the Public Company is required to comply with the provisions stipulated under POJK 42/2020.

The Proposed Transaction has undergone the procedures as stipulated under Article 3 of POJK 42/2020 and is carried out based on the principle of fairness and generally accepted business practices (arm's-length principle).

In accordance with the provisions of Article 4 paragraph (1) of POJK 42/2020, the Company is required to disclose information to the public and submit supporting documents related to the Affiliated Transaction to the Financial Services Authority no later than 2 (two) working days after the transaction is executed. In order to comply with such provisions, the Company has appointed Public Appraisal Firm Dasa'at, Yudistira dan Rekan ("DYR") as the Independent Appraiser to provide a fairness opinion on the Proposed Transaction.

Based on the Company's review and the fairness opinion of the Independent Appraiser, the Proposed Transaction constitutes an Affiliated Transaction and does not constitute (i) a Conflict of Interest Transaction as referred to in POJK 42/2020, (ii) a Material Transaction as referred to in Financial Services Authority Regulation No. 17/POJK.04/2020 concerning Material Transactions and Changes in Business Activities, nor (iii) a transaction that may disrupt the continuity of the Company's business activities, therefore it does not require prior approval from the Company's independent shareholders in a General Meeting of Shareholders.

In carrying out the Proposed Transaction, the Company shall always observe and comply with the prevailing laws and regulations, including but not limited to regulations in the Capital Market sector and Law of the Republic of Indonesia No. 40 of 2007 concerning

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas beserta perubahan-perubahannya.

Limited Liability Companies, including its amendments.

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam Bahasa Inggris dan Bahasa Indonesia. Apabila terdapat perbedaan interpretasi antara versi Bahasa Inggris dan Bahasa Indonesia, maka versi Bahasa Indonesia akan berlaku, dan versi Bahasa Inggris hanya akan berlaku sebagai referensi.

This Disclosure of Information is prepared in both English and Indonesian languages. In the event of any discrepancy in interpretation between the English version and the Indonesian version, the Indonesian version shall prevail, and the English version shall only serve as a reference.

II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI / INFORMATION OF THE TRANSACTION

A. Uraian Mengenai Rencana Transaksi / Description of the Transaction

Keterangan Rencana Transaksi / Description of the Proposed Transaction	Penjelasan / Explanation
Judul Perjanjian <i>Agreement Title</i>	Perjanjian Jual Beli Kabel Jaringan Fiber Optik dan Alat Pendukung Lainnya antara PT Bekasi Matra Industrial Estate dan PT Kawasan Lintas Biru Digital <i>Sale and Purchase Agreement of Fiber Optic Network Cables and Supporting Equipment between PT Bekasi Matra Industrial Estate and PT Kawasan Lintas Biru Digital</i>
Para Pihak <i>Parties</i>	PT Bekasi Matra Industrial Estate (“BMIE”) selaku penjual dan PT Kawasan Lintas Biru Digital (“KLBD”) selaku pembeli <i>PT Bekasi Matra Industrial Estate (“BMIE”) as the seller and PT Kawasan Lintas Biru Digital (“KLBD”) as the purchaser</i>
Tanggal Perjanjian <i>Agreement Date</i>	2 Juni 2026 <i>2 June 2026</i>
Objek Transaksi <i>Transaction Object</i>	Kabel Jaringan fiber optik beserta peralatan dan perangkat pendukung jaringan milik BMIE yang digunakan dalam menunjang infrastruktur telekomunikasi dan konektivitas kawasan industri MM2100 <i>Fiber optic network cables together with supporting equipment and network devices owned by BMIE, which are utilized to support the telecommunication</i>

	<i>infrastructure and connectivity within the MM2100 Industrial Town</i>
Nilai Transaksi <i>Transaction Value</i>	Rp 12.192.100.000,- (dua belas miliar seratus sembilan puluh dua juta seratus ribu Rupiah) Rp 12,192,100,000 (<i>twelve billion one hundred ninety-two million one hundred thousand Rupiah</i>)
Hukum yang Berlaku <i>Governing Law</i>	Hukum Republik Indonesia <i>Laws of the Republic of Indonesia</i>
Penyelesaian Sengketa <i>Dispute Resolution</i>	Para Pihak sepakat bahwa setiap perselisihan yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian akan diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat. Dalam hal musyawarah tidak mencapai kesepakatan, maka sengketa akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Cikarang. <i>The parties agree that any dispute arising in connection with the implementation of the Agreement shall first be resolved amicably through deliberation to reach consensus. In the event that such deliberation fails to reach an agreement, the dispute shall be resolved through Cikarang National Court.</i>

