

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

KETERBUKAAN INFORMASI INI DIBUAT DAN DITUJUKAN DALAM RANGKA MEMENUHI (I) PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 17/POJK.04/2020 TANGGAL 20 APRIL 2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA (“POJK NO.17/2020”); (II) PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN TANGGAL 2 JULI 2020 (“POJK NO.42/2020”).



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

DEFINISI

AUB	:	Berarti PT Andalan Utama Bintara
BC	:	Berarti PT Bogorindo Cemerlang
KDTN	:	Berarti PT Purisentul Permai Tbk
KJPP MSE	:	Berarti Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan
Pemegang Saham Independen	:	Berarti pemegang saham yang tidak mempunyai kepentingan ekonomis pribadi sehubungan dengan suatu transaksi tertentu dan (i) bukan merupakan anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, dan pengendali; atau (ii) bukan merupakan afiliasi dari anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, dan pengendali.
Pemegang Saham Utama	:	Berarti pihak yang, baik secara langsung maupun tidak langsung, memiliki paling sedikit 20% (dua puluh persen) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh OJK. Dalam hal ini merupakan AUB.
Perseroan	:	Berarti PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk (“CSIS”)
Perusahaan Target	:	Berarti BC
PMHMETD	:	Berarti Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
POJK 32/2015	:	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 14/POJK.04/2019 tanggal 29 April 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
POJK 14/2019	:	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 14/POJK.04/2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
POJK 15/2020	:	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana dapat diubah waktu ke waktu.
POJK 17/2020	:	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha sebagaimana dapat diubah dari waktu ke waktu.
POJK 42/2020	:	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dapat diubah dari waktu ke waktu.
Rencana Transaksi	:	Berarti rencana Perseroan untuk melakukan penambahan penyertaan saham pada Perusahaan Target hasil dari PMHMETD I melalui setoran modal ke Perusahaan Target sebesar Rp195.829.500.000 (seratus sembilan puluh lima miliar delapan ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu Rupiah)
RUPS	:	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan.
SIH	:	Berarti PT Sinkuit International Hotel.

Undang-Undang Cipta Kerja atau UUCK	:	Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 41 Tahun Modal 2023 tanggal 10 November 1995, Tambahan No. 6856.
Undang-Undang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan ("UUP2SK")	:	Berarti Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tanggal 12 Januari 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 6845.

PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan Rencana Transaksi dengan nilai transaksi sebesar Rp195.829.500.000 (seratus sembilan puluh lima miliar delapan ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu Rupiah).

Berdasarkan pada laporan keuangan konsolidasi Perseroan per tanggal 30 Juni 2025 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yang telah diaudit oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (anggota firma BDO International Limited), auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh Martinus Arifin, SE, Ak., CA., CPA. (Rekan pada BDO dengan Registrasi Akuntan Publik No. 1241) pada tanggal 31 Oktober 2025, jumlah ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp354.054.446.441 (tiga ratus lima puluh empat miliar lima puluh empat juta empat ratus empat puluh enam ribu empat ratus empat puluh satu Rupiah), sehingga nilai transaksi tersebut telah mencapai 55,31% (lima puluh enam koma satu satu persen) dari ekuitas Perseroan, atau melebihi 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan.

Pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, Perseroan merupakan pengendali atas Perusahaan Target, sehingga Rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi. Dengan demikian Rencana Transaksi ini merupakan transaksi material dan transaksi afiliasi yang wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan RUPS dari Pemegang Saham Independen Perseroan sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020 dan POJK 42/2020. Berdasarkan Pasal 33(a) POJK 17/2020 dan Pasal 24(1) POJK 42/2020, apabila transaksi material juga merupakan transaksi afiliasi maka Perseroan hanya wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020, termasuk Pasal 14 huruf a POJK 17/2020 yang mewajibkan Transaksi Material yang wajib memperoleh persetujuan RUPS, untuk memperoleh persetujuan RUPS Pemegang Saham Independen, apabila Transaksi Material tersebut mengandung Transaksi Afiliasi.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, baik bersama-sama maupun masing-masing, meyakini bahwa Rencana Transaksi tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dengan dasar dan pertimbangan bahwa Perseroan meyakini tidak ada perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota direksi, dewan komisaris, dan AUB (sebagai Pemegang Saham Utama dan pengendali Perseroan), yang dapat merugikan Perseroan dalam Rencana Transaksi.

Selain itu, Perseroan meyakini Rencana Transaksi bukan merupakan transaksi yang dapat merugikan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, dengan dasar bahwa Rencana Transaksi ini telah memperoleh pendapat kewajaran (*fairness opinion*) dari KJPP dengan laporan No.00032/2.0113-03/BS/03/0340/1/XI/2025 tanggal 12 November 2025.

Berdasarkan pertimbangan di atas, Perseroan meyakini bahwa Rencana Transaksi tidak mengandung benturan kepentingan dan tidak merugikan Perseroan, dan bertanggung jawab

sepenuhnya atas kebenaran dan kelengkapan seluruh informasi atau fakta material terkait Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam perubahan dan/atau tambahan atas Keterbukaan Informasi ini, dan menegaskan bahwa setelah melakukan penelitian secara seksama dan sepanjang sepengetahuan dan keyakinan mereka, menegaskan bahwa informasi material terkait Rencana Transaksi yang terdapat dalam perubahan dan/atau tambahan atas Keterbukaan Informasi ini adalah benar dan tidak ada fakta material lain terkait Rencana Transaksi yang tidak diungkapkan atau dihilangkan sehingga menyebabkan informasi yang diberikan dalam perubahan dan/atau tambahan atas Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan menyesatkan.

URAIAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI

1. Penjelasan, Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Rencana Transaksi

Perseroan merupakan bagian dari Olympic Group, salah satu market leader produsen furniture knock down di Indonesia yang telah berdiri sejak tahun 1983 oleh Tjoea Aubintoro. Perseroan memulai operasi komersialnya pada tahun 1997. Dan pada tahun 2005, Perseroan memfokuskan usahanya dalam bidang proyek/kontraktor untuk pekerjaan furniture custom made untuk interior. Seiring berjalannya waktu, pada tahun 2020 Perseroan melakukan *Asset Swap* dengan aset yang masuk adalah BC dan aset yang keluar adalah PT Olympic Bangun Persada. Semenjak tahun 2023, kegiatan usaha Perseroan berfokus pada pengembangan real estate melalui Entitas Anak. Perseroan memiliki entitas anak yang berfokus pada pengembangan real estate yaitu BC, SIH, dan KDTN. Kedepan Perseroan disiapkan untuk menjadi *holding* properti pada group usaha Perseroan.

BC memiliki 2 project kawasan industri yaitu Kasawan Industri Sentul dan Kawasan Industri Cikembar yang mana memiliki total lahan 320 hektar. Kawasan Industri Sentul memiliki total lahan sebesar 100 hektar yang mana telah terjual sebesar 98%. Sedangkan Kawasan Industri Cikembar memiliki luas lahan sebesar 220 hektar dan baru terjual sebesar 15%. Dalam rangka penggunaan dana hasil dari PMHMETD I, Perseroan berencana untuk melakukan penyeteroran modal ke BC dalam rangka pembangunan infrastruktur di Kawasan Industri Cikembar, pembangunan infrastruktur di Bukit Panenjoan dan pembelian *landbank* untuk memperluas Kawasan Industri Cikembar.

