

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

KETERBUKAAN INFORMASIINI 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 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 16 Desember 2025

DEFINISI

Afiliasi	: a. Hubungan keluarga karena perkawinan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan: 1. suami atau istri; 2. orang tua dari suami atau istri dan suami atau istri dari anak; 3. kakek dan nenek dari suami atau istri dan suami atau istri dari cucu; 4. saudara dari suami atau istri beserta suami atauistrinya dari saudara yang bersangkutan; atau 5. suami atau istri dari saudara orang yang bersangkutan b. hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan: 1. orang tua dan anak; 2. kakek dan nenek serta cucu; atau 3. saudara dari orang yang bersangkutan. c. Hubungan antara pihak dan karyawan, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut. d. Hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan dimana terdapat satu atau lebih anggota direksi, pengurus, dewan komisaris, atau pengawas yang sama; e. Hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud; f. Hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama; atau g. Hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama yaitu pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki kurang 20,00% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari perusahaan tersebut.
AUB	: Berarti PT Andalan Utama Bintara
BC	: Berarti PT Bogorindo Cemerlang
KDTN	: Berarti PT Puri Sentul Permai Tbk
KJPP MSE	: Berarti Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan
Objek Transaksi	: Berarti setoran modal ke BC sebesar Rp193.695.120.000 (seratus sembilan puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh lima juta seratus dua puluh ribu Rupiah)
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 Pengendali	: Berarti adalah Pihak yang baik langsung maupun tidak langsung: a. memiliki saham Perusahaan Terbuka lebih dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh saham dengan hak suara yang telah disetor penuh; atau b. mempunyai kemampuan untuk menentukan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun pengelolaan

dan/atau kebijakan Perusahaan Terbuka

Dalam hal ini merupakan AUB. Namun 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.

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 Rp193.695.120.000 (seratus sembilan puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh lima juta seratus dua puluh ribu Rupiah).
RUPS	:	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan.
SIH	:	Berarti PT Senkuit 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 Perseroan yaitu setoran modal ke BC dari hasil PMHMETD I Perseroan dengan nilai transaksi sebesar Rp193.695.120.000 (seratus sembilan puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh lima juta seratus dua puluh 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, dengan opini tanpa modifikasi dengan nomor Laporan Auditor Independen 00840/2.1068/AU.1/03/1241-1/1/XII/2025, tanggal 2 Desember 2025 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 enam ribu empat ratus empat puluh satu Rupiah), sehingga nilai transaksi tersebut telah mencapai 55,31% (lima puluh enam koma 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 sesuai dengan Pasal 45 POJK Nomor 45 Tahun 2024 jo. Pasal 1 angka 4 POJK Nomor 9/POJK.04/2018) yang dapat merugikan Perseroan dalam Rencana Transaksi.

Namun 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.

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 Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan dengan laporan No.00039/2.0113-03/BS/03/0340/1/XII/2025 tertanggal 8 Desember 2025 atas revisi No.00032/2.0113-03/BS/03/0340/1/XI/2025 tanggal 12 November 2025 yang ditandatangani oleh Endang

Sunardi, S.T., M.M., MAPPI (Cert.) dengan nomor STTD OJK No.STTD.PB-08/PJ-1/PM.02/2023.

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.

Komite Audit telah mengevaluasi transaksi ini, dalam keputusan evaluasi transaksi ini telah mengecualikan pengurus yang memiliki hubungan dengan BC dimana Tjoea Aubintoro adalah Direktur Utama di Perseroan dan Direktur di BC.

Berdasarkan dari laporan keuangan BC maka kecenderungan laba dari tahun ke tahun selalu naik, dengan penambahan setoran modal ke BC maka akan memberikan kenaikan dividen dari BC bagi Perseroan setiap tahunnya.

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 entias anak yang berfokus pada pengembangan *real estate* yaitu BC, SIH, dan KDTN. Kedepan Perseroan disiapkan untuk menjadi *holding* properti pada group usaha Perseroan.