B. Pihak yang Terlibat dalam Transaksi

BEFA

1. Informasi Umum

BEFA (“Perseroan”) berkedudukan di Kabupaten Bekasi, adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia. Perseroan didirikan sesuai dengan Akta Pendirian No. 199 tanggal 24 Agustus 1989 yang dibuat di hadapan Winanto Wiryomartani, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan No. 7 tanggal 4 Desember 1989 yang dibuat di hadapan Winanto Wiryomartani, S.H., Notaris di Jakarta. Kedua akta tersebut telah mendapat pengesahan oleh Menteri Kehakiman

B. *Parties involved in the Transaction*

1. *General Information*

BEFA (the “Company”), domiciled in Bekasi Regency, is a limited liability company established and operating under and by virtue of the prevailing laws and regulations of the Republic of Indonesia. The Company was established pursuant to Deed of Establishment No. 199 dated 24 August 1989, drawn up before Winanto Wiryomartani, S.H., Notary in Jakarta, as amended by Deed of Amendment No. 7 dated 4 December 1989, drawn up before Winanto Wiryomartani, S.H., Notary in Jakarta. Both deeds were approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia pursuant to Decision No. C2-886 HT.01.01.Th.90 dated 21 February 1990.

Republik Indonesia dalam keputusannya tertanggal 21 Februari 1990 dengan No. C2-886 HT.01.01.Th.90.

Perseroan melakukan perubahan seluruh Anggaran Dasar berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 49 tanggal 9 Desember 2011 dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham (IPO). Perubahan tersebut meliputi antara lain peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor, perubahan nilai nominal dan klasifikasi saham, perubahan status Perseroan dari perusahaan tertutup menjadi perusahaan terbuka, dan perubahan nama Perseroan menjadi PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk. Keputusan mengenai perubahan seluruh Anggaran Dasar tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menkumham Republik Indonesia dengan keputusannya No. AHU-62997.AH.01.02.Tahun 2011 tanggal 20 Desember 2011.

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 18 tanggal 8 Maret 2024, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, SH., Notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0018983.AH.01.02. Tahun 2024 tanggal 25 Maret 2024.

2. Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar, maksud dan tujuan Perseroan adalah menjalankan usaha dalam bidang pengelolaan kawasan industri (real estate, pengelolaan air, rekreasi, penyediaan makan minum dan aktivitas profesional) dan pembangunan (konstruksi).

The Company amended its entire Articles of Association pursuant to the Resolution of the Shareholders of the Company No. 49 dated 9 December 2011 in connection with the Initial Public Offering (IPO). Such amendments included, among others, the increase of authorized capital, issued and paid-up capital, changes in nominal value and share classification, the change of the Company's status from a private company to a public company, and the change of the Company's name to PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk. The resolution regarding the amendment of the entire Articles of Association was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia pursuant to Decision No. AHU-62997.AH.01.02.Tahun 2011 dated 20 December 2011.

The Company's Articles of Association have been amended several times, with the latest amendment made pursuant to Deed No. 18 dated 8 March 2024, drawn up before Aulia Taufani, S.H., Notary in Jakarta, and approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia pursuant to Decision Letter No. AHU-0018983.AH.01.02.Tahun 2024 dated 25 March 2024.

2. Business Activities

Based on Article 3 of the Articles of Association the Company, aims, objectives and business activities are to perform business in industrial estate management (real estate, water management, recreation, food and drink provider, professional activities) and development (construction).

3. Struktur Pengurus

Susunan pengurus Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris / Board of Commissioners

Komisaris Utama merangkap Komisaris Independen / <i>President Commissioner concurrently serving as Independent Commissioner</i>	:	I Gusti Putu Suryawirawan
Komisaris / Commissioner	:	Yoshihiro Kobi
Komisaris Independen / <i>Independent Commissioner</i>	:	Herbudianto
Komisaris Independen / <i>Independent Commissioner</i>	:	Wahyu Hidayat

Direksi / Board of Directors

Direktur Utama / President Director	:	Leo Yulianto Sutedja
Direktur / Director	:	Swan Mie Rudy Tanardi
Direktur / Director	:	Hiroki Yoshitake

3. Management Structure

The composition of the Company's management is as follows:

4. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar/ <i>Authorized Capital</i>	:	Rp. 2.800.000.000.000
Modal Ditempatkan / <i>Issued Capital</i>	:	Rp. 964.731.115.000
Modal Disetor / <i>Paid-up Capital</i>	:	Rp. 964.731.115.000

Modal saham dengan nilai nominal Rp100 per saham, Modal dasar sebesar 28.000.000.000 saham. Modal ditempatkan dan disetor penuh sebesar 9.647.311.150 saham

4. Capital Structure and Share Ownership

The capital structure and share ownership composition of the Company as of the date of this Disclosure of Information are as follows:

Share capital with a nominal value of Rp100 per share, consisting of an authorized capital of 28,000,000,000 shares. The issued and fully paid-up capital amounts to 9,647,311,150 shares.