Industri pengolahan tetap menjadi kontributor utama terhadap PDB, mendorong permintaan kawasan industri untuk pembangunan pabrik, gudang, dan fasilitas logistik. Kenaikan investasi di sektor elektronik, otomotif, dan pangan meningkatkan kebutuhan akan kawasan industri terintegrasi. Banyak investor asing memilih kawasan industri sebagai lokasi investasi karena legalitas dan infrastruktur yang sudah siap. Data BKPM menunjukkan bahwa sektor industri dan kawasan industri menyerap investasi besar dari Tiongkok, Korea Selatan, dan Jepang. Proyek strategis nasional seperti jalan tol, pelabuhan, rel kereta api, dan kawasan ekonomi khusus (KEK) meningkatkan konektivitas dan menarik investor ke kawasan industri. Pertumbuhan populasi dan urbanisasi menciptakan permintaan terhadap pusat-pusat ekonomi baru di luar Jabodetabek. Sehingga Perseroan meyakini bahwa kebutuhan akan kawasan industri akan terus meningkat seiring dengan target pemerintah untuk menggerakkan perekonomian dan menyerap tenaga kerja.

Dengan rencana transaksi ini, diharapkan akan mempercepat pengembangan kawasan khususnya Kawasan Industri Cikembar sehingga meningkatkan valuasi dan mendukung pertumbuhan pendapatan Perseroan kedepannya serta meningkatkan imbal hasil investasi bagi seluruh pemegang saham Perseroan dan pemangku kepentingan.

2. Penjelasan, Pertimbangan, dan Alasan Apabila Dilakukan Transaksi Lain Yang Sejenis Bukan Dengan Pihak Afiliasi

Rencana Transaksi ini dilakukan dengan pihak afiliasi dan bukan dengan pihak ketiga lainnya karena dinilai mampu meningkatkan valuasi Perseroan. Saat ini, Perseroan telah memiliki saham di BC sebesar 52,5%. Dengan dilakukannya penyeteran modal ke BC, maka kepemilikan Perseroan akan bertambah di BC sehingga dapat meningkatkan valuasi serta imbal hasil BC kepada Perseroan dan memperkuat Perseroan sebagai *holding* properti pada group Perseroan.

3. Objek Transaksi

Objek dari Rencana Transaksi ini adalah setoran modal ke BC sebesar Rp195.829.500.000 (seratus sembilan puluh lima miliar delapan ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu Rupiah).

Dana untuk pelaksanaan Rencana Transaksi berasal dari PMHMETD I, di mana Perseroan berencana melakukan PMHMETD I kepada para pemegang saham dengan menerbitkan saham baru sebanyak-banyaknya 522.800.000 (lima ratus dua puluh dua juta delapan ratus) saham dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham.

4. Nilai Transaksi

Perseroan berencana untuk melakukan Rencana Transaksi dengan setoran modal ke BC sebesar Rp195.829.500.000 (seratus sembilan puluh lima miliar delapan ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu Rupiah)

5. Pihak yang Melakukan Transaksi

Pihak yang melakukan transaksi dalam Rencana Transaksi ini adalah sebagai berikut:

- a. Perseroan
Merupakan pihak yang akan melakukan setoran modal ke Perusahaan Target.
- b. BC
Merupakan pihak yang akan menerima setoran modal dari Perseroan.

Berikut adalah informasi tentang masing-masing pihak dalam Rencana Rransaksi:

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. Perizinan

No.	Perizinan	Instansi Penerbit	Nomor Izin dan Tanggal Penerbitan	Masa Berlaku
1.	Nomor Induk Berusaha ("NIB") <i>KBLI: 41013 dan 31001</i>	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	8120013271983, tanggal terbit 18 Desember 2018, perubahan ke-1 tanggal 27 Juni 2024	Selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.
2.	Izin Lokasi	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	dikeluarkan tanggal 18 Desember 2018 Lokasi: Jl. Kaum Sari No. 1, Cibuluh, Bogor Utara, Bogor, Jawa Barat	-
3.	Izin Mendirikan Bangunan ("IMB")	Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor	Surat keputusan Bupati Kepala Daerah TK. II Bogor Nomor: 647/99/PU/1992 tentang Izin Mendirikan Bangunan Pabrik dan Kantor, tanggal 18 Maret 1992, atas bangunan di Kaum Sari, Desa Cibuluh, Kecamatan Kedung Halang, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, kepada PT Cahaya Sakti Furintraco (<i>sebagaimana perjanjian sewa pakai gedung kantor Perseroan</i>)	-
Izin sehubungan dengan Perpajakan Perseroan				
4.	Nomor Pokok Wajib Pajak ("NPWP")	Direktorat Jenderal Pajak c.q. KPP Pratama Bogor	01.632.966.6-404.000	-
5.	Surat Keterangan Terdaftar Pajak	Direktorat Jenderal Pajak c.q. KPP Pratama Bogor	S-4211KT/WPJ.33/KP.1003/2017, tanggal mulai terdaftar 4 Juli 1995, diterbitkan pada tanggal 23 Februari 2017	-

6.	Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak	Direktorat Jenderal Pajak c.q. KPP Pratama Bogor	S-74PKP/WPJ.33/KP.1003/2017, terhitung sejak tanggal 7 Mei 2003, diterbitkan pada tanggal 23 Februari 2017	-
----	---------------------------------------	--	--	---

C. 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	

D. 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

E. Iktisar Data Keuangan

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2025	31 Desember	
		2024	2023
ASET			
Jumlah Aset Lancar	367.972.616.145	396.855.062.145	424.347.105.441
Jumlah Aset Tidak Lancar	145.196.647.929	125.161.978.395	124.362.574.437
JUMLAH ASET	513.169.264.074	522.017.040.540	548.709.679.878

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2025	2024	2023
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	136.054.710.082	167.740.308.862	209.812.684.480
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	23.060.107.551	24.283.921.787	22.856.165.635
JUMLAH LIABILITAS	159.114.817.633	192.024.230.649	232.668.850.115
Jumlah Ekuitas	354.054.446.441	329.992.809.891	316.040.829.763
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	513.169.264.074	522.017.040.540	548.709.679.878

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Akun	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
Pendapatan	60.513.206.919	56.614.078.559	83.395.780.765	55.985.137.786
Laba Kotor	35.680.676.747	30.022.032.154	44.498.467.719	21.945.072.113
Laba Usaha	27.202.777.165	23.811.697.055	17.999.314.151	8.730.647.858
Laba Bersih Tahun Berjalan	23.921.403.435	20.998.927.802	13.750.162.463	5.406.258.674
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	24.061.636.550	20.998.927.802	13.951.980.128	5.593.461.392

*) tidak diaudit

BC

A. Keterangan Umum BC

BC didirikan dengan nama PT Bogorindo Cemerlang, yang berkedudukan di Kabupaten Bogor berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 194 tanggal 16 Oktober 1990, dibuat oleh Supiah Nurbaiti S.H., Notaris di Kota Bogor, yang telah mendapatkan Pengesahan Badan Hukum Perseroan Terbatas berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C2.7511.HT.01.01-TH.91 tanggal 9 Desember 1991 dan telah didaftarkan dalam buku register Pengadilan Negeri Bogor Nomor W6.DH.3.PR.01.10.92 tanggal 13 Januari 1992, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 15 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 732 tanggal 21 Februari 1992.

