

**PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN INFORMASI ATAS KETERBUKAAN
INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM
PT CAHAYASAKTI INVESTINDO SUKSES TBK (“PERSEROAN”)**

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAMINI 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”).**

**KETERBUKAAN INFORMASIINI MERUPAKAN PERUBAHAN DAN/ATAU TAMBAHAN
INFORMASI ATAS KETERBUKAAN INFORMASI YANG TELAH DIPUBLIKASIKAN PADA
TANGGAL 12 NOVEMBER 2025**



PT Cahayasaki 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 INFORMASIINI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH
PEMEGANG SAHAM PERSEROAN.**

**JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA
TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASIINI 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 INFORMASIINI DAN MENEGASKAN BAHWA
INFORMASI YANG DIKEMUKAKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASIINI ADALAH
BENAR DAN TIDAK ADA KESALAHAN PENGUNGKAPAN FAKTA MATERIAL ATAU
TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG TIDAK DIKEMUKAKAN YANG DAPAT
MENYEBABKAN INFORMASI MATERIAL DALAM KETERBUKAAN INFORMASIINI
MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.**

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 15 Desember 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 ”) | 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 |

Agenda RUPSLB yang akan dilakukan Perseroan adalah sebagai berikut:

- Persetujuan atas (i) Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (“POJK No. 17/2020”) dan (ii) Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“POJK No. 42/2020”), sehubungan dengan penggunaan dana hasil PMHMETD I, yang akan digunakan Perseroan untuk melakukan penambahan setoran modal pada entitas anak Perseroan yaitu PT Bogorindo Cemerlang.
- Persetujuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan (perubahan Pasal 3 Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Perseroan).
- Persetujuan perubahan susunan Pengurus Perseroan.

RUPSLB Perseroan akan diselenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Jumat, 19 Desember 2025
Waktu : 10.00 WIB - selesai
Tempat : Ruang Seminar
PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk.
Jl. Kaum Sari No. 1, Kel. Cibuluh, Kec. Bogor Utara
Kota Bogor 16151

Ketentuan umum:

1. Pemegang Saham yang berhak hadir atau diwakili dalam Rapat adalah para Pemegang Saham Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada hari Rabu, 26 November 2025, sampai dengan pukul 16.00 WIB, atau Pemegang Saham dalam Penitipan Kolektif PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI") sesuai dengan catatan saldo sub rekening efek pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek pada hari Rabu, 26 November 2025, sampai dengan pukul 16.00 WIB ("Tanggal Pencatatan").
 2. Sehubungan telah diterbitkannya surat KSEI No. KSEI-4012/DIR/0521 tanggal 31 Mei 2021 perihal Penerapan Modul e-Proxy dan Modul e-Voting pada Aplikasi eASY.KSEI beserta Tayangan Rapat Umum Pemegang Saham, saat ini KSEI telah menyediakan *platform* e-RUPS untuk pelaksanaan RUPS secara elektronik. Oleh karenanya, Perseroan memutuskan untuk menyelenggarakan Rapat secara elektronik dimana Pemegang Saham Perseroan dapat hadir ke Rapat secara elektronik melalui aplikasi Electronic General Meeting System dengan tautan <https://easy.ksei.co.id/egken> (eASY.KSEI) yang disediakan oleh KSEI.
 3. Untuk mendukung terlaksananya Rapat, Perseroan akan tetap mengadakan Rapat fisik yang dihadiri oleh perangkat Rapat dan penunjang profesional.
 4. Pemegang Saham dapat menghadiri dan memberikan suara dalam Rapat secara elektronik melalui aplikasi *Electronic General Meeting System* dengan tautan <https://easy.ksei.co.id/egken> (eASY.KSEI) yang disediakan oleh KSEI atau memberikan kuasa secara elektronik (e-Proxy) kepada Pihak Independen yang ditunjuk oleh Perseroan untuk mewakili Pemegang Saham dan memberikan suara dalam Rapat melalui eASY.KSEI, yang dapat dilakukan sejak tanggal Pemanggilan ini sampai dengan pukul 12.00 WIB pada 1 (satu) hari kerja sebelum tanggal Rapat.
 5. Pemegang Saham dapat juga memberikan kuasa diluar mekanisme eASY.KSEI dengan mengunduh surat kuasa yang terdapat dalam situs web Perseroan dan memberikan suara dalam Rapat dengan memberikan kuasa secara konvensional kepada Pihak Independen, agar dapat diwakilkan kehadiran dan suaranya secara elektronik oleh Pihak Independen pada saat Rapat, dengan ketentuan:
 1. Surat Kuasa dari Pemegang Saham yang ditandatangani di luar negeri harus dilegalisasi oleh notaris publik setempat dan Kedutaan/Kantor Konsulat Republik Indonesia setempat;
 2. Surat Kuasa yang telah dilengkapi fotokopi identitas diri atau bukti jati diri yang sah dari pemberi kuasa harus telah diterima Perseroan, selambatnya 3 (tiga) hari kerja sebelum Rapat diselenggarakan, melalui Kantor BAE yang ditunjuk Perseroan yakni PT Sharestar Indonesia. Alamat BAE: PT Sharestar Indonesia, Sopo Del Office Towers & Lifestyle, Tower B Lantai 18, Jl. Mega Kuningan Barat III, Lot 10.1-6, Kawasan Mega Kuningan, Jakarta Selatan 12950, Telp. : 62 21 50815211;
 3. Kuasa dari Pemegang Saham yang berbentuk badan Hukum (Pemegang Saham Badan Hukum) wajib menyerahkan:
 - (a) Fotokopi Anggaran Dasar yang berlaku;
 - (b) Dokumen pengangkatan para anggota/pengurus yang menjabat;
- Kepada Perseroan melalui BAE dengan alamat BAE yang tertera di atas, paling lambat tanggal 12 Desember 2025 pukul 16.00 WIB.