Susunan kepemilikan saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per 31 Desember 2025 yang dikeluarkan oleh PT Raya Saham Registra adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's share ownership based on the Company's Register of Shareholders as of 31 December 2025, issued by PT Raya Saham Registra, is as follows:

Nama Pemegang Saham Name of Shareholder	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase dari Jumlah (%) Percentage of Total (%)
PT Argo Manunggal Land Development	4.643.604.400	48,14
Nomura Singapore Limited S/A Daiwa House Industry Corporate Ltd.	964.750.000	10,00
Hungkang Sutedja	7.000.000	0,07
Publik/Public	4.031.956.750	41,79
Jumlah/Total	9.647.311.150	100,00

BMIE

1. Informasi Umum

BMIE (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan akta No. 40 tanggal 16 Mei 1990, No. 19 tanggal 5 Oktober 1990 dari Winanto Wiryomartani, S.H., Notaris di Jakarta dan akta No.287 tanggal 14 Desember 1993 dari Ny. Erly Soehandjojo, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.02-1126.HT.01.01.TH 94 tanggal 26 Januari 1994.

Anggaran dasar Perusahaan telah disesuaikan dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 berdasarkan akta No. 9 tanggal 4 Juni 2008 dari Ny. Erly Soehandjojo, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No. AHU-50107.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 12 Agustus 2008.

Anggaran dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan akta No. 10 tanggal 21 Mei 2024 dari Belinda Alvia Edison, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang dan Perusahaan telah memberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan telah diterima

1. General Information

BMIE (the “Company”) was established based on Deed No. 40 dated 16 May 1990, Deed No. 19 dated 5 October 1990, both drawn up before Winanto Wiryomartani, S.H., Notary in Jakarta, and Deed No. 287 dated 14 December 1993 drawn up before Ny. Erly Soehandjojo, S.H., Notary in Jakarta, and was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia pursuant to Decision Letter No. 02-1126.HT.01.01.TH 94 dated 26 January 1994.

The Company’s Articles of Association were adjusted to comply with Limited Liability Company Law No. 40 of 2007 pursuant to Deed No. 9 dated 4 June 2008 drawn up before Ny. Erly Soehandjojo, S.H., Notary in Jakarta, and were approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia pursuant to Decision No. AHU-50107.AH.01.02.Tahun 2008 dated 12 August 2008.

The Articles of Association have been amended several times, with the latest amendment made pursuant to Deed No. 10 dated 21 May 2024 drawn up before Belinda Alvia Edison, S.H., M.Kn., Notary in Tangerang Regency, and the Company has notified the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, which notification has been

dan dicatat berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0120324 tanggal 27 Mei 2024. Bersamaan dengan akta tersebut, Pemegang saham menyetujui perubahan jenis perseroan dari Perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) menjadi Perusahaan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN).

2. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang real estate, konstruksi, pengelolaan air dan pengelolaan air limbah, penyediaan makan minum, rekreasi, dan aktivitas profesional dan ilmiah.

Perusahaan berkedudukan di Kawasan Industri MM2100, Desa Gandasari, Kecamatan Cikarang Barat, Bekasi. Perusahaan mempunyai kavling tanah dan memiliki tanah untuk dikembangkan yang berkedudukan di Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

Kegiatan usaha Perusahaan sampai dengan saat ini, bergerak dalam bidang pembangunan dan pengelolaan kawasan industri dan properti berikut seluruh sarana dan prasarana pendukungnya. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial tahun 2010.

3. Struktur Pengurus

Susunan pengurus BMIE terakhir per tanggal 2 Februari 2026 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris / Board of Commissioners
Komisaris / Commissioners

received and recorded pursuant to Receipt of Notification Letter No. AHU-AH.01.03-0120324 dated 27 May 2024. Simultaneously with such deed, the shareholders approved the change in the type of company from a Foreign Investment Company (PMA) to a Domestic Investment Company (PMDN).

2. Business Activities

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the purposes, objectives, and business activities of the Company are to engage in the fields of real estate, construction, water management and wastewater management, food and beverage provision, recreation, and professional and scientific activities.

The Company is domiciled in MM2100 Industrial Town, Gandasari Village, West Cikarang District, Bekasi. The Company owns land plots and land for development located in West Cikarang District, Bekasi Regency, West Java Province.

To date, the Company's business activities are engaged in the development and management of industrial estates and properties, including all supporting facilities and infrastructure. The Company commenced its commercial operations in 2010.

3. Management Structure

The latest composition of the management of BMIE's as of 2 February 2026 is as follows:

: Hartono

Direksi / Board of Directors

Direktur Utama / *President Director* : Leo Yulianto Sutedja
 Direktur / *Director* : Swan Mie Rudy Tanardi

4. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham BMIE pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar/ *Authorized Capital* : Rp. 800.000.000.000
 Modal Ditempatkan/ *Issued Capital* : Rp. 628.934.370.000
 Modal Disetor/ *Paid-up Capital* : Rp. 628.934.370.000

Modal saham dengan nilai nominal Rp1.000,- per saham. Modal dasar 800.000.000 saham. Modal ditempatkan dan disetor penuh sebesar 628.934.370 saham.