Anggaran dasar BC terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham BC Nomor 5 tanggal 20 Agustus 2025, dibuat oleh Novita, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Jawa Barat, yang telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas BC berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-0056288.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 22 Agustus 2025 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0194292.AH.01.11.TAHUN 2025 tanggal 22 Agustus 2025 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 073 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 025504 tanggal 12 September 2025 ("Akta BC No. 5/2025"). Berdasarkan Akta BC No. 5/2025, para pemegang saham telah menyetujui perubahan Pasal 3 Maksud dan Tujuan Perseroan dengan menambahkan KBLI Penyediaan Akomodasi Lainnya (55900).

Sesuai dengan anggaran dasar BC, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha BC adalah sebagai berikut:

- a. Maksud dan tujuan dari Perseroan ialah berusaha dalam bidang Real Estat yang dimiliki Sendiri Atau Disewa, Kawasan Pariwisata, Kawasan Industri, Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak, Daya Tarik Wisata Alam Lainnya, Daya Tarik Wisata Buatan/Binaan Manusia Lainnya, Wisata Agro, Bumi Perkemahan, Persinggahan Karavan dan Taman Karavan, Penyiapan Lahan dan Penyediaan Akomodasi Lainnya.

b. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, PT BC dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- KBLI 68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
- KBLI 68120 - Kawasan Pariwisata
- KBLI 68130 - Kawasan Industri
- KBLI 68200 - Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak
- KBLI 93229 - Daya Tarik Wisata Alam Lainnya
- KBLI 93239 - Daya Tarik Wisata Buatan/Binaan Manusia Lainnya
- KBLI 93231 - Wisata Agro
- KBLI 55192 - Bumi Perkemahan, Persinggahan Karavan dan Taman Karavan
- KBLI 43120 - Penyiapan Lahan
- KBLI 55900 - Penyediaan Akomodasi Lainnya

Saat ini BC menjalan kegiatan usaha secara komersial sesuai dengan KBLI sebagai berikut:

- KBLI 68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
- KBLI 68130 - Kawasan Industri
- KBLI 68200 - Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak
- KBLI 55900 - Penyediaan Akomodasi Lainnya

B. Perizinan

BC				
<i>Izin sehubungan dengan Kegiatan Usaha BC</i>				
1.	NIB <i>KBLI: 68130, 68120, 68111</i>	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	8120101870299, tanggal terbit 9 Agustus 2018, perubahan ke-8 tanggal 8 Desember 2022, dicetak tanggal 4 Januari 2023	Selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usahanya.
2.	Izin Penyelenggaraan Reklame	Pemerintah Kabupaten Bogor c.q. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	Nomor: 500.16.7.2/007/00829/DPMPPTSP/2025, ditetapkan pada tanggal 22 Mei 2025	Berlaku sesuai masa berlaku pajak (Mei 2025 s/d April 2026)
3.	Izin Usaha Kawasan Industri <i>KBLI: 68130</i>	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	tanggal terbit 11 Februari 2020, perubahan ke-6 tanggal 27 Februari 2020 Kegiatan dan Lokasi Usaha: 1) Nomor Proyek: 202002-1116-2517-4881-746, Jl. Pelabuhan II Kel. Cimanggu, Kec. Cikembar, Kab/Kota. Kab. Sukabumi, Provinsi Jawa Barat; dan 2) Nomor Proyek: 201912-2614-1854-2597-210, Kawasan Industri Sentul Kavling B Commercial Area Kabupaten Bogor, Kel. Sentul, Kec. Babakan Madang, Kab/Kota. Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat.	Selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usahanya
4.	Persetujuan Bangunan Gedung ("PBG")	Pemerintah Kabupaten Sukabumi Dinas Penanaman Modal dan	Nomor: 503.3/644.2/5559/PMB-DPMPPTSP/2021 Lokasi: Desa Cimanggu dan Desa Sukamulya Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi Luas Gudang: 792 m2	-

		Pelayanan Terpadu Satu Pintu	Fungsi Bangunan Gedung: Bangunan Gudang Mini Factory Tanggal Terbit: 05 November 2021	
5.	PBG	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kepala DPMPTSP	Nomor: SK-PBG-320210-28062024-004 Lokasi: Kawasan Industri Cikembar, Jl. Pelabuhan II, Kel/Desa. Cimanggu, Kec. Cikembar, Kab. Sukabumi, Prov. Jawa Barat Luas Bangunan: 110,28 m2 Fungsi Bangunan Gedung: Bangunan Prasarana Tanggal Terbit: 28 Juni 2024	-
6.	Izin Mendirikan Bangunan Untuk Industri ("IMB")	Pemerintah Kabupaten Bogor Dinas Cipta Karya c.q. Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Bogor	Nomor: 647.1/278/TB-DCK/2008 Lokasi: Kawasan Industri PT Bogorindo Cemerlang Desa Sentul Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor Luas Lahan: 1.728,66 m2 Tanggal Terbit: 3 Juni 2008	-
7.	IMB	Pemerintah Kabupaten Sukabumi c.q. Badan Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu	Nomor: 503.3/647/4114/PMB-BPMPT/2014 Lokasi: Desa Sukamulya, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi Tanggal Terbit: 24 September 2014	-
8.	IMB	Pemerintah Kabupaten Bogor c.q. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu	Nomor: 647/003.2.PC/00137/DPMPTSP/2022 Lokasi: Jalan Cahaya Raya Kavling J5 Desa Leuwintug Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor Tanggal Terbit: 27 Desember 2022	-
9.	Persetujuan ANDAL, RKL/RPL Kegiatan Pembangunan Kawasan Industri	Pemerintah Kabupaten Sukabumi c.q. Bupati Sukabumi	Lokasi: Desa Cimanggu dan Desa Sukamulya Luas Lahan: 226,3 Ha (Hektar) Rencana Kegiatan: Tanggal Terbit: 05 Juli 2013	-
10.	Persetujuan Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas Pembangunan Kawasan Industri Ecosentro di Jalan Nasional	Kementerian Perhubungan	Nomor: KP.1221 Tahun 2013 Lokasi: Kawasan Industri Sentul, Jl. Olympic Raya Kav. 8 Sentul, Jawa Barat Tanggal Terbit: 21 November 2013	-
11.	Kelayakan Lingkungan Kegiatan Kawasan Industri Sentul	Pemerintah Kabupaten Bogor c.q. Bupati Bogor c.q. Badan Lingkungan Hidup	Keputusan Nomor: 530/57/Kpts-DAM/BLH/2010 Lokasi: Desa Sentul Kecamatan Babakan Madang dan Desa Leuwintug Kecamatan Citeureup Tanggal Terbit: 23 September 2010	-
12.	Kelayakan Lingkungan Hidup	Pemerintah Kabupaten Bogor c.q. Bupati Bogor c.q. Badan Lingkungan Hidup	Nomor: 556.71/26/Kpts-DAM/BLH/2016 Rencana Lokasi: Kawasan Industri Sentul, Desa Sentul Kecamatan Babakan Madang dan Desa Leuwintug Kecamatan Citeureup Rencana Kegiatan: Pembangunan Hotel, Perkantoran, Apartemen dan Pergudangan Tanggal Terbit: 28 Desember 2016	
13.	Izin Lingkungan	Pemerintah Kabupaten Bogor c.q. Bupati Bogor c.q. Badan Lingkungan Hidup	Keputusan Nomor: 644.4/55/Kpts-IL/TL-DLH/2017 Lokasi kegiatan: Desa Sentul Kecamatan Babakan Madang dan Desa Leuwintug Kecamatan Citeureup Luas Lahan: 204.541,70 m2 Rencana Kegiatan: Kegiatan Pembangunan Hotel, Perkantoran, Apartemen dan Pergudangan Tanggal Terbit: 6 April 2017	Berlaku sesuai izin usaha dan/atau kegiatan

