

Jakarta, 2 April 2026

No. 036/SMART-IR/IV/2026

Kepada Yth.

Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal, Keuangan Derivatif, dan Bursa Karbon  
Otoritas Jasa Keuangan  
Gedung Sumitro Djojohadikusumo  
Jl. Lapangan Banteng Timur No. 1-4  
Jakarta 10710

Pjs Direktur Utama  
PT Bursa Efek Indonesia  
Gedung Bursa Efek Indonesia Tower 1 Lantai 6  
Jl. Jendral Sudirman Kav 52-53  
Jakarta Selatan 12190

**Perihal : Keterbukaan Informasi atas Transaksi Afiliasi PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk**

Dengan hormat,

Dalam rangka memenuhi ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020") dan Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia No. Kep-00087/BEI/12-2025 perihal Peraturan Nomor I-E tentang Kewajiban Penyampaian Informasi, bersama ini kami sampaikan Keterbukaan Informasi sehubungan dengan transaksi penyewaan fasilitas/properti milik PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk ("Perseroan") kepada PT Ivo Mas Tunggal, pihak terafiliasi, yang merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.

Keterbukaan Informasi ini telah kami umumkan kepada publik melalui situs web Bursa Efek Indonesia dan situs web Perseroan: [www.smart-tbk.com/investor/keterbukaan-informasi/](http://www.smart-tbk.com/investor/keterbukaan-informasi/).

Demikian kami sampaikan, harap dapat diterima dengan baik. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,



Jimmy Pramono  
Wakil Direktur Utama

Tembusan Yth.:

- Deputi Komisioner Pengawas Emiten, Transaksi Efek dan Pemeriksaan Khusus, Otoritas Jasa Keuangan; dan
- Direktur Pengawasan Emiten dan Perusahaan Publik 2, Otoritas Jasa Keuangan

## KETERBUKAAN INFORMASI SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020").



### PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk ("Perseroan")

Kegiatan Usaha Utama:

Perkebunan kelapa sawit, perindustrian pengolahan kelapa sawit dan pemurnian minyak kelapa sawit, perdagangan produk berbasis kelapa sawit, jasa pengelolaan, dan pengangkutan produk berbasis kelapa sawit

Berkedudukan di Jakarta Pusat, Indonesia

Kantor Pusat :

Sinar Mas Land Plaza, Menara II Lt. 28-30

Jl. M.H. Thamrin No. 51, Jakarta 10350

Telepon: (62 21) 50338899

Email: [investor@smart-tbk.com](mailto:investor@smart-tbk.com)

[www.smart-tbk.com](http://www.smart-tbk.com)

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran dan kelengkapan informasi atau fakta material yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini, dan menyatakan bahwa sepanjang pengetahuan dan keyakinan mereka, semua informasi material sehubungan dengan Transaksi (sebagaimana didefinisikan dalam Keterbukaan Informasi ini) telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

Transaksi (sebagaimana didefinisikan dalam Keterbukaan Informasi ini) tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana didefinisikan pada POJK 42/2020.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 2 April 2026

## I. PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan sehubungan dengan transaksi penyewaan aset milik PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**") oleh PT Ivo Mas Tunggal (selanjutnya disebut "**IMT**"), pihak terafiliasi, yang merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.

Pada tanggal 31 Maret 2026, Perseroan telah menyewakan aset berupa empat bangunan gudang beserta sarana dan prasarana pendukung di area gudang yang berdiri di atas lahan seluas 19.624 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Areal Pelabuhan Dumai, Kelurahan Laksamana, Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai, Provinsi Riau (selanjutnya disebut "**Gudang**") kepada IMT. Jangka waktu sewa adalah untuk periode 1 April 2026 hingga 31 Maret 2032, dengan total nilai sewa sebesar Rp 71.600.794.000,- (secara keseluruhan disebut "**Transaksi**").

Transaksi merupakan suatu transaksi afiliasi karena terdapat hubungan afiliasi (sebagaimana didefinisikan dalam Undang-undang Pasar Modal dan POJK 42/2020) antara Perseroan dan IMT, sebagaimana dijelaskan lebih lanjut pada Bagian II.E dari Keterbukaan Informasi ini.

Transaksi bukan merupakan transaksi material karena nilai Transaksi di bawah 20% dari ekuitas Perseroan, yang merupakan batasan nilai material yang diatur pada pasal 3 ayat 1 dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK 17/2020**").

Transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan (sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020) dan tidak berpotensi mengakibatkan terganggunya kelangsungan usaha Perseroan.

## II. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

### A. Tanggal Transaksi

31 Maret 2026

### B. Objek Transaksi

Empat bangunan gudang beserta sarana dan prasarana pendukung di area gudang yang berdiri di atas lahan seluas 19.624 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Areal Pelabuhan Dumai, Kelurahan Laksamana, Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai, Provinsi Riau.

### C. Nilai Transaksi

Nilai sewa atas Transaksi selama periode sewa adalah sebagai berikut:

|           |   |    |                         |
|-----------|---|----|-------------------------|
| Tahun I   | : | Rp | 11.208.794.000,-        |
| Tahun II  | : |    | 11.489.000.000,-        |
| Tahun III | : |    | 11.777.000.000,-        |
| Tahun IV  | : |    | 12.071.000.000,-        |
| Tahun V   | : |    | 12.373.000.000,-        |
| Tahun VI  | : |    | 12.682.000.000,-        |
| Total     | : | Rp | <u>71.600.794.000,-</u> |

## D. Pihak-pihak yang Melakukan Transaksi

### 1. Perseroan

#### Riwayat Singkat

Perseroan didirikan berdasarkan hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia pada tahun 1962 berdasarkan Akta No. 67 tanggal 18 Juni 1962 yang dibuat oleh Raden Kadiman, S.H., notaris di Jakarta, dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. J.A.5/115/3 tanggal 29 Agustus 1963 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 83 tanggal 15 Oktober 1963, Tambahan No 570. Perseroan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia pada tahun 1992.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 32 tanggal 16 Juni 2025 yang dibuat oleh Sri Hidianingsih Adi Sugijanto, S.H., notaris di Jakarta, terkait penambahan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia atas kegiatan usaha baru dan pendukung tanpa mengubah kegiatan usaha utama Perseroan. Perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Republik Indonesia sesuai dengan surat keputusannya No. AHU-0039440.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 18 Juni 2025.

#### Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha Perseroan dan entitas anak meliputi pengembangan perkebunan, pertanian, perdagangan, pengolahan hasil perkebunan, serta bidang jasa pengelolaan dan penelitian yang berhubungan dengan kegiatan usaha. Hasil produksi Perseroan dan entitas anak meliputi hasil olahan kelapa sawit antara lain minyak goreng, lemak nabati dan margarin serta minyak kelapa sawit ("CPO"), inti sawit ("PK"), minyak inti sawit ("PKO"), *cocoa butter substitute*, *fatty acids*, *glycerine*, sabun dan *biodiesel*.

Perseroan berkedudukan di Jakarta Pusat dengan kantor pusat di Sinar Mas Land Plaza, Menara II Lt. 28-30, Jl. M.H. Thamrin No. 51, Jakarta 10350. Kebun dan pabrik kelapa sawit Perseroan dan entitas anak berlokasi di Sumatera Utara, Jambi, Bangka, Kalimantan Tengah, Kalimantan Timur dan Kalimantan Selatan, sedangkan pabrik pengolahannya berlokasi di Surabaya, Medan, Tarjun dan Marunda.

#### Kepemilikan Saham

Kepemilikan saham Perseroan saat ini adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham     | Saham<br>Ditempatkan dan<br>Disetor Penuh | Persentase<br>Kepemilikan | Jumlah Nilai<br>Nominal<br>(Dalam Rp Juta) |
|--------------------|-------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|
| PT Purimas Sasmita | 2.653.897.571                             | 92,4%                     | 530.780                                    |
| Publik             | 218.295.795                               | 7,6%                      | 43.659                                     |
| <b>Jumlah</b>      | <b>2.872.193.366</b>                      | <b>100,0%</b>             | <b>574.439</b>                             |

### Pengurusan dan Pengawasan

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

#### **Dewan Komisaris**

|                        |   |                               |
|------------------------|---|-------------------------------|
| Komisaris Utama        | : | Franky Oesman Widjaja         |
| Wakil Komisaris Utama  | : | Rafael B. Concepcion, Jr.     |
| Wakil Komisaris Utama/ | : | Prof. DR. Teddy Pawitra       |
| Komisaris Independen   | : |                               |
| Komisaris              | : | Ir. Lukmono Sutarto           |
| Komisaris Independen   | : | Prof. DR. Susiyati B. Hirawan |
| Komisaris Independen   | : | Ardhayadi, SE., MA            |
| Komisaris Independen   | : | Ketut Sanjaya                 |