4. *Capital Structure and Share Ownership*

The capital structure and share ownership composition of BMIE as of the date of this Disclosure of Information are as follows:

Share capital with a nominal value of Rp1,000 per share, consisting of an authorized capital of 800,000,000 shares. The issued and fully paid-up capital amounts to 628,934,370 shares.

Susunan kepemilikan BMIE adalah sebagai berikut:

The shareholding composition of BMIE is as follows:

Nama Pemegang Saham <i>Name of Shareholder</i>	Jumlah Saham <i>Number of Shares</i>	Persentase dari Jumlah (%) <i>Percentage of Total (%)</i>
PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.	628.884.370	99,992050
PT Argo Manunggal International	50.000	0,007950
Jumlah/Total	628.934.370	100,00

KLBD

1. Informasi umum

KLBD (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 4 tanggal 13 Oktober 2020 oleh Audrey Tedja, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-

1. *General Information*

KLBD (the “Company”) was established based on Notarial Deed No. 4 dated 13 October 2020 drawn up before Audrey Tedja, S.H., M.Kn., Notary in the Administrative City of West Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia pursuant to Decision Letter No. AHU-

0053073.AH.01.01 Tahun 2020
tertanggal 14 Oktober 2020.

0053073.AH.01.01 Tahun 2020 dated 14
October 2020.

Kantor Perusahaan berlokasi di Kawasan Industri MM2100, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat 17530. Perusahaan memulai operasi komersialnya sejak tahun 2021.

The Company's office is located in MM2100 Industrial Town, West Cikarang District, Bekasi Regency, West Java Province 17530. The Company commenced its commercial operations in 2021.

2. Kegiatan Usaha

2. Business Activities

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar, Perusahaan menjalankan kegiatan usaha dalam beberapa bidang seperti bidang aktivitas telekomunikasi dengan kabel, internet service provider, portal web dan/atau platform digital tanpa tujuan komersial, portal web dan/atau platform digital dengan tujuan komersial.

In accordance with Article 3 of the Articles of Association, the Company conducts business activities in several sectors, including cable telecommunications activities, internet service provider services, web portals and/or digital platforms for non-commercial purposes, and web portals and/or digital platforms for commercial purposes.

3. Struktur Pengurus

3. Management Structure

Susunan pengurus KLBD adalah sebagai berikut:

The composition of KLBD's management is as follows:

Dewan Komisaris / Board of Commissioners

Komisaris / Commissioners

: Rahmadi

Direksi / Board of Directors

Direktur / Director

: Djoko Widjaja

4. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

4. Capital Structure and Share Ownership

Struktur permodalan dan kepemilikan saham KLBD pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

The capital structure and share ownership composition of KLBD as of the date of this Disclosure of Information are as follows:

Nama Pemegang Saham Name of Shareholder	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase dari Jumlah (%) Percentage of Total (%)
Leo Yulianto Sutedja	593.750	95
Djoko Widjaja	31.250	5
Jumlah/Total	625.000	100

III. SIFAT HUBUNGAN AFILIASI DARI PIHAK YANG BERTRANSAKSI / CHARACTERISTICS OF THE AFFILIATE RELATIONSHIP BETWEEN THE PARTIES CONDUCTING THE TRANSACTION

Hubungan Afiliasi Berdasarkan Struktur
Kepengurusan dan Kepemilikan

*Affiliated Relationship Based on Management
Structure and Share Ownership*

Entitas / Entity	Struktur Kepemilikan / Ownership Structure	Struktur Kepengurusan / Management Structure	Keterangan Hubungan Afiliasi / Affiliated Relationship
PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (“BEFA”)	-	Direktur Utama: Leo Yulianto Sutedja	Perusahaan Terbuka <i>Public Company</i>
PT Bekasi Matra Industrial Estate (“BMIE”)	Dimiliki 99,99% oleh <i>99.99% owned by BEFA.</i>	Direktur Utama: Leo Yulianto Sutedja	Perusahaan terkendali BEFA <i>BEFA’s Controlled Company</i>
PT Kawasan Lintas Biru Digital (“KLBD”)	Dimiliki 95% oleh <i>95% owned by Leo Yulianto Sutedja</i>	-	Pihak afiliasi dalam Rencana Transaksi <i>Affiliated Party in the Proposed Transaction</i>

Struktur kepengurusan dan kepemilikan tersebut menunjukkan adanya hubungan afiliasi antara PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (“BEFA”), PT Bekasi Matra Industrial Estate (“BMIE”), dan PT Kawasan Lintas Biru Digital (“KLBD”), dimana Bapak Leo Yulianto Sutedja menjabat sebagai Direktur Utama pada BEFA dan BMIE serta memiliki 95,00% saham pada KLBD.