6. Pihak Independen adalah staf dari BAE yang ditunjuk khusus oleh Perseroan dalam pelaksanaan Rapat, yaitu PT Sharestar Indonesia. Alamat BAE : PT Sharestar Indonesia, Sopo Del Office Towers & Lifestyle, Tower B Lantai 18, Jl. Mega Kuningan Barat III, Lot 10.1-6, Kawasan Mega Kuningan, Jakarta Selatan 12950, Telp. : 62 21 50815211.
7. Seluruh materi Rapat seperti penjelasan masing-masing mata acara Rapat, Surat Kuasa, dan Tata Tertib Rapat, dst dapat diakses/diperoleh melalui situs web KSEI/sistem eASY.KSEI dan situs web Perseroan (www.csis.co.id) sejak tanggal Pemanggilan ini sampai dengan Rapat diselenggarakan.
8. Pemegang Saham Perseroan diharapkan untuk terlebih dahulu membaca panduan pelaksanaan Rapat secara elektronik bagi yang akan hadir secara elektronik yang tersedia di dalam situs web sistem eASY.KSEI (https://easy.ksei.co.id/egken/Education_global.jsp).
9. Apabila terdapat perubahan dan/atau penambahan informasi terkait tata cara pelaksanaan Rapat sehubungan dengan adanya kondisi dan perkembangan terkini yang belum disampaikan melalui Pemanggilan ini, selanjutnya akan diumumkan dalam situs web KSEI/sistem eASY.KSEI dan situs web Perseroan.

Berdasarkan POJK15/2020, kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara perubahan anggaran dasar Perusahaan Terbuka yang memerlukan persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia, kecuali perubahan anggaran dasar Perusahaan Terbuka dalam rangka memperpanjang jangka waktu berdirinya Perusahaan Terbuka dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, kecuali anggaran dasar Perusahaan Terbuka menentukan jumlah kuorum yang lebih besar;
- b. keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS;
- c. dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika dalam RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit 3/5 (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, kecuali anggaran dasar Perusahaan Terbuka menentukan jumlah kuorum yang lebih besar;
- d. keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS; dan
- e. dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud huruf c tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketigasah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perusahaan Terbuka.

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. Saat ini Perseroan dalam rangka restrukturisasi group usaha Perseoruan. Perseroan direncanakan untuk menjadi *holding* properti pada group bisnis Perseroan. Saat ini Perseroan memiliki 3 Perusahaan Anak yang bergerak di dalam bisnis Properti yaitu Kawasan Industri dan Perhotelan. Dengan menambahkan KBLI baru yaitu Aktivitas Perusahaan *Holding* (KBLI 64200) dan Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209), Perseroan dapat berfokus untuk mengembangkan bisnis Perusahaan Anak dan berinvestasi pada perusahaan properti lainnya yang dinilai memiliki prospek usaha yang baik.