BC merupakan Entitas Anak Perseroan yang sahamnya dimiliki oleh Perseroan sebanyak 52,50%. Direktur Utama Perseroan yaitu Tjoea Aubintoro merangkap sebagai Direktur di BC. Sehingga rencana transaksi ini juga merupakan Transaksi Afiliasi.

BC memiliki 2 project kawasan industri yaitu Kawasan 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 penyetoran modal ke BC sebesar Rp193.695.120.000,- (seratus sembilan puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh lima ratus seratus dua puluh ribu Rupiah) yang akan digunakan sebagai berikut:

1. Sekitar Rp93.000.000.000,- (sembilan puluh tiga miliar Rupiah) untuk pembangunan infrastruktur di Kawasan Industri Cikembar.
2. Sekitar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah) untuk pembangunan infrastruktur di Bukit Panenjoan .
3. Sekitar Rp7.000.000.000,- (tujuh miliar Rupiah) untuk pembangunan Gudang di Kawasan Industri Sentul yang dapat dijual atau disewakan.
4. Sekitar Rp83.695.120.000,- (delapan puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh lima juta seratus dua puluh ribu Rupiah) akan digunakan untuk pembebasan lahan menambah *landbank* di sekitar Kawasan Industri Cikembar.

Keterangan lengkap dapat dilihat pada Prospektus PMHMETD I Perseroan

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 menggerakan 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.

Keputusan setoran modal ke BC tentu dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimana proses yang dilakukan melalui Penilai yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan yaitu KJPP Syarif, Endang & Rekan sebagai pihak yang independen yang melakukan penilaian atas transaksi material tersebut termasuk penilaian atas Kewajaran Transaksi.

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 penyetoran 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 Rp193.695.120.000 (seratus sembilan puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh lima juta seratus dua puluh 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 Rp193.695.120.000 (seratus sembilan puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh lima juta seratus dua puluh 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 Transaksi:

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.

Saat ini, kegiatan usaha Perseroan adalah pengembangan *real estate* melalui Entitas Anak.

Perseroan sedang dalam proses perubahan maksud dan tujuan sesuai dengan kegiatan usaha yang secara nyata dilakukan oleh Perseroan saat ini, yaitu menjalankan kegiatan usaha Aktivitas Perusahaan Holding dan Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya dengan mengikuti prosedur yang ditentukan dalam POJK No. 17/2020 dan telah memberikan penugasan kepada Kantor Jasa Penilai Publik (“KJPP”) sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja (Kontrak Penugasan) No. 0043/SPK/MSE-03/ES/VIII/2025 tanggal 25 Agustus 2025 antara Perseroan dengan KJPP Syarif, Endang dan Rekan untuk memulai proses penilaian terhadap rencana kegiatan usaha yang akan ditambahkan dalam anggaran dasar Perseroan.

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 *landbank* 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”) KBLI: 41013 dan 31001	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

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 13 tanggal 6 Juni 2024, dibuat di hadapan Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang telah

mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Nomor AHU-0035742.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 18 Juni 2024 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 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 (“Akta No. 13/2024”) dan daftar Pemegang Saham Saham per 4 Desember 2025 yang dikeluarkan oleh PT Sharestar Indonesia selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham 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	

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.

Perseroan tidak memiliki saham hasil pembelian kembali saham (*treasury stock*)

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

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 00840/2.1068/AU.1/03/1241-1/1/XII/2025, tanggal 2 Desember 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
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	24.061.636.550	20.998.927.802	13.951.980.128	5.593.461.392
Laba Per Saham	9,38	8,22	5,10	0,99

*) 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 Aktivitas Investasi	(615.280.314)	(2.435.332.491)	(2.538.960.570)	(2.855.309.319)
Arus Kas Dari Aktivitas 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 Dan Setara 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

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:

