

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM
PT CAHAYASAKTI INVESTINDO SUKSES TBK (“PERSEROAN”)**

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA (“POJK 17/2020”).



PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk

Kegiatan Usaha:

Pengembangan *Real Estate* melalui Entitas Anak

Kantor Pusat:

Jl. Kaum Sari No. 1, RT. 001 RW. 005
Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara
Bogor 16151, Jawa Barat, Indonesia
Telepon: +62-251 8666 873/874 (Hunting)
Email: corporate.secretary@csis.co.id
Situs Web: www.csis.co.id

**KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH
PEMEGANG SAHAM PERSEROAN.**

**JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA
TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU DALAM
MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN
PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK, PENASIHAT KEUANGAN ATAU
PROFESIONAL LAINNYA.**

**DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI
MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS
KELENGKAPAN DAN KEBENARAN SELURUH INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL
YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN MENEGASKAN BAHWA
INFORMASI YANG DIKEMUKAKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH
BENAR DAN TIDAK ADA KESALAHAN PENGUNGKAPAN FAKTA MATERIAL ATAU
TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG TIDAK DIKEMUKAKAN YANG DAPAT
MENYEBABKAN INFORMASI MATERIAL DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI
MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.**

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 12 November 2025

INFORMASI PENYELENGGARAAN RUPS

Untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam melaksanakan rencana Penambahan KBLI Baru, Perseroan akan meminta persetujuan pemegang saham Perseroan dalam RUPSLB dengan perkiraan jadwal sebagai berikut:

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Mata Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (" RUPSLB ") kepada OJK | 5 November 2025 |
| 2. Pengumuman rencana penyelenggaraan RUPSLB kepada para pemegang saham Perseroan melalui situs web PT Bursa Efek Indonesia (" Bursa "), situs web eASY KSEI, dan situs web Perseroan www.csis.co.id | 12 November 2025 |
| 3. Pengumuman Keterbukaan Informasi terkait rencana Penambahan KBLI Baru melalui situs web Bursa dan situs web Perseroan www.csis.co.id | 12 November 2025 |
| 4. Penyampaian bukti pengumuman Keterbukaan Informasi terkait rencana Penambahan KBLI Baru pada situs web Bursa kepada OJK | 13 November 2025 |
| 5. Tanggal terakhir pencatatan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPSLB (" recording date ") | 26 November 2025 |
| 6. Pemanggilan RUPSLB kepada para pemegang saham Perseroan melalui situs web Bursa, situs web eASY KSEI, dan situs web Perseroan www.csis.co.id | 27 November 2025 |
| 8. Pelaksanaan RUPSLB | 19 Desember 2025 |

PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka pemenuhan sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020 untuk mengumumkan keterbukaan informasi atas Penambahan KBLI Baru Perseroan berupa penambahan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("KBLI") Baru Perseroan yaitu Aktivitas Perusahaan *Holding* (KBLI 64200) dan Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209). Sehubungan dengan rencana Penambahan KBLI Baru tersebut, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, khususnya ketentuan POJK 17/2020 Pasal 22 Ayat (1) butir (A), perusahaan yang melakukan Penambahan KBLI Baru wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham dan mengumumkan Keterbukaan Informasi dalam paling sedikit melalui situs web Perusahaan Terbuka dan situs web bursa efek, dalam waktu bersamaan dengan pengumuman RUPS. Lebih lanjut, Perseroan diwajibkan menyediakan data tentang Penambahan KBLI Baru tersebut bagi pemegang saham sejak saat pengumuman RUPS dan menyampaikan kepada OJK paling lambat pada saat pengumuman RUPS informasi-informasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020. Keterbukaan Informasi ini menjadi dasar pertimbangan bagi para pemegang saham Perseroan dalam rangka memberikan persetujuannya terkait dengan rencana Penambahan KBLI Baru.

KETERANGAN MENGENAI PERSEROAN

A. Keterangan Umum Tentang Perseroan

Perseroan berdomisili di Bogor, didirikan berdasarkan Akta No. 52 tanggal 2 Juni 1995 yang dibuat di hadapan Notaris Ny. Djurnawati Soetarmono, S.H., di Cibinong dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-4373.HT.01.01.TH.96 tanggal 6 Maret 1996. Anggaran Dasar Perseroan telah beberapa kali diubah, yang perubahan seluruh anggaran dasarnya sebagaimana dimuat dalam Akta Notaris Nitra Reza, S.H., M.Kn., No. 13 tanggal 6 Juni 2024 yang telah dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU- AH.01.09-0214861 tanggal 18 Juni 2024.