KETERANGAN MENGENAI PERSEORUAN

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. dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kota Bogor Nomor: 36/Rub/10-04/VII/2007 tanggal 24 Juli 2007, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 061 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 021003 tanggal 1 Agustus 2025

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, dan telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dibuktikan dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.09-0214861 tanggal 18 Juni 2024, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-9118342.AH.01.11.TAHUN 2024 tanggal 18 Juni 2024, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 057 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 019448 tanggal 18 Juli 2025 maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang industri pengolahan dan konstruksi.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah :

1. Maksud dan tujuan dari Perseroan ialah menjalankan usaha dalam bidang:
 - a. Industri Pengolahan;
 - b. Konstruksi

2. Untuk menjalankan maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

a. menjalankan usaha dalam bidang Industri Pengolahan, antara lain:	
KBLI 31001	: Industri Furnitur dari Kayu
KBLI 31009	: Industri Furnitur Lainnya
b. menjalankan usaha dalam bidang Konstruksi antara lain:	
KBLI 41011	: Konstruksi Gedung Hunian
KBLI 41012	: Konstruksi Gedung Perkantoran
KBLI 41013	: Konstruksi Gedung Industri
KBLI 41014	: Konstruksi Gedung Perbelanjaan
KBLI 41016	: Konstruksi Gedung Pendidikan
KBLI 41017	: Konstruksi Gedung Penginapan
KBLI 41018	: Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga
KBLI 41019	: Konstruksi Gedung Lainnya
KBLI 41020	: Jasa Pekerjaan Konstruksi Prapabrikasi Bangunan Gedung
KBLI 42101	: Konstruksi Bangunan Sipil Jalan
KBLI 42102	: Konstruksi Bangunan Sipil Jembatan, Jalan Layang, Fly Over, dan Underpass
KBLI 42103	: Konstruksi Jalan Rel
KBLI 43110	: Pembongkaran
KBLI 43213	: Instalasi Elektronika
KBLI 43301	: Pengerjaan Pemasangan Kaca dan Aluminium
KBLI 43302	: Pengerjaan Lantai, Dinding, Peralatan Saniter dan Plafon
KBLI 43303	: Pengecatan
KBLI 43304	: Dekorasi Interior
KBLI 43909	: Konstruksi Khusus Lainnya Ydtl

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 berdasarkan Akta No. 13/2024 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	

*) Kepemilikan masing-masing di bawah 5%

**) Pemegang Saham Pengendali

Pihak yang menjadi pemilik manfaat Perseroan (*ultimate beneficial owner* "UBO") adalah Tjoea Aubintoro. Perseroan telah melaporkan nama pemilik manfaat Perseroan (*ultimate beneficial owner*) tersebut kepada instansi yang berwenang sebagaimana diatur dalam Perpres No. 13/2018 yaitu melalui situs web Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum dengan alamat situs <http://bo.ahu.go.id/permohonan/transaksi>, dengan tanggal pelaporan terakhir, yaitu pada 07 Oktober 2025.

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

Lama masa jabatan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah selama 3 (tiga) tahun. Pembentukan dan pengaturan Dewan Komisaris dan Direksi telah mengacu dan sesuai dengan Peraturan Nomor 33/POJK.04/2014, termasuk ketentuan mengenai rangkap jabatan dan pemenuhan kualifikasi yang wajib dimiliki oleh Direksi.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel di bawah ini menyajikan laporan keuangan konsolidasian pada periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 telah diaudit oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (anggota firma BDO International Limited), berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") dengan opini tanpa modifikasi dengan nomor Laporan Auditor Independen 00829/2.1068/AU.1/03/1241-1/1/XI/2025, tanggal 13 November 2025 untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yang ditandatangani oleh Martinus Arifin, SE, Ak., CA., CPA. (Rekan pada BDO dengan Registrasi Akuntan Publik No. 1241), serta nomor Laporan Auditor Independen No.00157/2.1068/AU.1/03/1044-2/1/III/2025, tanggal 25 Maret 2025 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan nomor Laporan Auditor Independen No.00230/2.1068/AU.1/03/1044-1/1/III/2024, tanggal 28 Maret 2024 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yang keduanya ditandatangani oleh Erna, SE., Ak., CA., CPA (Rekan pada BDO dengan Registrasi Akuntan Publik No. 1044).