- 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 menjalankan 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 KBLI: 68130, 68120, 68111	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/DPMPT SP/2025, ditetapkan pada tanggal 22 Mei 2025	Berlaku sesuai masa berlaku pajak (Mei 2025 s/d April 2026)
3.	Izin Usaha Kawasan Industri KBLI: 68130	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.	Selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usahanya

			2) Kab. Sukabumi, Provinsi Jawa Barat; dan 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.	
4.	Persetujuan Bangunan Gedung ("PBG")	Pemerintah Kabupaten Sukabumi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu	Nomor: 503.3/644.2/5559/PMB-DPMPTSP/2021 Lokasi: Desa Cimanggu dan Desa Sukamulya Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi Luas Gudang: 792 m ² 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 m ² 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 m ² 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	Nomor: 647/003.2.PC/00137/DPMPT SP/2022 Lokasi: Jalan Cahaya Raya Kavling J5 Desa Leuwirutug Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor Tanggal Terbit: 27 Desember	-

		Pintu	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 Leuwintutug 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 Leuwintutug 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 Leuwintutug Kecamatan Citeureup Luas Lahan: 204.541,70 m ² 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	Lokasi: Desa Cimanggu dan Desa Sukamulya Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi Luas Lahan: 2.200.000 m ²	Berakhir bersamaan dengan berakhirnya izin usaha dan/atau

		Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu	Rencana Kegiatan: Pembangunan Kawasan Industri Tanggal Terbit: 17 Juli 2018	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 Tenojaya, 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 Tenojaya. 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	Lokasi: Desa Tenojaya, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat Luas Lahan: 4500000 m ²	-

		Penyelenggara OSS	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: Leuwiniutug, 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	Pemerintah Republik	Nomor: 28092210213202006 diterbitkan tanggal 19	Selama penguasaan

	Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Berusaha (“PKKPR”) KBLI: 68130	Indonesia c.q. Bupati Sukabumi c.q. Kepala DPMPTSP	September 2022, dicetak tanggal 06 Januari Lokasi Usaha: Jl. Pelabuhan II, Cimanggu, Cikembar, Sukabumi, Kawasan Industri Bogorindo, Sukabumi	hak atas tanah
27.	PKKPR KBLI: 07101 & 68120	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 Tentoyaya, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat	Selama penguasaan hak atas tanah
28.	PKKPR KBLI: 68130	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. Kepada DPMPTSP Kabupaten Bogor	PB-UMKU Nomor: 812010187029900030001 Lokasi Gudang: Kawasan Industri Sentul Jl. Cahaya Raya Kavling H6 No.01, Desa/Kelurahan Leuwinutug, 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	-
Izin sehubungan dengan Perpajakan PT BC				
30.	NPWP	Direktorat Jenderal Pajak c.q. KPP Pratama Bogor	01.465.250.7-403.000	-

C. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham BC

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT 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 PT 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 PT BC No. 5/2025”), dan terakhir kali diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT BC Nomor 4 tanggal 26 November 2025, dibuat di hadapan Novita, S.H., M.Kn., Notaris di Provinsi Jawa Barat, yang telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-0078478.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 28 November 2025 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor AHU-0271509.AH.01.11.TAHUN 2025 tanggal 28 November 2025 (“Akta PT BC No. 4/2025”), yang mana para pemegang saham PT BC memutuskan dan menyetujui peningkatan Modal dasar PT BC dari yang sebelumnya sebesar Rp350.000.000.000,- (tiga ratus lima puluh miliar Rupiah) menjadi sebesar Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah), Sesuai Akta BC No.17/2020, susunan pemegang saham BC adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Saham (Rp) @Rp1.000,-	Percentase (%)
Modal Dasar	500.000.000	500.000.000.000	
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	265.000.000	265.000.000.000	

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

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 No. : 00741/2.1068/AU.1/03/1241-1/1/VIII/2025, tanggal 25 Agustus 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.: 00158/2.1068/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.: 00235/2.1068/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 BC