#### **Direksi**

|                      |   |                         |
|----------------------|---|-------------------------|
| Direktur Utama       | : | The Biao Leng           |
| Wakil Direktur Utama | : | Jimmy Pramono           |
| Wakil Direktur Utama | : | DR. ING Gianto Widjaja  |
| Direktur             | : | Franciscus Costan       |
| Direktur             | : | D. Agus Purnomo         |
| Direktur             | : | Drs. Gatot Eddy Pramono |

## **2. IMT**

### Riwayat Singkat

IMT didirikan berdasarkan hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia pada tahun 1978 berdasarkan Akta No. 65 tanggal 19 Juli 1978 yang dibuat oleh Didi Sudjadi, S.H., notaris di Jakarta, yang kemudian diubah dengan Akta No. 66 tanggal 18 September 1980 dan Akta No. 90 tanggal 18 April 1983 dibuat oleh notaris yang sama. Akta pendirian dan perubahan ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-4182.HT.01.01.TH.83 tanggal 31 Mei 1983 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10 tanggal 4 Februari 1986, Tambahan No 130.

Anggaran dasar IMT telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 01 tanggal 8 Juli 2025 yang dibuat oleh Ariana Budiarti Rahayu, S.H., M.Kn., notaris di Bogor, mengenai penambahan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia dan penyesuaian pasal 3 anggaran dasar IMT. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0047042. AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 17 Juli 2025.

### Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha IMT dan entitas anak meliputi perkebunan, industri minyak sawit serta produk turunannya dan perdagangan. Hasil produksi IMT meliputi hasil olahan kelapa sawit antara lain CPO, PK, PKO, *Refined Bleached Deodorized Olein*, *Refined Belached Deodorized Palm Oil*, *Refined Bleached Deodorized Stearin* dan *Palm Fatty Acid Distillate*.

IMT berkedudukan di Jakarta Pusat dengan kantor pusat di Sinar Mas Land Plaza, Menara II Lt. 30, Jl. M.H. Thamrin No. 51, Jakarta 10350. Kebun dan pabrik kelapa sawit IMT dan entitas anak terletak di Riau, Kalimantan Selatan dan Kalimantan Barat, sedangkan pabrik penyulingan (*refinery*) di Belawan, Medan dan Lubuk Gaung. Pabrik yang berlokasi di Belawan disewakan kepada Perseroan.

#### Kepemilikan Saham

Kepemilikan saham IMT pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham             | Saham<br>Ditempatkan dan<br>Disetor Penuh | Persentase<br>Kepemilikan | Jumlah Nilai<br>Nominal<br>(Dalam Rp Juta) |
|----------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|
| PT Indokarya Mas Sejahtera | 445.000.000                               | 74,17%                    | 445.000                                    |
| PT Purimas Sasmita         | 155.000.000                               | 25,83%                    | 155.000                                    |
| <b>Jumlah</b>              | <b>600.000.000</b>                        | <b>100%</b>               | <b>600.000</b>                             |

#### Pengurusan dan Pengawasan

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

##### **Dewan Komisaris**

|                 |   |                        |
|-----------------|---|------------------------|
| Komisaris Utama | : | The Biao Leng          |
| Komisaris       | : | Jimmy Pramono          |
| Komisaris       | : | DR. ING Gianto Widjaja |
| Komisaris       | : | Carel Risakotta        |

##### **Direksi**

|                |   |                        |
|----------------|---|------------------------|
| Direktur Utama | : | Drs. Syafriadi         |
| Direktur       | : | Feredy                 |
| Direktur       | : | David                  |
| Direktur       | : | Ertin Tanuwandi        |
| Direktur       | : | Aditya Gunawan         |
| Direktur       | : | Wiwiek Budiono Muljono |
| Direktur       | : | Boy Yakobus Muliana    |

#### **E. Sifat Hubungan Afiliasi**

Sesuai Pasal 1 POJK 42/2020, berikut adalah hubungan afiliasi antara Perseroan dan IMT.