14.	Izin Lingkungan	Pemerintah Kabupaten Sukabumi c.q. Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu	Lokasi: Desa Cimanggu dan Desa Sukamulya Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi Luas Lahan: 2.200.000 m2 Rencana Kegiatan: Pembangunan Kawasan Industri Tanggal Terbit: 17 Juli 2018	Berakhir bersamaan dengan berakhirnya izin usaha dan/atau kegiatan
15.	Izin Lingkungan	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Jl. Pelabuhan II, Cimanggu, Cikembar, Kab. Sukabumi, Jawa Barat Luas Lahan: 220 Ha Rencana Kegiatan: Kawasan Industri Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	-
16.	Izin Lingkungan	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Desa Tenjojaya, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat Luas Lahan: 4500000 m ² Rencana Kegiatan: Kegiatan Resort dan Agrowisata Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	-
17.	Izin Lingkungan	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Jl. Olympic Raya Kav. B, Kawasan Industri Sentul, Sentul, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat Luas Lahan: 104 Ha Rencana Kegiatan: pembangunan gudang untuk disewakan dan/atau dijual Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	-
18.	Izin Lingkungan	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Jl. Olympic Raya Kav. B, Kawasan Industri Sentul, Sentul, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat Luas Lahan: 104 Ha Rencana Kegiatan: Kawasan Industri dan Pergudangan Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	
19.	Izin Lokasi	Badan Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Kabupaten Sukabumi	Lokasi: Desa Tenjojaya. Kecamatan Cibadak. Kabupaten Sukabumi. Luas: 4500000 m ² Rencana Kegiatan: Kegiatan Resort dan Agrowisata Tanggal Terbit: 30 Agustus 2013	
20.	Izin Lokasi	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Desa Tenjojaya, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat Luas Lahan: 4500000 m ² Rencana Kegiatan: Kegiatan Resort dan Agrowisata Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	-
21.	Izin Lokasi	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Jl. Olympic Raya Kav. B, Kawasan Industri Sentul, Sentul, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat Luas Lahan: 104 Ha Rencana Kegiatan: pembangunan gudang untuk disewakan dan/atau dijual Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	-
22.	Izin Lokasi	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Jl. Olympic Raya Kav. B, Sentul, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat Luas Lahan: 8000 m ² Rencana Kegiatan: kawasan industri sentul	-

			Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	
23.	Izin Lokasi	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Jl. Olympic Raya Kav. B, Kawasan Industri Sentul, Sentul, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat Luas Lahan: 104 Ha Rencana Kegiatan: Kawasan Industri dan Pergudangan Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	-
24.	Izin Lokasi	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Kawasan Industri Sentul Kavling B Commercial Area, Sentul, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat Luas Lahan: 104 Ha Rencana Kegiatan: Kawasan Industri Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	-
25.	Izin Lokasi	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Leuwikutug, Citereup, Kab. Bogor, Jawa Barat Luas Lahan: 3000 m ² Rencana Kegiatan: pembangunan gudang untuk dijual dan disewakan Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	-
26.	Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Berusaha ("PKKPR") <i>KBLI: 68130</i>	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Bupati Sukabumi c.q. Kepala DPMPSTP	Nomor: 28092210213202006 diterbitkan tanggal 19 September 2022, dicetak tanggal 06 Januari 2023 Lokasi Usaha: Jl. Pelabuhan II, Cimanggu, Cikembar, Sukabumi, Kawasan Industri Bogorindo, Sukabumi	Selama penguasaan hak atas tanah
27.	PKKPR <i>KBLI: 07101 & 68120</i>	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Investasi dan Hilirisasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal	Nomor: 28092210213202005, diterbitkan tanggal 21 September 2022, dicetak tanggal 6 Januari 2023 Lokasi Usaha: Kawasan Industri Bogorindo Sukabumi, Desa Tendojaya, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat	Selama penguasaan hak atas tanah
28.	PKKPR <i>KBLI: 68130</i>	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Investasi dan Hilirisasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal	Nomor: 28092210213201057, diterbitkan tanggal 19 September 2022, dicetak tanggal 6 Januari 2025 Lokasi Usaha: Kawasan Industri Sentul, Jl. Olympic Raya Kav B Commercial Area Sentul - Bogor	Selama penguasaan hak atas tanah
29.	Tanda Daftar Gudang ("TDG")	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kepala DPMPSTP Kabupaten Bogor	PB-UMKU Nomor: 812010187029900030001 Lokasi Gudang: Kawasan Industri Sentul Jl. Cahaya Raya Kavling H6 No.01, Desa/Kelurahan Leuwikutug, Kecamatan Citereup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat Luas dan Kapasitas Gudang: 7.390 m ² dan 25.000 m ³ atau ton Tanggal Terbit: 26 Mei 2023	-
<i>Izin sehubungan dengan Perpajakan PT BC</i>				
30.	NPWP	Direktorat Jenderal Pajak c.q. KPP Pratama Bogor	01.465.250.7-403.000	-

C. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa BC Nomor 17 tanggal 12 Maret 2020, dibuat dihadapan Nitra Reza, S.H., Notaris di Kota Bogor, yang telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.03-0181650 tanggal 09 April 2020, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0066376.AH.01.11.TAHUN 2020 tanggal 09 April 2020 (“Akta BC No. 17/2020”), struktur permodalan BC adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Saham (Rp) @Rp1.000,-	Persentase (%)
Modal Dasar	350.000.000	350.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Modal Disetor			
1. Au Bintoro	800.000	800.000.000	0,34
2. PT Andalan Utama Bintara	51.475.000	51.475.000.000	21,90
3. Perseroan	123.375.000	123.375.000.000	52,50
4. PT Cahayasakti Lintang Surya	59.350.000	59.350.000.000	25,26
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	235.000.000	235.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	115.000.000	115.000.000.000	

D. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Sirkuler Perseroan Terbatas BC Nomor 04 tanggal 21 Maret 2022, dibuat oleh Noneng Hodijah, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, yang telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Dasar Nomor AHU-AH.01.03-0189931 tanggal 22 Maret 2022, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0056084.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 22 Maret 2022, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 037 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 012443 tanggal 09 Mei 2025, susunan Direksi dan Dewan Komisaris BC adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Au Bintoro

Dewan Komisaris

Komisaris : Octova Lily

E. Ikhtisar Data Keuangan

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2025	2024	2023
ASET			
Jumlah Aset Lancar	416.095.354.507	441.573.427.179	465.057.932.057
Jumlah Aset Tidak Lancar	97.535.389.282	76.636.954.472	75.942.013.388
JUMLAH ASET	513.630.743.789	518.210.381.651	540.999.945.445