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024	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
Laba Per Saham	104,49	91,86	63,48	36,83

*) tidak diaudit

LAPORAN ARUS KAS BC

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
Arus Kas Dari Aktivitas Operasi	4.745.609.077	5.067.238.488	12.292.244.212	3.665.403.051
Arus Kas Dari Aktivitas Investasi	(879.280.314)	(268.977.474)	(2.861.085.441)	(3.431.601.922)
Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan	(2.089.338.386)	(1.060.805.043)	(13.870.717.222)	(7.487.353.814)
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas Dan Setara Kas	1.776.990.377	5.859.064.057	(4.439.558.451)	(7.235.552.685)
Kas Dan Setara Kas Awal Tahun	1.154.943.010	5.594.501.461	5.594.501.461	12.830.054.146
Kas Dan Setara Kas Akhir Tahun	2.931.933.387	11.453.565.518	1.154.943.010	5.594.501.461

6. Rasio Keuangan

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

*) $DSCR = EBITDA / (\text{Pokok} + \text{Bunga Pinjaman})$

**) $ICR = EBIT / \text{Bunga Pinjaman}$

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

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2025	2024	2023
Total Ekuitas	7,29	4,41	1,80

7. Sifat Hubungan Transaksi

Rencana Transaksi dengan nilai transaksi sebesar Rp193.695.120.000 (seratus sembilan puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh lima juta seratus dua puluh 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 dengan opini tanpa modifikasi dengan nomor Laporan Auditor Independen 00840/2.1068/AU.1/03/1241-1/1/XII/2025, tanggal 2 Desember 2025, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh Martinus Arifin, SE, Ak., CA., CPA. (Rekan pada BDO dengan Registrasi Akuntan Publik No. 1241), jumlah ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp354.054.446.441 (tiga ratus lima puluh empat miliar lima puluh empat juta empat ratus puluh enam ribu empat ratus empat puluh satu Rupiah), sehingga nilai transaksi tersebut telah mencapai 55,31% (lima puluh enam koma 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 52,50% (lima puluh dua koma lima kosong persen); Tjoea Aubintoro pemegang saham BC sebesar 0,34% (nol koma tiga empat persen); dan terdapat hubungan pengurus dan pengawasan Perseroan dan BC.

Nama	Perseroan	BC
Tjoea Aubintoro	DU	D
Santo Fransiscus	KU	-
Yohanes Sumarno	D	-
Apran Kurniawan	KI	-
Octova Lily	-	K

Keterangan:

DU : Direktur Utama
D : Direktur
K : Komisaris

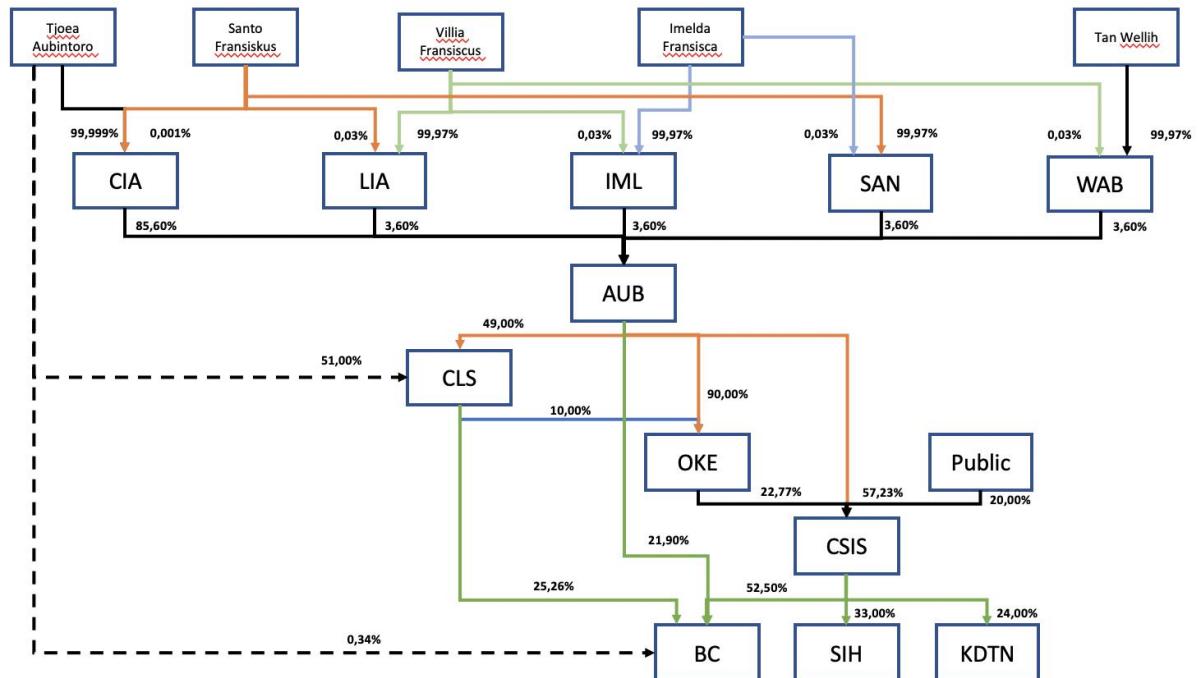
KU : Komisaris Utama
KI : Komisaris Independen

Dengan demikian Rencana Transaksi ini merupakan Transaksi Afiliasi yang tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No.

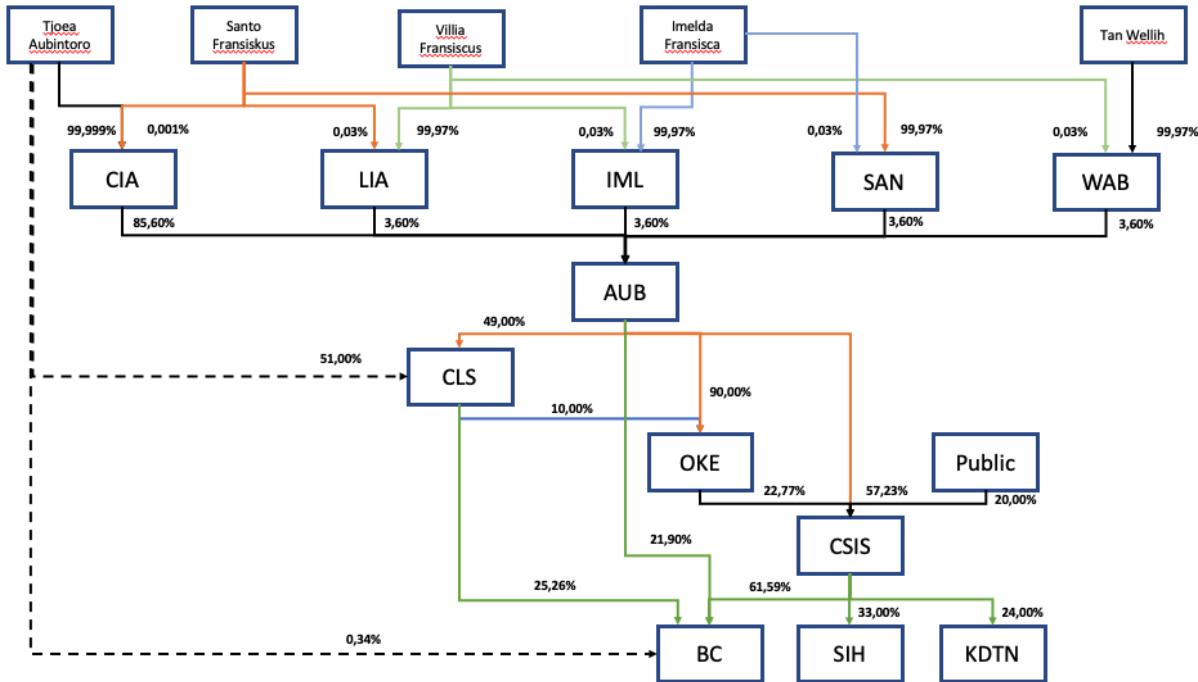
42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan (“POJK No. 42/2020”) karena akan dilakukan melalui bentuk setoran modal Perseroan ke Perusahaan Anak dan tidak terdapat kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, Pemegang Saham, atau Pengendali yang dapat merugikan Perseroan. Dalam pelaksanaan Transaksi Afiliasi tersebut, Perseroan wajib tunduk pada prosedur sebagaimana diatur POJK No. 42/2020.