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(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
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
Jumlah Penghasilan Komprehensif Tahun (Periode) Berjalan	24.061.636.550	20.998.927.802	13.951.980.128	5.593.461.392

*) tidak diaudit

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI	13.642.172.635	9.476.231.003	8.544.187.443	3.299.571.664
ARUS KAS DARI INVESTASI	(615.280.314)	(2.435.332.491)	(2.538.960.570)	(2.855.309.319)
ARUS KAS DARI PENDANAAN	(11.244.619.566)	(1.936.245.778)	(11.102.953.556)	(7.964.304.821)
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	1.782.272.755	5.104.652.734	(5.097.726.683)	(7.520.042.476)
KAS AWAL TAHUN	1.555.835.982	6.653.562.665	6.653.562.665	14.173.605.141
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	3.338.108.737	11.758.215.400	1.555.835.982	6.653.562.665

*) tidak diaudit

RASIO KEUANGAN

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2025	2024	2023
Rasio Usaha (%)			
Laba sebelum pajak / Pendapatan	39,43	17,18	10,24
Laba tahun berjalan / Pendapatan	39,53	16,49	9,66
Laba tahun berjalan / Jumlah Aset (ROA)	4,66	2,63	0,99
Laba tahun berjalan / Jumlah Ekuitas (ROE)	6,76	4,17	1,71
Rasio Keuangan (x)			
Current Ratio (Aset lancar / liabilitas jangka pendek)	2,70	2,37	2,02
Liabilitas / Jumlah aset (DAR)	0,31	0,37	0,42
Liabilitas / Jumlah ekuitas (DER)	0,45	0,58	0,74
<i>Debt Service Coverage Ratio (DSCR)*</i>	2,22	0,32	0,35
<i>Interest Coverage Ratio (ICR)**</i>	23,61	8,66	4,23
*) <i>DSCR = EBITDA / Pokok + Bunga Pinjaman</i>			
**) <i>ICR = EBIT / Bunga Pinjaman</i>			
Rasio Pertumbuhan (%)			
Pendapatan	6,89	48,96	-30,72
Laba tahun berjalan	13,92	154,34	-77,11
Total Aset	-1,69	-4,86	0,37
Total Liabilitas	-17,14	-17,47	-1,50
Total Ekuitas	7,29	4,41	1,80

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. 00029/2.0113-03/BS-FS/03/0340/1/XI/2025 tanggal 28 November 2025 atas revisi No.00028/2.0113-03/BS-FS/03/0340/1/XI/2025 tanggal 11 November 2025 disusun oleh KJPP MSE yang ditandatangi oleh Endang Sunardi, S.T., M.M., MAPPI (Cert.) dengan nomor STTD OJK No.STTD.PB-08/PJ-1/PM.02/2023.

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:

- a. 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 kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- e. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan studi kelayakan dan kewajaran 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 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. Dalam rangka restrukturisasi group usaha Perseroan, Perseroan akan menjadi *holding* properti. Saat ini Manajemen Perseroan telah memiliki pengalaman dalam mengembangkan Kawasan Industri maupun perhotelan karena Direksi Perseroan menjabat juga sebagai Direksi di Entitas Anak Perseroan. Sehingga untuk menjalankan Aktivitas Perusahaan *Holding* dan Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya dalam hal ini terkait bisnis properti, Manajemen Perseroan memiliki pengalaman yang cukup untuk menjalankan kegiatan usaha tersebut di Perseroan. Perseroan memastikan ketersedian dan kecukupan pegawai serta struktur organisasi akan dijalankan dengan efisien dan mengedepankan prinsip kehati-hatian. Sebagai perusahaan *holding*, aktivitas utama Perseroan lebih berfokus pada pengelolaan investasi dan koordinasi strategis dengan Entitas Anak.

PENJELASAN, PERTIMBANGAN, DAN ALASAN DILAKUKANNYA PENAMBAHAN KBLI BARU

Dalam rangka restrukturisasi kegiatan usaha group Perseroan, Perseroan dipersiapkan untuk menjadi perusahaan *holding* properti 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.