1. Hubungan antara dua perusahaan yang dikendalikan, baik secara langsung maupun tidak langsung oleh pihak yang sama di mana Perseroan dan IMT memiliki pemegang saham yang sama yaitu PT Purimas Sasmita, dan berada di bawah perusahaan induk yang sama yaitu Golden Agri-Resources Ltd, perusahaan publik yang tercatat di Bursa Singapura.
2. Hubungan antara dua perusahaan di mana terdapat satu atau lebih anggota Direksi atau Dewan Komisaris yang sama. Terdapat beberapa pihak yang sama yang menjabat sebagai anggota Direksi maupun anggota Dewan Komisaris dari Perseroan dan IMT sebagai berikut:

| <b>Nama</b>            | <b>Perseroan</b>     | <b>IMT</b>      |
|------------------------|----------------------|-----------------|
| The Biao Leng          | Direktur Utama       | Komisaris Utama |
| Jimmy Pramono          | Wakil Direktur Utama | Komisaris       |
| DR. ING Gianto Widjaja | Wakil Direktur Utama | Komisaris       |

### III. RINGKASAN LAPORAN PENILAI INDEPENDEN

#### A. Penilai Independen yang Ditunjuk

Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Sugeng, Irwan, Gunawan & Rekan (selanjutnya disebut “**SIG**”) untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas Nilai Sewa Pasar tanah seluas 19.624 m2 berikut 4 (empat) bangunan gudang, sarana dan prasarana pendukung, terletak di Jalan Areal Pelabuhan Dumai, Kelurahan Laksamana, Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai dan kewajiban atas pelaksanaan Transaksi sesuai dengan surat penugasan No. 189-PRP/SIG-0140/XII/2025, tanggal 04 Desember 2025 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan. SIG merupakan Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 553/KM.1/2009 tanggal 10 Juni 2009 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut “OJK”) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PPB-25/PJ-1/PM.02/2023 (penilai properti dan bisnis).

#### B. Pendapat Pihak Independen

##### 1. Laporan Penilaian Sewa Aset

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian atas Nilai Sewa Aset sebagaimana dituangkan dalam laporan SIG No. 00011/2.0045-00/PI/01/0140/1/III/2026 tanggal 26 Maret 2026 (“**Laporan Penilaian**”) dengan ringkasan sebagai berikut:

##### Pihak-Pihak yang Terkait dalam Transaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah Perseroan dan IMT.

##### Objek Penilaian

Tanah seluas 19.624 m2 berikut 4 (empat) bangunan gudang, sarana dan prasarana pendukung, terletak di Jalan Areal Pelabuhan Dumai, Kelurahan Laksamana, Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai, Provinsi Riau.

##### Tujuan Penilaian

Tujuan Penilaian adalah untuk memberikan pendapat mengenai Nilai Sewa Pasar atas objek penilaian untuk keperluan transaksi sewa menyewa.

##### Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi:

- SIG mengeluarkan Laporan Penilaian Properti yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
- SIG telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian.

- c. Data pembandingan mencerminkan data dan informasi atau properti pembandingan yang diperoleh bersumber dari dan/atau divalidasi oleh asosiasi profesi Penilai.
- d. Laporan yang dihasilkan merupakan Laporan Penilaian Properti yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional perusahaan.
- e. SIG bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Properti dan kesimpulan Nilai.
- f. SIG telah melakukan identifikasi atas status hukum objek Penilaian.
- g. SIG berasumsi bahwa properti yang ditunjukkan kepada kami adalah benar merupakan properti dalam penilaian.
- h. SIG mengasumsikan tidak ada perubahan yang signifikan atas objek yang dinilai pada tanggal inspeksi lapangan dan pada waktu tanggal penilaian.
- i. Prasarana pendukung dinilai sebagai satu kesatuan, di tempat (*in-situ/in place*) dan bagian dari bisnis yang berjalan.
- j. Sesuai dengan ruang lingkup penilaian properti, SIG telah melakukan penelaahan dokumen yang berkaitan dengan objek penilaian yang diterima dari pemberi tugas. Berdasarkan hasil penelaahan dokumen yang telah dilakukan dan tanpa melakukan verifikasi atas dokumen hukum, maka SIG berasumsi bahwa status properti dalam kondisi kepemilikan yang sah dan bebas dari sengketa.
- k. Pemeriksaan batas fisik tanah sewa sesuai dengan dokumen tanah, dan luas tanah diasumsikan sesuai.
- l. SIG mengasumsikan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dapat diperpanjang setelah habis masa berlakunya.
- m. Inspeksi dan laporan tidak dimaksudkan sebagai survei bangunan, sarana dan prasarana pendukung, kami mengasumsikan terhadap bagian yang tidak dapat dijangkau tidak ada kerusakan permanen, termasuk karat, lapuk terkena rayap, dan bahaya yang ada, atau teknik dan bahan yang tidak sesuai.
- n. Analisis, opini dan kesimpulan nilai yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Penilaian, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang independen.
- o. Laporan Penilaian dianggap sah apabila tertera tanda tangan Pimpinan Rekan, Kode QR dan cap huruf timbul (embos) Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SUGENG, IRWAN, GUNAWAN & REKAN.
- p. Kurs tengah pada tanggal 31 Desember 2025, USD 1 : Rp 16.782,0 (sumber : [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id), data diolah).