LIABILITAS DAN EKUITAS

Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	123.308.586.367	151.163.917.498	190.528.591.585
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	22.733.568.344	24.013.788.396	22.356.932.302
JUMLAH LIABILITAS	146.042.154.711	175.177.705.894	212.885.523.887
JUMLAH EKUITAS	367.588.589.078	343.032.675.757	328.114.421.558
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	513.630.743.789	518.210.381.651	540.999.945.445

Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain BC

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
PENDAPATAN	60.513.206.919	56.614.078.559	83.395.780.765	50.900.592.331
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(24.832.530.172)	(26.592.046.435)	(38.897.313.046)	(29.066.202.202)
LABA KOTOR	35.680.676.747	30.022.032.124	44.498.467.719	21.834.390.129
BEBAN USAHA	(11.851.229.629)	(7.681.631.570)	(29.139.887.797)	(15.904.601.532)
LABA USAHA	27.046.437.501	24.008.504.233	19.627.627.785	12.239.945.096
LABA BERSIH TAHUN/PERIODE BERJALAN	24.397.360.452	21.587.602.957	14.877.380.644	8.520.007.749
LABA KOMPREHENSIF TAHUN/PERIODE BERJALAN	24.555.913.321	21.587.602.957	14.918.254.199	8.654.017.649

*) tidak diaudit

6. Sifat Hubungan Transaksi

Rencana Transaksi dengan nilai transaksi sebanyak-banyaknya Rp195.829.500.000 (seratus sembilan puluh lima miliar delapan ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu Rupiah) merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.

a. Transaksi Material

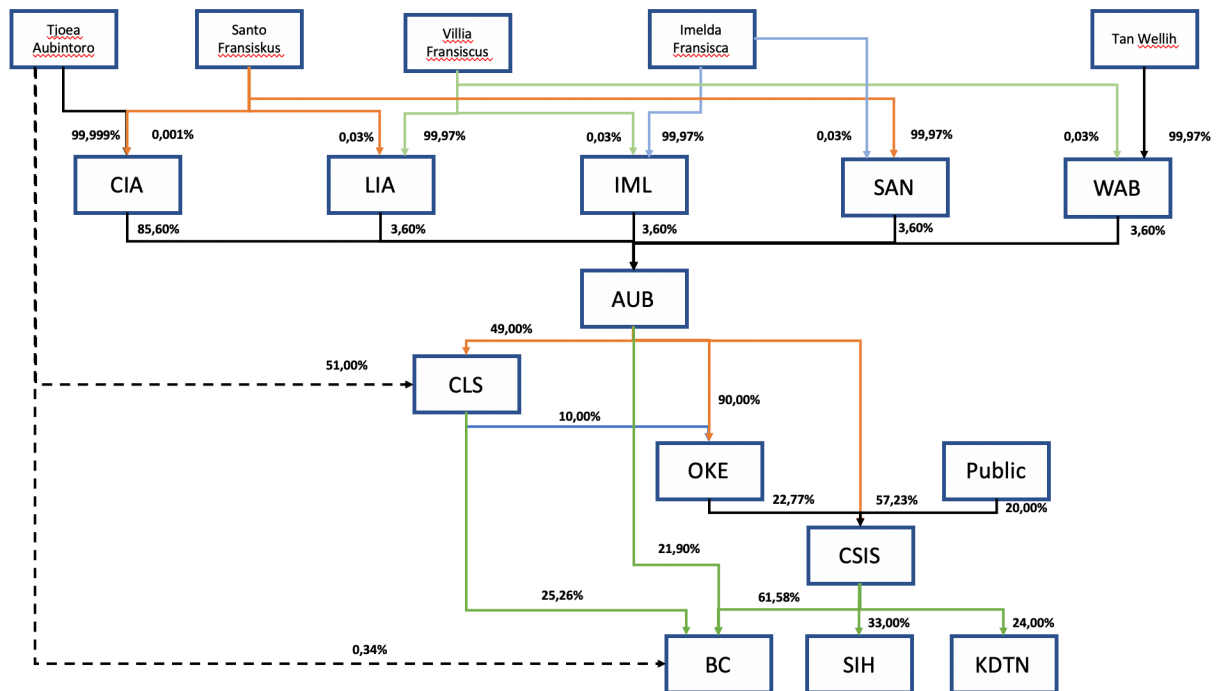
Berdasarkan pada laporan keuangan konsolidasi Perseroan per tanggal 30 Juni 2025 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yang telah diaudit oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (anggota firma BDO International Limited), auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh Martinus Arifin, SE, Ak., CA., CPA. (Rekan pada BDO dengan Registrasi Akuntan Publik No. 1241) pada tanggal 31 Oktober 2025, jumlah ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp354.054.446.441 (tiga ratus lima puluh empat miliar lima puluh empat juta empat ratus empat puluh enam ribu empat ratus empat puluh satu Rupiah), sehingga nilai transaksi tersebut telah mencapai 55,31% (lima puluh enam koma satu satu persen) dari ekuitas Perseroan, atau melebihi 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan.

Dengan memperhatikan nilai ekuitas berdasarkan laporan keuangan 30 Juni 2025 Perseroan, bahwa transaksi tersebut merupakan Transaksi Material sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha ("POJK No. 17/2020") sehingga dalam pelaksanaannya, Perseroan wajib tunduk pada prosedur sebagaimana diatur dalam POJK No. 17/2020.

b. Transaksi Afiliasi

Rencana Transaksi ini merupakan transaksi afiliasi karena Perusahaan Target merupakan Entitas Anak Perseroan dengan kepemilikan saham mayoritas sebesar

Struktur grup setelah Rencana Transaksi:



PENGARUH RENCANA TRANSAKSI TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Laporan keuangan proforma konsolidasian semata-mata disusun untuk mencerminkan dampak keuangan yang material atas laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2025 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025, apabila diasumsikan bahwa Rencana Transaksi dilakukan pada tanggal 30 Juni 2025.

Laporan keuangan konsolidasi Perseroan sebelum Rencana Transaksi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan proforma konsolidasian diambil dari laporan keuangan konsolidasi Perseroan per tanggal 30 Juni 2025 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yang telah diaudit oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (anggota firma BDO International Limited), auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh Martinus Arifin, SE, Ak., CA.,CPA. (Rekan pada BDO dengan Registrasi Akuntan Publik No. 1241) pada tanggal 31 Oktober 2025.

Berikut adalah asumsi-asumsi dasar yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian proforma Perseroan:

- a. Laporan keuangan konsolidasian proforma ini disusun dengan asumsi bahwa seluruh pemegang saham akan melaksanakan PHMETD yang menjadi haknya, sehingga peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebanyak 522.800.000 lembar saham atau dengan nilai transaksi sekitar Rp198.664.000.000. Adapun biaya emisi saham dengan asumsi dilakukan pada tanggal 30 Juni 2025 sebesar sekitar Rp2.834.500.000.