Such management and ownership structure indicates the existence of an affiliated relationship between PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (“BEFA”), PT Bekasi Matra Industrial Estate (“BMIE”), and PT Kawasan Lintas Biru Digital (“KLBD”), whereby Mr. Leo Yulianto Sutedja serves as President Director of both BEFA and BMIE and holds 95,00% of the shares in KLBD.

IV. RINGKASAN PENDAPAT KEWAJARAN / SUMMARY OF THE FAIRNESS OPINION REPORT

Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Dasa'at, Yudistira dan Rekan ("DYR") selaku Penilai Independen untuk memberikan pendapat kewajaran (fairness opinion) atas Rencana Transaksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020").

Dalam mempersiapkan laporan pendapat kewajaran ini, DYR bertindak secara independen, tidak memiliki benturan kepentingan, dan tidak terafiliasi dengan PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk ("BEFA") maupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan BEFA.

Berdasarkan laporan pendapat kewajaran No.File : 00010/2.0041-00/BS/NB-1/0384/1/V/2026, tanggal 20 Mei 2026, DYR berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang dilakukan oleh PT Bekasi Matra Industrial Estate ("BMIE") dengan PT Kawasan Lintas Biru Digital ("KLBD") adalah wajar (fair) dari sudut pandang keuangan dan dilaksanakan berdasarkan prinsip kewajaran dan praktik bisnis yang berlaku umum (*arm's-length principle*).

Dalam menyusun pendapat kewajaran tersebut, DYR telah melakukan analisis atas kondisi keuangan Perseroan dan BMIE, manfaat dan risiko transaksi, analisis industri, serta penelaahan atas dokumen dan informasi relevan yang diberikan oleh Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi.

Rencana Transaksi melibatkan beberapa pihak yang memiliki hubungan afiliasi sebagaimana dijelaskan dalam Keterbukaan Informasi ini. Berdasarkan penelaahan dan keterangan yang disampaikan oleh manajemen Perseroan, tidak terdapat benturan kepentingan dari sisi kepentingan ekonomis masing-masing

The Company has appointed Public Appraisal Firm, Dasa'at, Yudistira dan Rekan ("DYR") as the Independent Appraiser to provide a fairness opinion on the Proposed Transaction in accordance with the provisions of Financial Services Authority Regulation No. 42/POJK.04/2020 concerning Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions ("POJK 42/2020").

In preparing the fairness opinion report, DYR acted independently, had no conflict of interest, and was not affiliated with PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk ("BEFA") or parties affiliated with BEFA.

*Based on the fairness opinion report No.File : 00010/2.0041-00/BS/NB-1/0384/1/V/2026, dated 26 May 2026, DYR is of the opinion that the Proposed Transaction conducted between PT Bekasi Matra Industrial Estate ("BMIE") and PT Kawasan Lintas Biru Digital ("KLBD") is fair from a financial perspective and has been carried out based on the principle of fairness and generally accepted business practices (*arm's-length principle*).*

In preparing such fairness opinion, DYR conducted analyses on the financial condition of the Company and BMIE, the benefits and risks of the transaction, industry analysis, as well as a review of relevant documents and information provided by the Company in relation to the Proposed Transaction.

The Proposed Transaction involves several parties having affiliated relationships as described in this Disclosure of Information. Based on the review and information provided by the management of the Company, there is no conflict of interest from the perspective of the economic interests of each party or other

pihak maupun pihak afiliasi lainnya dalam pelaksanaan Rencana Transaksi.

Dalam proses pembahasan dan pengambilan keputusan terkait Rencana Transaksi, Perseroan dan BMIE telah menerapkan prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*) serta mekanisme pengelolaan potensi benturan kepentingan sesuai ketentuan internal Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pihak yang memiliki hubungan afiliasi dengan para pihak dalam Rencana Transaksi tidak terlibat dalam proses pengambilan keputusan terkait Rencana Transaksi dimaksud.

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa Rencana Transaksi dilakukan berdasarkan prinsip kewajaran dan praktik bisnis yang berlaku umum (*arm's-length principle*), serta diyakini dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan dan perusahaan terkendali Perseroan, tanpa adanya pihak pengambil keputusan yang memperoleh keuntungan yang tidak semestinya atas pelaksanaan Rencana Transaksi tersebut.

Para Pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah PT Bekasi Matra Industrial Estate ("BMIE") selaku penjual, PT Kawasan Lintas Biru Digital ("KLBD") selaku pembeli, serta PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk ("BEFA") selaku perusahaan terbuka dan entitas pengendali BMIE yang laporan keuangan BMIE dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan Perseroan.