Kondisi pembatas:

- a. Objek yang dinilai dianggap berada di bawah hak kepemilikan dan perizinan yang sah, SIG tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya dokumen yang diterima dari pemberi tugas.
- b. SIG mengasumsikan keberadaan properti yang dinilai tidak ada hal-hal yang merusak atau berbahaya atau terjadi kerusakan laten.
- c. Objek yang dinilai diasumsikan memiliki penggunaan dan perizinan yang sah dan tidak ada kondisi setempat dan perizinan yang merugikan dan tidak adanya kemungkinan rencana yang merugikan.
- d. Laporan hasil penilaian ini hanya digunakan untuk maksud dan tujuan yang ditujukan terbatas sesuai dalam laporan ini.



- e. Informasi, perkiraan dan pendapat yang diperoleh dari berbagai sumber, SIG anggap merupakan informasi yang dapat dipercaya dan benar.

#### Pendekatan dan Metode Penilaian

##### **Penilaian Sewa Tanah**

Penilaian sewa tanah dengan menggunakan pendekatan pendapatan. Pendekatan Pendapatan adalah Pendekatan Penilaian yang memberikan indikasi Nilai dengan mengkonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini (POJK RI No. 28/POJK.04/2021 pasal 1 angka 19).

Metode yang digunakan dalam pendekatan pendapatan ini adalah *gross income multiplier* (POJK RI No. 28/POJK.04/2021 pasal 43 huruf d). Nilai Sewa objek Penilaian didapatkan dengan mengkonversikan pendapatan kotor tahunan (*potential gross income*) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu.

Pertimbangan menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode *gross income multiplier* karena tersedianya data pembandingan sewa properti yang sebanding dan sejenis, dan data perkiraan Nilai Pasar data pembandingan sewa properti untuk menentukan konstanta *gross income multiplier*.

SIG tidak menggunakan Pendekatan Pasar karena tidak ada data pembandingan pasar yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian.

SIG tidak menggunakan Pendekatan Biaya karena penilaian sewa gudang tidak bisa menggunakan pendekatan biaya.

##### **Penilaian Bangunan, Sarana, dan Prasarana Pendukung**

Penilaian sewa pasar bangunan, sarana dan prasarana pendukung menggunakan pendekatan pendapatan.

Pendekatan Pendapatan memberikan indikasi nilai dengan mengkonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini (POJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 1 angka 19). Metode yang digunakan dalam pendekatan pendapatan ini adalah metode Diskonto Arus Kas dan Metode Kapitalisasi Langsung (POJK No. 28/POJK.04/2021 Pasal 43 huruf a dan b).

Metode Diskonto Arus Kas (DCF) di mana arus kas yang diproyeksikan didiskontokan kembali ke tanggal penilaian, menghasilkan nilai kini dari aset (SPI 106 butir 6.4.b).

Metode Kapitalisasi adalah proses konversi realisasi atau estimasi pendapatan bersih atau serangkaian penerimaan bersih menjadi nilai modal yang ekuivalen dalam satu periode pada saat yang ditentukan (PPI-03 butir 3.3.). Metode ini digunakan untuk *terminal value*.