Perhitungan selisih antara nilai nominal dan harga pelaksanaan adalah sebagai berikut:

Penambahan melalui HMETD dengan harga pelaksanaan	198.664.000.000
Penambahan melalui HMETD dengan nilai nominal	<u>52.280.000.000</u>
Selisih	146.384.000.000
Dikurangi: biaya emisi	<u>(2.834.500.000)</u>
Agio saham (diakui sebagai tambahan modal disetor)	<u><u>143.549.500.000</u></u>

b. Laporan keuangan konsolidasian proforma ini disusun dengan asumsi bahwa dari dana yang diterima, seluruhnya akan digunakan untuk penambahan modal entitas anak yang akan digunakan sebagai berikut:

- Sekitar Rp93.000.000.000 untuk pembangunan infrastruktur di Kawan Industri Cikembar.
- Sekitar Rp10.000.000.000 untuk pembangunan infrastruktur di Bukit Panenjoan.
- Sekitar Rp 7.000.000.000 untuk pembangunan Gudang di kawasan Industri Sentul yang dapat dijual atau disewakan.
- Sisanya akan digunakan untuk pembebasan lahan menambah landbank di sekitar Kawasan Industri Cikembar.

Adapun dampak dari delusi kepemilikan pemegang saham kepentingan non-pengendali pada entitas anak adalah sebesar Rp28.626.776.079 diakui pada Tambahan Modal Disetor pada laporan keuangan konsolidasian proforma.

c. Asumsi penambahan modal ditambahkan dan disetor tersebut telah mempertimbangkan pengaruh PSAK terkait terhadap laporan keuangan Perusahaan.

Berikut adalah ringkasan laporan keuangan proforma konsolidasian interim Perseroan yang terdiri dari proforma laporan posisi keuangan konsolidasian interim per tanggal 30 Juni 2025 serta proforma laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yang berasal dari proforma informasi keuangan konsolidasian interim per tanggal 30 Juni 2025 dan periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yang telah direviu oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (anggota firma BDO International Limited), auditor independen berdasarkan laporannya tanggal 31 Oktober 2025.

	30 JUNI 2025 (Sebelum proforma)	Penyesuaian proforma	30 JUNI 2025 (Setelah proforma)
A S E T			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	3.338.108.737	-	3.338.108.737
Piutang usaha – pihak ketiga	1.753.135.245	-	1.753.135.245
Piutang lain-lain – pihak ketiga	930.305.293	-	930.305.293
Persediaan	351.084.518.030	178.829.500.000	529.914.018.030
Uang muka	2.761.810.278	-	2.761.810.278
Biaya dibayar di muka	5.655.036.756	-	5.655.036.756

Pajak dibayar di muka	2.449.701.806	-	2.449.701.806
Jumlah Aset Lancar	367.972.616.145	178.829.500.000	546.802.116.145
ASET TIDAK LANCAR			
Investasi pada entitas asosiasi	47.645.361.675	-	47.645.361.675
Aset tetap	51.925.190.554	10.000.000.000	61.645.361.675
Properti investasi	23.576.689.731	7.000.000.000	30.576.689.731
Aset takberwujud	295.862.500	-	295.862.500
Aset hak-guna	882.267.478	-	882.267.478
Tanah untuk pengembangan	20.531.419.043	-	20.531.419.043
Aset pajak tangguhan	339.856.948	-	339.856.948
Jumlah Aset Tidak Lancar	145.196.647.929	17.000.000.000	162.196.647.929
JUMLAH ASET	513.169.264.074	195.829.500.000	708.998.764.074

**30 JUNI 2025
(Sebelum
proforma)**

**Penyesuaian
proforma**

**30 JUNI 2025
(Setelah
proforma)**

LIABILITAS DAN EKUITAS

LIABILITAS JANGKA PENDEK

Utang bank jangka pendek	879.436.353	-	879.436.353
Utang usaha – pihak ketiga	8.476.728.138	-	8.476.728.138
Utang lain-lain			
Pihak ketiga	2.954.030.725	-	2.954.030.725
Pihak berelasi	55.043.746.754	-	55.043.746.754
Uang muka penjualan – pihak ketiga	62.564.982.164	-	62.564.982.164
Beban akrual	484.829.967	-	484.829.967
Utang pajak	1.767.626.943	-	1.767.626.943
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:			
Utang bank	3.788.309.080	-	3.788.309.080
Liabilitas sewa	95.019.958	-	95.019.958
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	136.054.710.082	-	136.054.710.082

LIABILITAS JANGKA PANJANG

Utang bank	18.726.448.009	-	18.726.448.009
Liabilitas sewa	33.926.039	-	33.926.039
Pendapatan diterima di muka	2.754.929.199	-	2.754.929.199
Liabilitas imbalan kerja	1.544.804.304	-	1.544.804.304
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	23.060.107.551	-	23.060.107.551

Jumlah Liabilitas	<u>159.114.817.633</u>	<u>-</u>	<u>159.114.817.633</u>
E K U I T A S			
Modal saham	130.700.000.000	52.280.000.000	182.980.000.000
Tambahan modal disetor	29.367.881.564	172.176.276.079	201.544.157.643
Saldo laba	<u>19.381.985.064</u>	<u>-</u>	<u>19.381.985.064</u>
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	<u>179.449.866.628</u>	<u>224.456.276.079</u>	<u>403.906.142.707</u>
Kepentingan non-pengendali	<u>174.604.579.813</u> (<u>28.626.776.079</u>)		<u>145.977.803.734</u>
Jumlah Ekuitas	<u>354.054.446.441</u>	<u>195.829.500.000</u>	<u>549.883.946.441</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>513.169.264.074</u>	<u>195.829.500.000</u>	<u>708.998.764.074</u>

	30 JUNI 2025 (Sebelum proforma)	Penyesuaian proforma	30 JUNI 2025 (Setelah proforma)
<i>Pendapatan</i>	60.513.206.919	-	60.513.206.919
<i>Beban pokok pendapatan</i>	(24.832.530.172)	-	(24.832.530.172)
LABA KOTOR	<u>35.680.676.747</u>	-	<u>35.680.676.747</u>
<i>Beban usaha</i>	(13.010.531.597)	-	(13.010.531.597)
<i>Pendapatan lain-lain</i>	4.563.142.906	-	4.563.142.906
<i>Beban lain-lain</i>	(47.385.891)	-	(47.385.891)
LABA USAHA	<u>27.185.902.165</u>	-	<u>27.185.902.165</u>
<i>Beban pajak penghasilan final</i>	(1.528.867.496)	-	(1.528.867.496)
<i>Beban keuangan</i>	(1.190.137.617)	-	(1.190.137.617)
<i>Bagian laba bersih entitas asosiasi</i>	(605.701.779)	-	(605.701.779)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	<u>23.861.195.273</u>	-	<u>23.861.195.273</u>
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	<u>60.208.162</u>	-	<u>60.208.162</u>
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN	<u>23.921.403.435</u>	-	<u>23.921.403.435</u>
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	<u>140.233.115</u>	-	<u>140.233.115</u>

JUMLAH PENGHSILANI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	<u>24.061.636.550</u>	<u>-</u>	<u>24.061.636.550</u>
Laba bersih periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			12.257.344.607
	12.257.344.60		
Pemilik entitas induk	7	-	
Kepentingan non-pengendali	<u>11.664.058.828</u>	<u>-</u>	<u>11.664.058.828</u>
J U M L A H	<u>23.921.403.435</u>	<u>-</u>	<u>23.921.403.435</u>
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			
	12.397.577.722	-	12.397.577.722
Pemilik entitas induk			
Kepentingan non-pengendali	<u>11.664.058.828</u>	<u>-</u>	<u>11.664.058.828</u>
J U M L A H	<u>24.061.636.550</u>	<u>-</u>	<u>24.061.636.550</u>

RINGKASAN LAPORAN PENILAI SAHAM

Sehubungan dengan Rencana Transaksi ini, Perseroan telah menunjuk KJPP yang terdaftar di OJK, yaitu KJPP Syarif Endang & Rekan (“KJPP MSE”) sebagai pihak independen untuk menentukan nilai pasar 100% (seratus persen) saham BC sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja Jasa Penilaian Saham No. 0055/SPK/MSE-03/ES/IX/2025, tanggal 17 September 2025.