Sesuai Anggaran Dasar Perseroan Pasal 3 yang terakhir mengalami perubahan dan disahkan melalui Akta No. 13 tanggal 6 Juni 2024 yang dibuat di hadapan Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, dan telah dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU- AH.01.09-0214861 tanggal 18 Juni 2024 tentang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang industri pengolahan dan konstruksi.

Perseroan menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang- undangan, baik secara langsung dan melalui Entitas Anak. Proses kegiatan usaha tersebut antara lain meliputi ijin pembebasan lahan dari instansi terkait, perencanaan pengembangan sesuai dengan peraturan tata ruang yang berlaku, serta pembangunan konstruksi proyek. Dalam pengerjaan proyek, juga dibangun sarana dan prasarana pendukung yang disesuaikan dengan kebutuhan dan ketentuan pada setiap proyek. Kegiatan usaha yang telah dijalankan Perseroan baik secara langsung dan melalui Entitas Anak dikelompokkan menjadi:

1. Kawasan Industri dan Pergudangan
Merupakan proyek pembangunan kawasan industri dan pergudangan yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai di land bank yang saat ini dimiliki oleh Perseroan melalui Entitas Anak yaitu di Sentul, Bogor dan Cikembar, Sukabumi.
2. Perhotelan
Merupakan proyek pembangunan hotel, dengan mempertimbangkan aspek pemilihan lokasi agar menarik kunjungan pelanggan.

B. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan berdasarkan daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 3 November 2025 yang dikeluarkan oleh PT Sharestar Indonesia sebagai Biro Administrasi Efek Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	4.400.000.000	440.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh :			
1. PT Andalan Utama Bintara	748.000.000	74.800.000.000	57,23
2. PT Olympic Kapital Equity	297.600.000	29.760.000.000	22,77

3. Masyarakat	261.400.000	26.140.000.000	20,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.307.000.000	130.700.000.000	100
Saham dalam Portepel	3.093.000.000	309.300.000.000	

C. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan

Susunan anggota Komisaris dan Direksi berdasarkan akta Notaris No. 13 tanggal 6 Juni 2024, dibuat dihadapan Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor. Akta perubahan ini telah diterima dan dicatat dalam sistem administrasi dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0214861 tanggal 18 Juni 2024 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Santo Fransiscus
 Komisaris Independen : Apran Kurniawan, S.E.

Direksi

Direktur Utama : Tjoea Aubintoro
 Direktur : Yohanes Sumarno

RINGKASAN LAPORAN STUDI KELAYAKAN

Sehubungan dengan rencana Penambahan KBLI Baru, Perseroan telah menunjuk penilai independen yang terdaftar di OJK, yaitu KJPP Syarif Endang & Rekan ("KJPP MSE") sebagai pihak independen untuk memberikan pendapat atas rencana Penambahan KBLI Baru.

KJPP MSE telah mendapatkan Ijin Penilai Publik dari Menteri Keuangan RI dengan Surat Keputusan Nomor. 20/KM.1/2011 tanggal 13 Januari 2011 dan Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik melalui Surat Keputusan Nomor: 428/KM.1/2011 tanggal 5 Juli 2011 dengan Nomor Izin Usaha: 1.11.0045 telah ditunjuk oleh Perseroan sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat atas rencana Penambahan KBLI Baru.

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

Berikut adalah ringkasan laporan studi kelayakan No.00028/2.0113-03/BS-FS/03/0340/1/XI/2025 tertanggal 11 November 2025 yang disusun oleh KJPP MSE.

1. MAKSUD DAN TUJUAN STUDI KELAYAKAN

Studi Kelayakan ini dibuat untuk mengetahui kelayakan usaha sehubungan dengan Penambahan Kegiatan Usaha Aktivitas Perusahaan *Holding* (KBLI 64200) dan Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209), serta sebagai syarat pemenuhan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Penambahan Kegiatan Usaha ("POJK No.17/2020"), dan bukan untuk kepentingan perbankan ataupun kepentingan lainnya.

2. ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan studi kelayakan ini adalah:

- Laporan studi kelayakan ini bersifat *non-disclaimer opinion*.

- b. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam studi kelayakan.
- c. Dalam menyusun laporan studi kelayakan ini, penilai mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh pemberi tugas atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- d. Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh manajemen dengan mencerminkan kewajiban proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- e. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan studi kelayakan dan kewajiban proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- f. Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- g. Penilai bertanggung jawab atas laporan studi kelayakan dan kesimpulan yang dihasilkan.
- h. Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum objek studi kelayakan dari pemberi tugas

3. KEJADIAN SETELAH TANGGAL PENILAIAN

Dari tanggal Penilaian Studi Kelayakan, yaitu tanggal 30 Juni 2025, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting yang terjadi selama periode tersebut.