Sumber pendanaan Perseroan untuk penambahan kegiatan usaha salah satunya dari Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I (“PMHMETD I” yang diperkirakan akan mendapatkan dana sebanyak-banyaknya Rp198.664.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan miliar enam ratus enam puluh empat juta Rupiah). Saat ini kegiatan usaha utama Perseroan adalah pengembangan real estate melalui Entitas Anak dengan fokus yaitu Kawasan Industri dan Perhotelan. Dengan penambahan KBLI baru Perseroan tetap berfokus pada Kawasan Industri dan Perhotelan namun sebagai perusahaan *holding* sehingga mempertegas posisi Perseroan dalam group usaha Perseroan. Setelah mendapatkan persetujuan RUPS, Perseroan langsung menjalankan kegiatan usaha yang baru. Kegiatan usaha yang baru yaitu Aktivitas Perusahaan *Holding* akan menjadi kegiatan usaha utama Perseroan dan kegiatan usaha Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya menjadi kegiatan usaha penunjang. Saat ini, Perseroan masih berfokus untuk memperkuat dan memperbaiki struktur group usaha Perseroan. Sebagai perusahaan *holding*, kedepan Perseroan akan fokus untuk melihat peluang bisnis dengan berinvestasi di sektor properti agar meningkatkan valuasi Perseroan sehingga dapat meningkatkan *shareholder value*. Penambahan kegiatan usaha sebagai *holding* tidak akan mengubah operasional Perseroan, melainkan memperkuat fungsi utamanya dalam pengelolaan investasi pada entitas anak dan entitas asosiasi.

**PENJELASAN TENTANG PENGARUH PENAMBAHAN KBLI BARU
TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN**

Berikut merupakan proyeksi keuangan Perseroan untuk 5 tahun kedepan:

Proyeksi Laba Rugi Perseroan tahun 2025 – 2030.

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029	2030
PENJUALAN	54.184.800	139.370.400	182.970.400	239.750.400	312.650.400	413.360.400
BEBAN POKOK PENJUALAN	(25.945.925)	(51.101.860)	(63.069.772)	(80.685.401)	(109.429.336)	(143.222.224)
% To Sales	47,88%	36,67%	34,47%	33,65%	35,00%	34,65%
LABA (RUGI) KOTOR	28.238.874	88.268.540	119.900.628	159.064.999	203.221.064	270.138.176
Gross Profit Margin	52,12%	63,33%	65,53%	66,35%	65,00%	65,35%
BEBAN USAHA	(14.597.041)	(43.037.513)	(52.733.403)	(69.804.060)	(88.507.969)	(118.153.661)
% To Sales	26,94%	30,88%	28,82%	29,12%	28,31%	28,58%
LABA (RUGI) USAHA - EBITDA	13.641.834	45.231.027	67.167.225	89.260.938	114.713.095	151.984.516
Operating Profit Margin	25,18%	32,45%	36,71%	37,23%	36,69%	36,77%
BEBAN PENYUSUTAN & AMORTISASI	(1.173.343)	(3.487.446)	(4.778.205)	(6.593.205)	(8.345.205)	(8.106.152)
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN						
Pendapatan Lain-lain	2.715.410	5.283.737	10.735.610	18.031.275	26.065.533	32.671.549
Beban Lain-lain	(39.970)	(83.937)	(88.134)	(92.541)	(97.168)	(102.026)
Beban Bunga Bank KI - Eksisting	(948.842)	(1.694.120)	(1.425.460)	(1.165.564)	(897.138)	(614.401)
Beban Bunga Bank KI	(445.915)	(1.635.479)	(1.396.827)	(1.165.960)	(927.515)	(676.358)
Beban Bunga Bank KMK - Eksisting	(38.788)	(77.576)	(77.576)	(77.576)	(77.576)	(77.576)
Beban Bunga Bank KMK	(110.264)	(330.791)	-	-	-	-
Pembayaran Bunga Leasing	(4.014)	(1.771)	-	-	-	-
Biaya Provisi	(250.000)	-	-	-	-	-
TOTAL	877.618	1.460.064	7.747.614	15.529.635	24.066.136	31.201.188
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK	13.346.108	43.203.646	70.136.633	98.197.368	130.434.025	175.079.552
% To Sales	24,63%	31,00%	38,33%	40,96%	41,72%	42,36%
PAJAK PENGHASILAN FINAL	(1.824.510)	(4.442.040)	(5.622.040)	(7.100.040)	(8.990.040)	(11.636.040)
LABA (RUGI) BERSIH	11.521.598	38.761.606	64.514.593	91.097.328	121.443.985	163.443.512
Net Profit Margin	21,26%	27,81%	35,26%	38,00%	38,84%	39,54%

Pendapatan Perseroan diproyeksikan meningkat dari Rp54,18 miliar pada 2025 menjadi Rp413,36 miliar pada 2030, sejalan dengan pertumbuhan kapasitas usaha. Laba kotor dan laba usaha juga menunjukkan tren kenaikan seiring dengan meningkatnya pendapatan, dengan laba usaha yang tumbuh dari Rp13,64 miliar di 2025 menjadi Rp151,98 miliar di 2030. Laba bersih diperkirakan naik signifikan dari Rp11,52 miliar pada 2025 menjadi Rp163,44 miliar pada 2030.