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.

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

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian 100 (seratus persen) saham BC No.00031/2.0113-03/BS/03/0340/1/XI/2025 tertanggal 12 November 2025 yang disusun oleh KJPP MSE.

1. Identitas Pihak dalam Rencana Transaksi

Pihak yang bertransaksi dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan dan BC.

2. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah nilai pasar 100,00% (seratus persen) saham BC

3. Tujuan Penilaian

KJPP MSE telah ditunjuk oleh Perseroan dengan tujuan melakukan analisis untuk memberikan opini Nilai Pasar 100,00% saham BC. Laporan ini disusun sebagai informasi bagi pihak Pengguna Laporan atas Nilai Pasar Saham, terkait dengan rencana tambahan modal disetor BC.

4. Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan yang KJPP MSE gunakan dalam penetapan Nilai Pasar 100,00% Saham Perseroan adalah Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dengan metode Discounted Cash Flow (DCF), Pendekatan Aset dengan metode Adjusted Book Value (ABV).

5. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam penilaian ini terdapat beberapa asumsi dan kondisi pembatas yang KJPP MSE gunakan sehubungan dengan kesimpulan nilai, diantaranya:

- Laporan Penilaian yang KJPP MSE hasilkan bersifat non-disclaimer opinion;
- KJPP MSE telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian;
- Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber eksternal maupun internal yang KJPP MSE yakini dapat dipercaya keakuratannya;
- KJPP MSE menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*);
- KJPP MSE bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan;
- KJPP MSE menghasilkan Laporan Penilaian yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
- KJPP MSE bertanggung jawab atas Laporan Penilaian dan kesimpulan Nilai; dan
- KJPP MSE telah memperoleh informasi atas status hukum objek Penilaian dari pemberi tugas;
- KJPP MSE memiliki keyakinan yang memadai bahwa asumsi yang digunakan dalam penyusunan rencana bisnis adalah relevan dan dapat dipertanggungjawabkan.

6. Kesimpulan Nilai

Penilaian ini KJPPE MSE laksanakan, dengan mengacu kepada Kode Etik Penilai Indonesia, Standar Penilaian Indonesia (KEPI & SPI Edisi VII-2018) yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), dan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020. KJPP MSE menggunakan pendekatan dan metode yang lazim dalam melakukan kajian serta analisis berbagai data dan informasi yang relevan, dengan suatu batasan kondisi bahwa secara fundamental asumsi-asumsi yang mendasari kajian dan analisis penilaian tersebut terpenuhi.

Melalui berbagai pertimbangan objektivitas dan kewajaran suatu nilai, maka KJPP MSE berpendapat bahwa Nilai Pasar 100,00% saham BC pada tanggal 30 Juni 2025 adalah:

Rp828.813.277.000,-
(Delapan Ratus Dua Puluh Delapan Miliar Delapan Ratus Tiga Belas Juta Dua Ratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Rupiah)

Atau nilai pasar per lembar adalah:

Rp3.527,- (Tiga Ribu Lima Ratus Dua Puluh Tujuh Rupiah).

RINGKASAN LAPORAN PENILAI MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI MATERIAL

Sehubungan dengan Rencana Transaksi ini, Perseroan telah menunjuk KJPP yang terdaftar di OJK, yaitu KJPP Syarif Endang & Rekan (“KJPP MSE”) sebagai pihak independen untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja No. 0056/SPK/MSE-03/ES/IX/2025, tanggal 17 September 2025.

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.

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi penambahan modal pada BC No.00032/2.0113-03/BS/03/0340/1/XI/2025 tanggal 12 November 2025 yang disusun oleh KJPP MSE.

1. Identitas Pihak dalam Rencana Transaksi

Perseroan sebagai pihak yang melakukan penambahan modal dan BC sebagai pihak penerima penambahan modal.

2. Objek Penilaian

Objek Pendapat Kewajaran adalah rencana Transaksi Penambahan Modal oleh Perseroan pada BC.

3. Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan dari laporan penilai adalah pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Penambahan Modal oleh Perseroan pada BC.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini adalah:

- Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- KJPP MSE telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam Pendapat Kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, penilai mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh Perseroan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang KJPP MSE anggap relevan.
- Penilai menggunakan proyeksi keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi yang telah disesuaikan dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh Perseroan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.

- Penilai bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum objek Pendapat Kewajaran dari pemberi tugas.

5. Pendekatan dan Metode Penilaian

Sesuai dengan SEOJK No. 17/SEOJK.04/2020, pendekatan dan metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Analisis transaksi;
- b. Analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas rencana transaksi;
- c. Analisis atas kewajaran nilai transaksi; dan
- d. Analisis atas faktor lain yang relevan.

6. Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Berdasarkan pertimbangan analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi, analisis atas kewajaran nilai transaksi dan analisis faktor lain yang relevan, maka KJPP MSE berpendapat bahwa Rencana Transaksi Penambahan Modal oleh Perseroan pada BC adalah **Wajar**.

RINGKASAN LAPORAN PENILAI ASET

Sehubungan dengan Rencana Transaksi ini, Perseroan telah menunjuk KJPP yang terdaftar di OJK, yaitu KJPP Syarif Endang & Rekan (“KJPP MSE”) sebagai pihak independen untuk memberikan opini/pendapat Nilai Pasar untuk kepentingan pendukung penilaian saham pada aset milik BC.

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.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian aset pada BC No.00045/2.0113-00/PI/03/0306/1/X/2025 tanggal 8 Oktober 2025 yang disusun oleh KJPP MSE.

1. Identitas Pihak dalam Rencana Transaksi

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

2. Objek Penilaian

Objek Penilaian adalah Real Properti berupa Tanah, Bangunan, Mesin Peralatan dan Kendaraan yang terletak di:

- Kawasan Industri Sentul, Jl. Olympic Raya, Desa Sentul Kecamatan Babakan Madang dan Desa Leuwikutug, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat
- Desa Hambalang, Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat
- Desa Tenjojaya dan Desa Cibadak, Kecamatan Cibadak Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat
- Kawasan Industri Cikembar Desa Cimanggu dan Desa Sukamulya, Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat

- Jalan Raya Manado - Bitung, Komplek Ruko No. 5 dan No. 6, Kelurahan Kolongan, Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara.

3. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan dari penugasan penilaian ini adalah untuk menyatakan pendapat mengenai Nilai Pasar Objek Penilaian pada tanggal penilaian, untuk tujuan Kepentingan Penilaian Saham.