Perhitungan sewa bangunan, sarana dan prasarana pendukung menggunakan Tingkat Pengembalian *Internal Rate of Return* (IRR) melibatkan pencarian jumlah sewa tahunan yang membuat Nilai Sekarang Bersih (NPV) dari semua arus kas (investasi awal, pendapatan sewa tahunan, dan biaya operasional di masa mendatang), IRR yang dihasilkan lebih besar dari *discount rate* yang digunakan, dengan besarnya NPV lebih dari 0.

SIG tidak menggunakan Pendekatan Pasar karena tidak ada data pembandingan pasar yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian.

SIG tidak menggunakan Pendekatan biaya karena penilaian sewa gudang tidak bisa menggunakan pendekatan biaya.

Pertimbangan penilaian sewa bangunan, sarana dan prasarana pendukung ini menggunakan pendekatan pendapatan, dengan menggunakan tingkat pengembalian IRR dan pencarian NPV yang layak atas investasi Perseroan dari pembangunan Gudang tersebut.

SIG berpendapat objek yang dinilai berupa tanah berikut bangunan, sarana dan prasarana pendukung, yang digunakan satu kesatuan dalam fungsinya sebagai gudang PKE dengan tujuan akan disewakan kepada afiliasi merupakan Properti Khusus. Properti Khusus adalah properti yang memiliki karakteristik tertentu, memiliki manfaat yang terbatas pada penggunaan atau pengguna tertentu, dan jarang diperjualbelikan di pasar terbuka, kecuali sebagai bagian dari suatu penjualan properti secara keseluruhan (POJK No. 28 /POJK.04/2021, Penjelasan Pasal 45 huruf d).

Sebagaimana mengacu pada POJK No. 28 /POJK.04/2021 Pasal 34 dan Surat Edaran OJK No. 33/SEOJK.04/2021 BAB III angka 4, yaitu Jenis objek Penilaian properti yang dapat dilakukan Penilaian dengan menggunakan 1 (satu) Pendekatan Penilaian, salah satunya adalah Properti Khusus, sehingga dalam penilaian sewa ini SIG menggunakan 1 (satu) pendekatan penilaian, yaitu pendekatan pendapatan.

SIG tidak menggunakan Pendekatan Pasar karena tidak ada data pembandingan pasar yang sebanding dan sejenis dengan objek penilaian.

SIG tidak menggunakan Pendekatan Biaya karena penilaian sewa gudang tidak bisa tersedia kalkulasi biaya terkait sewa gudang.

#### Kesimpulan Penilaian

Dengan memperhatikan faktor seperti lokasi, waktu, keadaan fisik yang sebanding dengan properti yang dinilai dan faktor yang mempunyai pengaruh terhadap nilai, SIG berpendapat bahwa properti yang dinilai *marketable* dan Nilai Sewa Pasar atas objek penilaian selama periode tahun 2026/2027 sampai dengan 2031/2032 pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp 71.600.794.000 (Tujuh Puluh Satu Miliar Enam Ratus Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Rupiah).

## 2. Ringkasan Pendapat Kewajaran Transaksi

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporan SIG No. 001-FO/0140/SIG/2026 tanggal 26 Maret 2026 ("**Laporan Pendapat Kewajaran**") dengan ringkasan sebagai berikut:

#### Pihak-Pihak yang Terkait dalam Transaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah Perseroan dan IMT.

#### Objek Transaksi Pendapat Kewajaran

Objek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Transaksi adalah transaksi sewa menyewa aset antara Perseroan dengan IMT atas empat bangunan gudang beserta sarana dan prasarana pendukung di area gudang yang berdiri di atas lahan seluas 19.624 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Areal Pelabuhan Dumai, Kelurahan Laksamana, Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai.

#### Maksud dan Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi adalah untuk memberikan pendapat kewajaran atas transaksi sewa menyewa, yang akan

digunakan dalam rangka memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di pasar modal untuk keperluan Otoritas Jasa Keuangan yaitu POJK 42/2020.