BMIE merupakan perusahaan terkendali Perseroan dengan kepemilikan saham sebesar 99,99% oleh Perseroan. Sementara itu, KLBD merupakan pihak afiliasi dalam Rencana Transaksi sebagaimana dijelaskan lebih lanjut dalam Keterbukaan Informasi ini.

affiliated parties in the implementation of the Proposed Transaction.

In the process of discussion and decision-making related to the Proposed Transaction, the Company and BMIE have implemented good corporate governance principles as well as mechanisms for managing potential conflicts of interest in accordance with the Company's internal policies and the prevailing laws and regulations. Parties having affiliated relationships with the parties involved in the Proposed Transaction were not involved in the decision-making process relating to the Proposed Transaction.

The management of the Company states that the Proposed Transaction has been conducted based on the principle of fairness and generally accepted business practices (arm's-length principle), and is believed to provide added value to the Company and its controlled company, without any decision-making party obtaining improper benefits from the implementation of the Proposed Transaction.

Parties of the Transaction

The parties involved in the Proposed Transaction are PT Bekasi Matra Industrial Estate ("BMIE") as the seller, PT Kawasan Lintas Biru Digital ("KLBD") as the purchaser, and PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk ("BEFA") as the public company and controlling entity of BMIE, whose financial statements are consolidated into the Company's financial statements.

BMIE is a controlled company of the Company, with 99.99% share ownership held by the Company. Meanwhile, KLBD is an affiliated party in the Proposed Transaction as further described in this Disclosure of Information.

Objek Transaksi dalam Laporan Pendapat Kewajaran

Objek dalam laporan pendapat kewajaran adalah Rencana Transaksi berupa penjualan kabel jaringan fiber optik beserta peralatan dan perangkat pendukung jaringan milik PT Bekasi Matra Industrial Estate (“BMIE”) kepada PT Kawasan Lintas Biru Digital (“KLBD”), yang digunakan dalam menunjang infrastruktur telekomunikasi dan konektivitas di kawasan industri MM2100, dengan nilai transaksi sebesar Rp 12.192.100.000,- (dua belas miliar seratus sembilan puluh dua juta seratus ribu Rupiah).

Penilaian kewajaran atas Rencana Transaksi tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan aspek keuangan, manfaat ekonomi, risiko transaksi, serta prinsip kewajaran dan praktik bisnis yang berlaku umum (*arm’s-length principle*).

Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (“Perseroan”) mengenai kewajaran Rencana Transaksi dari sudut pandang keuangan, serta untuk memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“POJK 42/2020”).

Laporan pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal tanggal 25 Mei 2020, serta mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (“SPI”) yang berlaku dan Kode Etik Penilai Indonesia yang

Transaction Object in the Fairness Opinion Report

The object in the fairness opinion report is the Proposed Transaction in the form of the sale of a cable fiber optic network together with supporting equipment and network devices owned by PT Bekasi Matra Industrial Estate (“BMIE”) to PT Kawasan Lintas Biru Digital (“KLBD”), which are utilized to support telecommunication infrastructure and connectivity within the MM2100 Industrial Town, with a transaction value of Rp12,192,100,000 (twelve billion one hundred ninety-two million one hundred thousand Rupiah).

The fairness assessment of the Proposed Transaction was conducted by taking into consideration the financial aspects, economic benefits, transaction risks, as well as the principle of fairness and generally accepted business practices (arm’s-length principle).

Purpose and Objective of the Fairness Opinion Report

The purpose and objective of the preparation of the fairness opinion report on the Proposed Transaction are to provide the Board of Directors of PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (the “Company”) with an overview regarding the fairness of the Proposed Transaction from a financial perspective, as well as to comply with the provisions of Financial Services Authority Regulation No. 42/POJK.04/2020 concerning Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions (“POJK 42/2020”).

This fairness opinion report has been prepared in accordance with the provisions of Financial Services Authority Regulation No. 35/POJK.04/2020 concerning Business Valuation and Presentation of Business Valuation Reports in the Capital Market dated 25 May 2020, and with reference to the applicable Indonesian Valuation Standards (“SPI”) and the Indonesian Appraisers’ Code

diterbitkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (“MAPPI”).

Dalam penyusunan laporan pendapat kewajaran ini, Penilai Independen telah melakukan analisis dan penelaahan atas kondisi keuangan Perseroan dan PT Bekasi Matra Industrial Estate (“BMIE”), manfaat dan risiko transaksi, analisis industri, serta dokumen dan informasi relevan lainnya yang berkaitan dengan Rencana Transaksi.

Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok /

Berdasarkan POJK 35/POJK.04/2020 Bab IX Pasal 35, berikut ini adalah beberapa asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini yaitu:

- Laporan Pendapat Kewajaran bersifat *non disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses Pendapat Kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, DYR mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh BEFA dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Pemberi Tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan Pendapat Kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada DYR dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- DYR menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh BEFA dan telah disesuaikan sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan

of Ethics issued by the Indonesian Society of Appraisers (“MAPPI”).