4. Tanggal Penilaian

Inspeksi aset di lokasi dilakukan pada tanggal 18, 21-22 Oktober 2025. Tanggal penilaian ditentukan pada tanggal 30 Juni 2025.

5. Asumsi dan Asumsi Khusus

KJPP MSE tegaskan bahwa dalam penilaian ini KJPP MSE tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018). Dalam penilaian ini KJPP MSE berasumsi bahwa:

- Nilai yang tercantum dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan ini yang merupakan bagian dari Objek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini tidak dapat digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- Objek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan Objek Penilaian yang sah secara hukum, dapat dialihkan/dipindahtangankan, dan bebas dari ikatan, tuntutan atau batasan apapun selain yang disebutkan dalam laporan ini. Batasan lainnya, kondisi, komentar, dan detail telah tercantum di dalam laporan ini.
- Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan SPI 2018. KJPP MSE tidak melakukan penyelidikan dan juga bukan merupakan tanggung jawab KJPP MSE kemungkinan terjadinya masalah yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, kewajiban utang dan/atau sengketa atas Objek Penilaian. KJPP MSE tegaskan pula bahwa KJPP MSE tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun dari Objek Penilaian yang KJPP MSE nilai serta nilai yang KJPP MSE laporkan, baik pada saat ini maupun di masa yang akan datang.
- Mesin dan Peralatan dinilai sebagai satu kesatuan ditempat (in-situ/in-place) dan bagian dari bisnis yang berjalan.

6. Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini, adalah sebagai berikut:

- Pendekatan Pasar (Market Approach)

Pendekatan Pasar memberikan indikasi nilai dengan membandingkan aset dengan aset lainnya yang identik atau sebanding di mana terdapat informasi harga. (KEPI & SPI Edisi VII - 2018, SPI 106, 6.1.a)

Pada Pendekatan Pasar, terdapat metode perbandingan data pasar dimana dalam metode ini, penilaian suatu properti/aset dilakukan dengan membandingkan secara langsung dengan properti/aset lain yang sejenis atau hampir sama yang terdapat dipasar. Metode ini akan menghasilkan penilaian yang akurat apabila properti/aset yang dinilai dengan properti/aset yang menjadi pembanding mempunyai perbedaan

yang relatif kecil atau masih dalam toleransi yang wajar. Varian dari metode ini dapat menggunakan teknik perhitungan tambah kurang baik dalam bentuk prosentase maupun dalam bentuk satuan jumlah uang atau dengan teknik perhitungan pasangan berganda dalam bentuk penyelesaian persamaan simultan.

Perhitungan dilakukan dengan membandingkan data pasar berupa penawaran atau transaksi yang terjadi atas beberapa properti/aset sejenis dan kemudian dilakukan analisa hubungan korelasi dari faktor-faktor yang berpengaruh untuk menentukan nilai aset yang menjadi objek penilaian. Apabila properti/aset yang dinilai mempunyai faktor yang lebih baik dari data, maka penyesuaiannya berupa penambahan nilai (positif), sebaliknya bila properti/aset yang dinilai mempunyai faktor yang kurang dari data, maka penyesuaiannya adalah pengurangan nilai (negatif). Besarnya penyesuaian tersebut akan sangat tergantung pada jenis properti, data-data pembanding yang tersedia.

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian berbedabeda pada tiap jenis properti. Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam penilaian dijelaskan pada masing-masing objek penilaian.

- Pendekatan Pendapatan (Income Approach)

Pendekatan Pendapatan memberikan indikasi nilai dengan mengkonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini. Pada Pendekatan Pendapatan, nilai aset ditentukan dengan referensi kepada pendapatan, arus kas atau penghematan biaya yang dihasilkan aset. (KEPI & SPI Edisi VII - 2018, SPI 106, 6.3.a).

Metode yang digunakan dalam Pendekatan Pendapatan (Income Approach) adalah sebagai berikut:

- Metode Diskonto Arus Kas (Discounted Cash Flow Method/Metode DCF);
- Metode Kapitalisasi Langsung (Direct Capitalization Method);
- Metode Penyisaaan (Residual Technique Method); dan
- Gross Income Multiplier (GIM).

- Pendekatan Biaya (Cost Approach)

Pendekatan Biaya memberikan indikasi nilai menggunakan prinsip ekonomi bahwa pembeli tidak akan membayar aset lebih dari biaya untuk mendapatkan aset dengan utilitas yang sama, baik melalui pembelian atau dengan pembuatan konstruksi dengan mengecualikan faktor-faktor seperti waktu yang tidak semestinya, ketidaknyamanan, resiko atau faktor lainnya. Pendekatan ini memberikan indikasi nilai dengan menghitung biaya pengganti atau reproduksi saat ini dari aset dan membuat pengurangan untuk kemunduran fisik dan seluruh bentuk keusangan lainnya yang relevan. (KEPI & SPI Edisi VII - 2018, SPI 106, 6.5.a).

Penilaian ini disusun mengacu pada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018.

Dalam penilaian ini, menurut KJPP MSE pendekatan yang digunakan dan paling sesuai dengan Objek Tanah, Bangunan, Mesin dan Peralatan serta Kendaraan digunakan Pendekatan Biaya dengan metode penjumlahan. Pendekatan Pasar (Market Approach) digunakan untuk menilai tanah dan Kendaraan dengan metode Perbandingan Data Pasar (Direct Comparison Method). Pendekatan Biaya (Cost Approach) digunakan, untuk menilai Bangunan, Mesin dan Peralatan digunakan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (Depreciated Replacement Cost/DRC) yang

digunakan untuk menentukan indikasi nilai dengan menghitung biaya reproduksi baru atau biaya pengganti baru dari aset dikurangi dengan penyusutan fisik dan segala bentuk keusangan.

7. Kesimpulan Nilai

Setelah melakukan proses penilaian, dan dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan serta mengamati kondisi pasar properti pada saat penilaian, KJPP MSE berpendapat sesuai dengan asumsi-asumsi, syarat-syarat dan/atau pembatasan-pembatasan tertentu, dan mengasumsikan bahwa semua data dan informasi yang KJPP MSE terima dari pemberi tugas adalah benar dan akurat. Maka, kesimpulan analisis data-data/dokumen dan informasi yang KJPP MSE dapatkan serta faktor lain yang berhubungan dengan penilaian ini, dapat KJPP MSE simpulkan Nilai Pasar properti/aset pada tanggal penilaian 30 Juni 2025 adalah sebesar:

Nilai Pasar
Rp 1.599.433.000.000, -
(Satu Triliun Lima Ratus Sembilan Puluh Sembilan Miliar
Empat Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah)

PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI, BENTURAN KEPENTINGAN, DAN INFORMASI MATERIAL

1. Pernyataan Direksi

- Direksi Perseroan menyatakan bahwa transaksi afiliasi ini telah melalui prosedur yang memadai sesuai dengan kebijakan internal Perseroan dalam rangka memastikan bahwa transaksi afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang baik dan berlaku umum.
- Direksi Perseroan menyatakan bahwa transaksi ini merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, serta transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.

2. Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 dan semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan para pemegang saham serta dapat dipertanggungjawabkan dengan baik.

RUPSLB

Untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam melaksanakan Rencana Transaksi ini, 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 (" <i>recording date</i> ") | 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 |

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