#### Asumsi dan Syarat Pembatas

- a. SIG telah diberikan data *copy* melalui email perijinan, laporan keuangan, obyek yang disewa (perjanjian kerjasama penggunaan tanah, bangunan, sarana dan prasarana pendukung, struktur organisasi dan tenaga kerja, proyeksi keuangan sebelum dan sesudah terjadi transaksi, proforma laporan Keuangan serta informasi dari Perseroan, SIG asumsikan benar dan sesuai dengan aslinya. SIG tidak bertanggung jawab atas segala kerugian, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang SIG peroleh menjadi tidak lengkap atau dapat disalah-artikan.
- b. Pendapat kewajaran ini merupakan 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.
- c. SIG 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 yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini. SIG 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 surat ini.
- d. Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi umum keuangan, moneter, peraturan dan kondisi pasar saat ini.
- e. Dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran ini SIG telah melakukan analisis dan mempertimbangkan atas dokumen dan informasi yang diterima dari manajemen Perseroan. Perubahan terhadap data tersebut dapat berpengaruh terhadap hasil Pendapat Kewajaran.
- f. Pendapat kewajaran ini hanya dapat digunakan sehubungan dengan rencana Transaksi dan tidak dapat dipergunakan untuk kepentingan lain. Pendapat kewajaran ini juga tidak dimaksudkan sebagai rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui rencana Transaksi atau mengambil tindakan tertentu atas rencana Transaksi.
- g. SIG mengeluarkan Laporan Pendapat Kewajaran yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
- h. SIG telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses analisis Pendapat Kewajaran.
- i. SIG telah mengkaji dan menyesuaikan penggunaan proyeksi Keuangan yang telah dibuat oleh manajemen, dan kami bertanggung jawab atas pelaksanaan kewajaran proyeksi Keuangan.
- j. Laporan yang dihasilkan merupakan Laporan yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- k. SIG bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan kewajaran transaksi.
- l. SIG telah melakukan identifikasi atas status hukum objek rencana transaksi.

- m. SIG berasumsi bahwa properti yang ditunjukkan kepada kami adalah benar merupakan properti dalam penilaian.
- n. SIG mengasumsikan tidak ada perubahan yang signifikan atas objek yang dinilai pada tanggal inspeksi lapangan dan pada waktu tanggal penilaian.
- o. Pemeriksaan batas fisik tanah sewa sesuai dengan dokumen tanah, dan luas tanah diasumsikan sesuai.
- p. SIG mengasumsikan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dapat diperpanjang setelah habis masa berlakunya.
- q. Analisis, opini dan kesimpulan pendapat kewajaran yang dinyatakan di dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan di dalam Laporan Pendapat Kewajaran, yang merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan Penilai yang independen.
- r. Perkiraan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan Pendapat Kewajaran.
- s. Laporan Pendapat Kewajaran ini dianggap sah apabila tertera tanda tangan Pimpinan Rekan dan cap huruf timbul (embos) KJPP SUGENG, IRWAN, GUNAWAN & REKAN (KJPP SIG).

#### Kondisi Pembatas

- a. Obyek yang dinilai dianggap berada di bawah hak kepemilikan dan perijinan yang sah, SIG tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya dokumen yang KJPP SIG terima dari pemberi tugas.
- b. SIG mengasumsikan keberadaan properti yang dinilai tidak ada hal-hal yang merusak atau berbahaya atau terjadi kerusakan laten.
- c. Obyek yang dinilai diasumsikan memiliki penggunaan dan perizinan yang sah dan tidak ada kondisi setempat dan perijinan yang merugikan dan tidak adanya kemungkinan rencana yang merugikan.
- d. Laporan Pendapat Kewajaran dari penugasan ini untuk maksud dan tujuan yang ditujukan terbatas sesuai dalam laporan ini.
- e. Informasi, perkiraan dan pendapat yang SIG peroleh dari berbagai sumber, KJPP SIG anggap merupakan informasi yang dapat dipercaya dan benar.

#### Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan dan metodologi penilaian Pendapat Kewajaran dengan tahapan melakukan analisis atas pertimbangan bisnis yang digunakan Perseroan terkait dengan rencana transaksi terhadap kepentingan pemegang saham sebagai berikut:

- a. Analisis Transaksi
- b. Analisis kualitatif dan kuantitatif yang terkait dengan rencana Transaksi
- c. Analisis atas kewajaran nilai Transaksi

#### Kesimpulan Pendapat Kewajaran

Dengan mempertimbangkan analisis kualitatif dan analisis kuantitatif maka atas rencana Transaksi Sewa Menyewa empat bangunan gudang beserta sarana dan prasarana pendukung di area gudang yang berdiri di atas lahan seluas 19.624 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Areal Pelabuhan Dumai, Kelurahan Laksamana, Kecamatan Dumai Kota, Kota Dumai, SIG berpendapat bahwa rencana Transaksi adalah wajar bagi Perseroan dan bagi pemegang saham.