Beberapa akun utama yang diperkirakan terdampak, antara lain:

Pendapatan terdampak secara positif, diproyeksikan mengalami peningkatan yang signifikan, didorong oleh penjualan lahan di KIS dan KIC serta pendapatan jasa dari sewa dan service charge . Pada Juli—Desember 2025, pendapatan Perseroan diperkirakan mencapai Rp54,18 miliar dan terus tumbuh hingga mencapai Rp413,36 miliar pada tahun 2030.

Beban Pokok Penjualan meningkat seiring dengan biaya pengembangan serta biaya pembangunan infrastruktur. Pada Juli—Desember 2025, beban pokok penjualan diperkirakan sebesar Rp25,95 miliar atau 47,88% dari pendapatan. Dengan rata-rata proporsi 37,05%, sejalan dengan kenaikan pendapatan, beban pokok penjualan pada 2030 diproyeksikan mencapai Rp143,22 miliar.

Beban usaha meningkat seiring dengan bertambahnya aktivitas pemasaran, peningkatan kebutuhan administrasi umum, serta penambahan aset infrastruktur dan gudang yang akan menghasilkan biaya penyusutan. Pada Juli—Desember 2025, beban usaha diperkirakan sebesar Rp14,60 miliar atau 26,94% dari pendapatan. Dengan rata-rata proporsi 28,77%, beban usaha pada 2030 diproyeksikan mencapai Rp118,15 miliar.

Proyeksi Posisi Keuangan Perseroan tahun 2025 – 2030.

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ASET						
Aset Lancar						
Kas dan Bank	205.994.920	90.052.437	35.870.671	31.526.622	37.831.667	75.742.640
Piutang Usaha	8.834.478	11.455.101	15.038.663	19.705.512	25.697.293	33.974.827
Piutang lain-lain	930.305	930.305	930.305	930.305	930.305	930.305
Persediaan	366.722.929	481.420.408	539.334.300	555.096.759	578.029.938	637.585.211
Uang muka	2.761.810	2.761.810	2.761.810	2.761.810	2.761.810	2.761.810
Biaya dibayar di muka	5.655.037	5.655.037	5.655.037	5.655.037	5.655.037	5.655.037
Pajak dibayar di muka	2.449.702	2.449.702	2.449.702	2.449.702	2.449.702	2.449.702
Total Aset Lancar	593.349.182	594.724.801	602.040.488	618.125.747	653.355.752	759.099.533
Aset Tidak Lancar						
Investasi pada entitas asosiasi	47.645.362	47.645.362	47.645.362	47.645.362	47.645.362	47.645.362
Aset Tetap						
Harga Perolehan	63.882.793	93.882.793	126.882.793	163.182.793	203.112.793	204.762.793
Akumulasi Penyusutan	(10.296.446)	(13.783.891)	(18.562.097)	(25.155.302)	(33.500.507)	(41.606.659)
Nilai Buku	53.586.348	80.098.902	108.320.697	138.027.492	169.612.286	163.156.135
Properti Investasi	23.576.690	23.576.690	23.576.690	23.576.690	23.576.690	23.576.690
Aset tak berwujud	295.863	295.863	295.863	295.863	295.863	295.863
Aset hak guna	882.267	882.267	882.267	882.267	882.267	882.267
Tanah untuk pengembangan	20.531.419	20.531.419	20.531.419	20.531.419	20.531.419	20.531.419
Aset pajak tangguhan	339.857	339.857	339.857	339.857	339.857	339.857
Total Aset Tidak Lancar	146.857.805	173.370.359	201.592.154	231.298.949	262.883.744	256.427.592
TOTAL ASET	740.206.987	768.095.160	803.632.642	849.424.696	916.239.496	1.015.527.125
LIABILITAS & EKUITAS						
Liabilitas Jangka Pendek						
Utang bank jangka pendek	879.436	879.436	879.436	879.436	879.436	879.436
Utang KMK	5.000.000	-	-	-	-	-
Utang Usaha	4.230.314	4.200.153	5.183.817	6.631.677	8.994.192	11.771.690
Utang lain-lain	55.839.636	55.681.495	55.681.495	55.681.495	55.681.495	55.681.495
Uang muka penjualan	62.564.982	62.564.982	62.564.982	62.564.982	62.564.982	62.564.982
Beban akrual	484.830	484.830	484.830	484.830	484.830	484.830
Utang pajak	1.767.627	1.767.627	1.767.627	1.767.627	1.767.627	1.767.627
Liabilitas jangka panjang YJTDs						
Utang bank	2.992.737	3.024.285	2.848.126	3.106.858	3.208.367	3.208.367
Utang bank KI	2.658.467	2.686.491	2.530.008	2.759.842	2.850.013	2.850.013
Liabilitas sewa	33.926	-	-	-	-	-
Total Liabilitas Jangka Pendek	136.451.956	131.289.299	131.940.322	133.876.747	136.430.943	139.208.441
Liabilitas Jangka Panjang						
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian YJTDs						
Utang bank	17.873.720	14.849.435	12.001.309	8.894.451	5.686.083	2.477.716
Utang bank KI	17.341.533	14.655.042	12.125.034	9.365.192	6.515.179	3.665.166