In preparing this fairness opinion report, the Independent Appraiser has conducted analyses and reviews of the financial condition of the Company and PT Bekasi Matra Industrial Estate (“BMIE”), the benefits and risks of the transaction, industry analysis, as well as other relevant documents and information related to the Proposed Transaction.

Limiting Conditions and Key Assumptions

Pursuant to POJK 35/POJK.04/2020, Chapter IX, Article 35, the following are the assumptions and limiting conditions used in the preparation of this Fairness Opinion:

- *The Fairness Opinion report is a non-disclaimer opinion.*
- *We have reviewed the documents used in the Fairness Opinion process.*
- *In preparing this report, DYR has relied on the accuracy and completeness of the information provided by BEFA and/or data obtained from publicly available information and other information, as well as research we consider relevant.*
- *The Client has stated that all material information relating to the Fairness Opinion engagement has been fully disclosed to DYR and that there has been no omission of material facts.*
- *DYR has used the financial projections submitted by BEFA and has adjusted them to reflect the reasonableness of the financial projections in light of their feasibility (fiduciary duty).*

dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).

- Laporan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional BEFA.
 - DYR bertanggung jawab atas laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
 - DYR telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Pendapat Kewajaran dari Pemberi Tugas.
 - Laporan Pendapat Kewajaran ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan peraturan OJK dan tidak untuk kepentingan perpajakan atau kepentingan lain di luar kepentingan Pasar Modal.
 - Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan rencana aksi korporasi yang akan dilakukan pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.
 - Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban BEFA dan semua pihak yang terlibat dalam aksi korporasi serta keakuratan informasi mengenai rencana aksi korporasi yang diungkapkan oleh Manajemen BEFA.
 - 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
- *The Fairness Opinion report produced is open to the public, except for any confidential information that may affect BEFA's operations.*
 - *DYR is responsible for the Fairness Opinion report and the conclusions drawn.*
 - *DYR has obtained information regarding the legal status of the Subject of the Fairness Opinion from the Client.*
 - *This Fairness Opinion Report is intended to serve the interests of the Capital Market and to comply with OJK regulations, and is not intended for tax purposes or any other interests outside the scope of the Capital Market.*
 - *This Fairness Opinion has been prepared based on market and economic conditions, general business and financial conditions, and Government regulations relating to the corporate action plan to be carried out on the date this Fairness Opinion is issued.*
 - *In preparing this Fairness Opinion, we have made certain assumptions, such as the fulfilment of all conditions and obligations by BEFA and all parties involved in the corporate action, as well as the accuracy of the information regarding the corporate action plan disclosed by BEFA's Management.*
 - *This Fairness Opinion must be viewed as a whole; the use of part of the analysis and information without considering the other information and analysis in their entirety as a single unit may lead to misleading views and conclusions regarding the process underlying the Fairness Opinion. The preparation of this Fairness Opinion is a complex process and may not be*

Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

- Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya rencana aksi korporasi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.
- DYR bertanggung jawab atas laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- DYR telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Pendapat Kewajaran dari Pemberi Tugas.

Pendekatan dan Prosedur Pendapat Kewajaran atas Transaksi /

Sehubungan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 serta SEOJK No.17/SEOJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal yang mencakup hal hal meliputi:

- Analisis transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi, analisis perjanjian dan persyaratan dalam Rencana Transaksi, analisis

achievable through incomplete analysis.

- *We also assume that from the date of issue of this Fairness Opinion until the date of the corporate action, no material changes have occurred that affect the assumptions used in the preparation of this Fairness Opinion. We are not responsible for reaffirming, supplementing or updating our opinion due to changes in assumptions, conditions or events occurring after the date of this report.*
- *DYR is responsible for the Fairness Opinion report and the conclusions reached.*
- *DYR has obtained information regarding the legal status of the Subject Matter of the Fairness Opinion from the Client.*

Approach and Method of Fairness Opinion on Transaction

In accordance with Regulation of the Financial Services Authority of the Republic of Indonesia No. 42/POJK.04/2020 on Affiliated Transactions and Conflicts of Interest Transactions and the provisions set out in OJK Regulation No. 35/POJK.04/2020 and SEOJK No. 17/SEOJK. 04/2020 on the Valuation and Presentation of Business Valuation Reports in the Capital Market, which covers the following matters:

- Transaction analysis, including the identification and relationships between the parties involved in the Proposed Transaction, analysis of the agreements and terms of the Proposed Transaction, and analysis of

manfaat dan risiko Rencana Transaksi.

- Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi. Analisis kualitatif yang meliputi riwayat Perseroan dan kegiatan usaha Perseroan, analisis industri dan lingkungan, analisis operasional dan prospek, analisis alasan dilakukannya Rencana Transaksi, Keuntungan dan kerugian Rencana Transaksi. Analisis kuantitatif meliputi analisis laporan keuangan historikal, analisis arus kas, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi keuangan, analisis inkremental kontribusi nilai tambah Perseroan, prosedur pengambilan keputusan dan hal material lainnya.
- Analisis atas kewajaran nilai transaksi meliputi perbandingan antara rencana nilai transaksi dengan hasil Penilaian atas transaksi, analisis bahwa Rencana Nilai Transaksi memberikan nilai tambah dan analisis nilai transaksi berada dalam kisaran nilai yang didapatkan dari hasil Penilaian.
- Analisis atas faktor lain yang relevan.

Kesimpulan

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah wajar.

Kesimpulan akhir di atas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada BEFA maupun secara eksternal yaitu kondisi

the benefits and risks of the Proposed Transaction.

- Qualitative and quantitative analysis of the Proposed Transaction. Qualitative analysis covering the Company's history and business activities, analysis of the industry and environment, analysis of operations and prospects, analysis of the reasons for the Proposed Transaction, and the benefits and drawbacks of the Proposed Transaction. Quantitative analysis includes analysis of historical financial statements, cash flow analysis, financial ratio analysis, financial projection analysis, analysis of the Company's incremental value-added contribution, decision-making procedures and other material matters.
- Analysis of the fairness of the transaction value, including a comparison between the proposed transaction value and the results of the valuation of the transaction, an analysis demonstrating that the Proposed Transaction Value provides added value, and an analysis confirming that the transaction value falls within the range derived from the valuation results.
- Analysis of other relevant factors.

Conclusion

Based on the scope of work, the assumptions, and the data and information obtained and used, and having reviewed the financial impact of the Proposed Transaction as disclosed in this Fairness Opinion Report, we are of the opinion that the Proposed Transaction is fair.

The above final conclusion applies provided there are no changes that have a material impact on the Transaction Plan. Such changes include, but are not limited to, changes in conditions both internally at BEFA and externally, namely market and economic conditions, general business, trade and

pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Rencana Transaksi ini mungkin berbeda

financial conditions, as well as Indonesian government regulations and other relevant regulations after the date of this Fairness Opinion Report. Should any of the aforementioned changes occur after the date of this Fairness Opinion Report, the conclusion regarding the fairness of this Transaction Plan may differ

V. PERNYATAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS / STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan juga menyatakan bahwa Rencana Transaksi telah dilakukan sesuai dengan prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*), prinsip kewajaran dan praktik bisnis yang berlaku umum (*arm's-length principle*), serta telah memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

The Board of Directors and Board of Commissioners of the Company also declare that the Proposed Transaction has been carried out in accordance with the principles of good corporate governance, the principle of fairness and generally accepted business practices (arm's-length principle), and has complied with the provisions of Financial Services Authority Regulation No. 42/POJK.04/2020 concerning Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions, as well as the prevailing laws and regulations.

Berdasarkan hasil penelaahan Perseroan dan pendapat kewajaran dari Penilai Independen, transaksi dilakukan berdasarkan prinsip kewajaran dan praktik bisnis yang berlaku umum (*arm's-length principle*), sehingga Perseroan berpendapat bahwa transaksi ini merupakan Transaksi Afiliasi dan tidak termasuk Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/POJK.04/2020.

Based on the Company's review and the fairness opinion of the Independent Appraiser, the transaction has been conducted based on the principle of fairness and generally accepted business practices (arm's-length principle). Therefore, the Company is of the opinion that the transaction constitutes an Affiliated Transaction and does not constitute a Conflict of Interest Transaction as referred to in POJK No. 42/POJK.04/2020.

Dalam proses pembahasan dan pengambilan keputusan terkait Rencana Transaksi, Perseroan telah menerapkan mekanisme pengelolaan potensi benturan kepentingan sesuai ketentuan internal Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

In the process of discussion and decision-making related to the Proposed Transaction, the Company has implemented mechanisms for managing potential conflicts of interest in accordance with the Company's internal policies and the prevailing laws and regulations.

VI. INFORMASI TAMBAHAN / ADDITIONAL INFORMATION

Apabila pemegang saham Perseroan memerlukan informasi lebih lanjut sehubungan dengan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini, pemegang saham dapat menghubungi Perseroan pada hari dan jam kerja melalui:

If the shareholders of the Company require further information in relation to the Proposed Transaction as disclosed in this Disclosure of Information, the shareholders may contact the Company during business days and working hours through:

PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
Kawasan Industri MM2100
Jl. Sumatera
Desa Gandasari, Kecamatan Cikarang Barat
Kabupaten Bekasi
Telepon: +62 21 898 0133
Faksimili +62 21 898 0157
Email : corsec@befa.id
Up. Corporate Secretary

Hormat kami/
Sincerely yours,

**Direksi Perseroan/
*Board of Directors of the Company***