#### **IV. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI**

##### **A. Alasan dan Latar Belakang Dilakukannya Transaksi**

Perseroan merupakan perusahaan agribisnis terintegrasi yang senantiasa berupaya meningkatkan profitabilitas dan menjaga daya saing melalui optimalisasi pengelolaan operasional dan aset yang efisien. Sejalan dengan prospek industri sawit yang positif dan permintaan produk turunan bernilai tambah yang terus meningkat, Perseroan secara berkelanjutan melakukan penguatan kapabilitas produksi, distribusi, dan logistik.

Perseroan memiliki fasilitas Gudang yang berlokasi di Dumai dengan posisi strategis yang berdekatan dengan pelabuhan. Namun demikian, fasilitas tersebut saat ini belum dimanfaatkan secara optimal. Dalam rangka meningkatkan utilisasi dan menghasilkan arus pendapatan yang stabil dari aset tersebut, Perseroan memutuskan untuk menyewakan Gudang dimaksud kepada IMT, yang merupakan pihak terafiliasi dan memiliki fasilitas pengolahan di wilayah yang sama serta membutuhkan tambahan kapasitas penyimpanan.

Melalui Transaksi ini, Perseroan dapat mengoptimalkan pemanfaatan aset yang belum digunakan secara maksimal, memperoleh pendapatan sewa yang berkelanjutan, dan tetap menjaga fleksibilitas operasional tanpa mengganggu kegiatan usaha utama Perseroan.

Transaksi ini diharapkan memberikan kontribusi positif terhadap kinerja Perseroan serta memberikan nilai bagi para pemegang saham.

##### **B. Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi Dibandingkan dengan Transaksi Lain yang Sejenis yang Tidak Dilakukan dengan Pihak Afiliasi**

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, IMT sebagai pihak terafiliasi memiliki fasilitas pengolahan dan memerlukan kapasitas penyimpanan tambahan di area Dumai. Dalam rangka mengoptimalkan pemanfaatan aset, Perseroan memutuskan untuk menyewakan Gudang kepada IMT dengan pertimbangan bahwa Gudang tersebut memiliki spesifikasi dan lokasi yang sesuai dengan kebutuhan operasional IMT, sehingga dapat memberikan efisiensi logistik bagi IMT sekaligus meningkatkan daya tarik komersial aset Perseroan. Kesesuaian tersebut memberikan kepastian tingkat utilisasi gudang dan pendapatan sewa yang berkelanjutan bagi Perseroan. Apabila disewakan kepada pihak tidak terafiliasi, terdapat kemungkinan ketidaksesuaian kebutuhan dan/atau lebih tingginya risiko tidak terawatnya Gudang dengan baik selama masa penyewaan, yang pada akhirnya dapat mengurangi kesempatan bagi Perseroan untuk mengoptimalkan pemanfaatan asetnya.

## **V. PERNYATAAN DIREKSI DAN KOMISARIS**

### **A. Pernyataan Direksi**

Direksi Perseroan dengan ini menyatakan bahwa Transaksi ini merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020. Transaksi ini juga telah melalui prosedur yang memadai sesuai dengan kebijakan internal Perseroan dalam rangka memastikan bahwa Transaksi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum serta sesuai dengan ketentuan dalam POJK 42/2020.

### **B. Pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris**

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dengan ini menyatakan bahwa Transaksi ini tidak mengandung Benturan Kepentingan dan sepanjang pengetahuan dan keyakinan mereka, semua informasi dan/atau fakta material sehubungan dengan Transaksi telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi dan/atau fakta material tersebut tidak menyesatkan serta dapat dipertanggungjawabkan dengan baik.

## **VI. INFORMASI TAMBAHAN**

Untuk informasi lebih lanjut mengenai Transaksi, dapat menghubungi Corporate Secretary Perseroan pada jam kerja Perseroan melalui kontak berikut:

PT Sinar Mas Agro Resources and Technology Tbk  
Plaza Sinar Mas Land, Menara II Lt. 28-30  
Jl. M.H. Thamrin No. 51, Jakarta 10350  
Telepon: (62 21) 50338899  
Email: [investor@smart-tbk.com](mailto:investor@smart-tbk.com)  
UP: Corporate Secretary

Jakarta, 2 April 2026  
**Direksi Perseroan**