4. HASIL ANALISIS KELAYAKAN

Dari Kajian Kelayakan Pasar, perekonomian Indonesia triwulan I 2025 tercatat tumbuh positif sebesar 4,87% (yoy). Ketersediaan lahan industri di sekitar Jakarta semakin terbatas, terutama di Bekasi, Tangerang, dan Bogor, sehingga ekspansi bergeser ke wilayah timur seperti Karawang yang masih memiliki pasokan substansial untuk industri skala menengah besar, serta Purwakarta dan Subang yang menawarkan lahan luas dengan harga lebih kompetitif dan dukungan infrastruktur baru. Pada 2024, sektor kendaraan listrik (EV) mendominasi penjualan lahan industri dengan kontribusi 41% dari total transaksi, dipimpin investasi besar BYD di Subang Smartpolitan dan CATL di Karawang, sementara sektor pusat data tetap kuat dengan 64,59 hektar atau 19,1% dari total. Industri otomotif konvensional menyerap 30,37 hektar di enam kawasan, diikuti permintaan signifikan dari industri bahan bangunan, termasuk transaksi 23,7 hektar di Kawasan Industri Krakatau Cilegon. Secara keseluruhan, kinerja kuartal IV 2024 solid dan tren pertumbuhan lahan industri diperkirakan berlanjut.

Dengan analisis pasar tersebut, maka dapat kami simpulkan bahwa Penambahan Kegiatan Usaha pada aspek kelayakan pasar adalah layak.

Dari Kajian Kelayakan Teknis, Perseroan sebagai perusahaan *holding* memiliki kapasitas yang memadai dalam mendukung entitas anak di bidang *real estate*, didukung pengalaman manajemen lebih dari 20 tahun serta dukungan finansial untuk kelancaran proyek. Perseroan memastikan entitas anak memiliki sumber daya manusia, perizinan, dan infrastruktur yang lengkap sehingga kegiatan usaha dapat berjalan berkesinambungan. Dengan kombinasi pengalaman, dukungan finansial, serta sistem pengelolaan yang terstruktur, Perseroan mampu mendukung pengembangan proyek *real estate* melalui entitas anak. Hingga 30 Juni 2025, Perseroan memiliki 16 karyawan tetap yang tersebar di posisi manajer, supervisor, dan staf. Sebagai perusahaan *holding*, Perseroan tidak menjalankan produksi langsung, melainkan kegiatan operasional entitas anak. Prosesnya meliputi persiapan proyek, pembangunan infrastruktur dasar, serta tahap pemasaran dan penjualan, baik melalui penjualan kaveling langsung maupun sewa kaveling sesuai kebutuhan pelanggan.

Dengan analisis teknis tersebut, maka dapat kami simpulkan bahwa Penambahan Kegiatan Usaha pada aspek kelayakan teknis adalah layak.

Dari Kajian Kelayakan Pola Bisnis, Perseroan memiliki sejumlah keunggulan kompetitif yang menjadi landasan kuat dalam menjalankan kegiatan usahanya, melalui pengalaman manajemen lebih dari 20 tahun, strategi pemasaran dengan skema pembayaran fleksibel, penerapan konsep ramah lingkungan "*Green Eco*," perizinan yang lengkap, serta pemilihan lokasi strategis dengan aksesibilitas tinggi. Kemampuan pesaing untuk meniru produk memang tidak dapat dihindari, sehingga membuat kegiatan usaha dalam bidang ini menjadi sangat kompetitif. Sebagai perusahaan *holding*, Perseroan mampu menciptakan nilai melalui dukungan pengembangan entitas anak, diversifikasi sumber pendapatan dari kawasan industri, serta peningkatan kinerja keuangan yang memberikan nilai tambah berkelanjutan bagi pemegang saham.

Dengan analisis pola bisnis tersebut, maka dapat kami simpulkan bahwa Penambahan Kegiatan Usaha pada aspek kelayakan pola bisnis adalah layak.