Keterangan	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Pendapatan diterima di muka	2.754.929	2.754.929	2.754.929	2.754.929	2.754.929	2.754.929
Liabilitas imbalan kerja	1.544.804	1.544.804	1.544.804	1.544.804	1.544.804	1.544.804
Total Liabilitas Jangka Panjang	39.514.986	33.804.211	28.426.076	22.559.376	16.500.996	10.442.616
Ekuitas						
Modal Saham	130.700.000	130.700.000	130.700.000	130.700.000	130.700.000	130.700.000
PT Andalan Utama Bintara	74.800.000	74.800.000	74.800.000	74.800.000	74.800.000	74.800.000
PT Olympic Kapital Equity	29.760.000	29.760.000	29.760.000	29.760.000	29.760.000	29.760.000
Masyarakat	26.140.000	26.140.000	26.140.000	26.140.000	26.140.000	26.140.000
Tambahan modal disetor	29.367.882	29.367.882	29.367.882	29.367.882	29.367.882	29.367.882
Tambahan modal disetor - Right Issue	198.664.000	198.664.000	198.664.000	198.664.000	198.664.000	198.664.000
Saldo laba (Defisit)	25.430.824	45.780.667	66.919.579	93.023.801	129.941.268	183.789.737
Total	384.162.706	404.512.549	425.651.460	451.755.682	488.673.150	542.521.618
Kepentingan Non Pengendali	180.077.339	198.489.102	217.614.784	241.232.889	274.634.407	323.354.450
Total Ekuitas	564.240.045	603.001.650	643.266.244	692.988.572	763.307.557	865.876.069
TOTAL LIABILITAS & EKUITAS	740.206.987	768.095.160	803.632.642	849.424.696	916.239.496	1.015.527.125

Berdasarkan proyeksi keuangan, total aset Perseroan menunjukkan peningkatan dari Rp740,21 miliar pada 2025 menjadi Rp1,02 triliun pada 2030, didorong oleh pertumbuhan aset lancar dan aset tidak lancar. Di sisi lain, total liabilitas mengalami penurunan dari Rp175,97 miliar pada 2025 menjadi Rp149,65 miliar pada 2030. Sementara itu, ekuitas diproyeksikan tumbuh cukup signifikan dari Rp564,24 miliar pada 2025 menjadi Rp865,88 miliar pada 2030, sehingga porsi ekuitas terhadap total aset semakin besar.

Beberapa akun utama yang diperkirakan terdampak, antara lain:

Kas dan setara kas diproyeksikan menurun pada tahap awal proyek karena kebutuhan pendanaan investasi sebelum kemudian meningkat kembali melalui penerimaan pendapatan. Pada 2025, kas diperkirakan mencapai Rp205,99 miliar, yang sebagian besar berasal dari pendanaan right issue . Pada 2026, saldo kas turun menjadi Rp90,05 miliar akibat investasi pada anak usaha untuk pengembangan bisnis, dan kembali turun menjadi Rp35,87 miliar pada 2027 karena masih berada pada fase belanja modal. Selanjutnya, kas diproyeksikan meningkat seiring bertambahnya pendapatan, dengan posisi mencapai Rp75,74 miliar pada 2028.

Piutang berpotensi meningkat seiring dengan penjualan secara bertahap, ditambah dengan timbulnya piutang berkala dari pendapatan sewa dan service charge para tenant kawasan industri. Pada 2025, piutang usaha diproyeksikan sebesar Rp8,83 miliar dan meningkat hingga mencapai Rp33,97 miliar pada 2030.