Dari Kajian Kelayakan Model Manajemen, Sejak berdiri pada 1995, manajemen Perseroan memiliki kapasitas memadai dalam menjalankan usaha. Perseroan memiliki 16 karyawan, di mana sebagian besar (12 orang) berada di entitas anak, sedangkan di tingkat *holding* hanya terdapat 4 karyawan yang fokus pada fungsi strategis pengelolaan investasi dan koordinasi. Perseroan juga mengelola kekayaan intelektual melalui pendaftaran dan perlindungan merek dagang entitas anak, seperti "Kawasan Industri Cikembar", "*Industrial Circuit Cikembar*", "OCBD Business Park", dan "*Smart Warehouse*". Dari sisi risiko, Perseroan menghadapi potensi ketergantungan usaha, regulasi, manajemen investasi, dan risiko keuangan, yang dimitigasi melalui diversifikasi portofolio, kepatuhan regulasi, seleksi investasi ketat, serta menjaga struktur modal.

Dengan analisis model manajemen tersebut, maka dapat kami simpulkan bahwa Penambahan Kegiatan Usaha pada aspek kelayakan model manajemen adalah layak.

Dari Kajian Kelayakan Keuangan, analisis kelayakan proyek menunjukkan bahwa Kegiatan Usaha ini memenuhi kriteria kelayakan dengan variabel-variabel sebagai berikut:

- **Net Present Value (NPV) > 0 → Layak**

NPV yang dihasilkan adalah sebesar Rp330.497.803.000,-. Dengan demikian, hasil NPV yang positif atau lebih dari nol menunjukkan bahwa proyek layak dikerjakan karena memberikan keuntungan.

- **Internal Rate of Return (IRR) > Discount Rate → Layak**

IRR yang dihasilkan adalah sebesar 30,05%. Hasil IRR berada di atas tingkat *discount rate* yang sebesar 8,49%. Dengan demikian, hasil IRR menunjukkan bahwa proyek layak dikerjakan karena keuntungan lebih besar dari biaya modal (*cost of capital*) yang diasumsikan.

- **Profitability Index (PI) > 1 → Layak**

PI yang diperoleh adalah sebesar 1,62057. Dengan demikian, hasil PI yang lebih dari 1 menunjukkan bahwa proyek layak dikerjakan karena memberikan keuntungan dari pengeluaran investasi yang dilakukan.

- **Payback Period (PP)**

PP yang diperoleh adalah 3 tahun dan 9 bulan. Dengan demikian, Perseroan mampu mengembalikan seluruh investasi setelah proyek berjalan selama 3 tahun dan 9 bulan.

Dengan analisis keuangan tersebut, maka dapat kami simpulkan bahwa Penambahan Kegiatan Usaha pada aspek kelayakan keuangan adalah layak.

5. KESIMPULAN

Dengan demikian, berdasarkan kajian, evaluasi, analisis kelayakan pasar, analisis kelayakan teknis, analisis kelayakan pola bisnis, analisis kelayakan model manajemen, dan analisis kelayakan keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat asumsi-asumsi yang telah ditetapkan dapat terpenuhi, maka dapat disimpulkan bahwa rencana penambahan kegiatan usaha sesuai dengan KBLI 64200 yaitu Aktivitas Perusahaan *Holding*, dan KBLI 70209 yaitu Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah layak.

KETERSEDIAAN TENAGA AHLI SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENAMBAHAN KBLI BARU

Sehubungan dengan rencana Penambahan KBLI Baru yaitu penambahan kegiatan usaha berupa Penambahan KBLI 64200 yaitu Aktivitas Perusahaan Holding dan KBLI 70209 yaitu Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya, Perseroan tidak memerlukan tenaga ahli yang dibutuhkan untuk mendukung pelaksanaan operasional atas Penambahan KBLI Baru tersebut.

PENJELASAN, PERTIMBANGAN, DAN ALASAN DILAKUKANNYA PENAMBAHAN KBLI BARU

Dalam rangka restrukturisasi kegiatan usaha group Perseroan, Perseroan dipersiapkan untuk menjadi perusahaan *holding real estate* pada group Perseroan. Untuk mendukung rencana tersebut, Perseroan menambahkan KBLI 64200 yaitu Aktivitas Perusahaan Holding dan KBLI 70209 yaitu Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya agar sejalan dengan kegiatan usaha Perseroan.

PENJELASAN TENTANG PENGARUH PENAMBAHAN KBLI BARU TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Tidak terdapat pengaruh terhadap kondisi keuangan Perseroan dari penambahan KBLI Baru.

INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi lebih lanjut mengenai hal-hal tersebut di atas, pemegang saham Perseroan dapat menghubungi Perseroan pada jam kerja Perseroan dengan alamat di bawah ini:

PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk

Kantor Pusat:

Jl. Kaum Sari No. 1, RT. 001 RW. 005
Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara
Bogor 16151, Jawa Barat, Indonesia
Telepon: +62-251 8666 873/874 (Hunting)

Email: corporate.secretary@csis.co.id
Situs Web: www.csis.co.id