Persediaan meningkat akibat percepatan land development dan penyiapan kaveling industri yang siap dipasarkan. Pada 2025, persediaan diproyeksikan sebesar Rp366,72 miliar dan meningkat hingga mencapai Rp637,59 miliar pada 2030.

Aset tetap meningkat seiring realisasi investasi untuk pembangunan kawasan industri. Pada 2025, nilai buku aset tetap diproyeksikan sebesar Rp53,59 miliar dan meningkat hingga mencapai Rp163,16 miliar pada 2030.

Utang usaha diperkirakan meningkat akibat pembayaran yang belum jatuh tempo, diantaranya kepada pemasok material. Pada 2025, utang usaha diproyeksikan sebesar Rp4,23 miliar dan meningkat hingga mencapai Rp11,77 miliar pada 2030.

Tambahan modal disetor yang diperoleh melalui pendanaan right issue menjadi sumber utama pembiayaan proyek, dengan total dana sebesar Rp198,66 miliar. Saldo laba meningkat seiring pertumbuhan laba bersih yang diperoleh. Pada 2025, saldo laba diproyeksikan sebesar Rp25,43 miliar dan meningkat hingga mencapai Rp183,79 miliar pada 2030.

URAIAN HAL-HAL MATERIAL YANG BERKAITAN DENGAN RENCANA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN.

Seiring dengan rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan, Perseroan juga berencana untuk melakukan PMHMETD I. PMHMETD I bertujuan untuk meningkatkan struktur permodalan Perseroan dan hasil dari PMHMETD I sebagian besar akan digunakan untuk setoran modal ke Entitas Anak yaitu BC. Akibat dari setoran modal tersebut, kepemilikan Perseroan di BC akan bertambah sehingga mengakibatkan nilai Perseroan akan meningkat seiring dengan nilai yang dimiliki oleh BC sendiri.

URAIAN RISIKO USAHA DAN MITIGASI RISIKO ATAS PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

- Risiko Ketergantungan Terhadap Kegiatan Usaha Entitas Anak
Kinerja keuangan Perseroan akan bergantung pada distribusi dividen, biaya manajemen, dan pembayaran lain dari Entitas Anak untuk membayar kewajiban dan dividen. Perseroan senantiasa melakukan monitoring dan pengawasan kepada setiap Entitas Anak agar target yang telah ditetapkan tercapai.
- Risiko Regulasi
Perusahaan *holding* tidak hanya terikat pada aturan terkait kepemilikan, tetapi juga terdampak oleh regulasi yang berlaku pada sektor usaha anak perusahaan. Perubahan kebijakan pemerintah, seperti kenaikan tarif pajak, atau perubahan aturan lingkungan, dapat menekan profitabilitas anak usaha dan mengurangi daya tarik investasi. Mitigasinya adalah dengan memperkuat fungsi kepatuhan di tingkat *holding*, membangun komunikasi aktif dengan regulator, berpartisipasi dalam asosiasi industri untuk memahami arah kebijakan, serta menyiapkan rencana kontinjensi agar anak usaha dapat beradaptasi lebih cepat terhadap perubahan regulasi.
- Risiko Manajemen Investasi
Keputusan investasi yang kurang tepat, seperti akuisisi dengan valuasi terlalu tinggi atau penyertaan modal pada bisnis yang tidak prospektif, berpotensi mengurangi tingkat pengembalian bagi pemegang saham. Risiko ini juga muncul ketika proses pengawasan pasca investasi lemah sehingga kinerja anak usaha tidak sesuai ekspektasi. Untuk mengurangi risiko ini, Perseroan perlu memperkuat proses analisis dan seleksi investasi dengan melibatkan konsultan independen. Selain itu, pemantauan kinerja anak usaha harus dilakukan secara periodik, sehingga langkah korektif dapat segera diambil jika terdapat ketidaksesuaian dengan target.
- Risiko Keuangan
Struktur permodalan *holding* sangat dipengaruhi oleh strategi pendanaan, baik melalui ekuitas maupun utang. Di sisi lain, risiko likuiditas timbul jika arus dividen dari anak usaha tidak stabil atau tertunda, sehingga *holding* mengalami kesulitan memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Untuk memitigasi hal ini, Perseroan perlu menjaga struktur modal yang

optimal dengan rasio utang terhadap ekuitas yang sehat, dan melakukan diversifikasi sumber pendanaan. Cadangan kas yang memadai juga harus dijaga untuk menghadapi ketidakpastian arus kas masuk dari anak usaha.

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