8. Struktur Grup Perseroan

Struktur grup sebelum Rencana Transaksi:



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 dengan opini tanpa modifikasi dengan nomor Laporan Auditor Independen 00840/2.1068/AU.1/03/1241-1/1/XII/2025, tanggal 2 Desember 2025, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh Martinus Arifin, SE, Ak., CA., CPA. (Rekan pada BDO dengan Registrasi Akuntan Publik No. 1241).

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>143.549.500.000</u>

b. Laporan keuangan konsolidasian proforma ini disusun dengan asumsi bahwa dari dana yang diterima akan digunakan Perseroan sebagai berikut:

1) Sebesar Rp193.695.120.000 untuk setoran modal ke Entitas Anak yang akan digunakan sebagai berikut:

- Sekitar Rp93.000.000.000 untuk pembangunan infrastruktur di Kawasan 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
- Sekitar Rp83.695.120.000,- (delapan puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh lima juta seratus dua puluh ribu Rupiah) 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 Rp28.455.740.922 dicatat sebagai Tambahan Modal Disetor pada laporan keuangan konsolidasian proforma.

2) Sisanya akan digunakan oleh Perseroan untuk biaya operasional Perseroan namun tidak terbatas pada biaya, gaji, dan biaya operasional yang diperlukan.

Rencana penggunaan dana tersebut telah sesuai dengan pengungkapan dalam prospektus Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I (“PMHMETD I”).

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

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 No:160/1.C1079/MA.1/06.25/R tanggal 5 Desember 2025 yand ditandatangani oleh Martinus Arifin, SE, Ak., CA.,CPA. (Rekan pada BDO dengan Registrasi Akuntan Publik No. 1241).

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Sebelum dan Setelah Proforma

	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	2.134.380.000	5.472.488.737
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	176.695.120.000	527.779.638.030
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	61.925.190.554
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	159.114.817.633	-	159.114.817.633

Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Sebelum Dan Setelah Proforma

	30 JUNI 2025 (Sebelum proforma)	Penyesuaian proforma	30 JUNI 2025 (Setelah proforma)
Pendapatan	60.513.206.919	-	60.513.206.919
<i>Beban pokok pendapatan</i>	(24.832.530.172)	-	(24.832.530.172)
LABA KOTOR	35.680.676.747	-	35.680.676.747
<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	27.185.902.165	-	27.185.902.165
<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	23.861.195.273	-	23.861.195.273
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	60.208.162	-	60.208.162
LABA BERSIH PERIODE BERJALAN	23.921.403.435	-	23.921.403.435
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	140.233.115	-	140.233.115
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN	24.061.636.550	-	24.061.636.550
Laba bersih periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk	12.257.344.607	-	12.257.344.607
Kepentingan non-pengendali	11.664.058.828	-	11.664.058.828
J U M L A H	23.921.403.435	-	23.921.403.435
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan			

kepada:						
Pemilik entitas induk	12.397.577.722	-			12.397.577.722	
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>	

Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Sebelum Dan Setelah Proforma

			Saldo laba		Jumlah ekuitas yang diatribusikan pada pemilik entitas induk		Kepentingan non-pengendali	Jumlah ekuitas
	Modal saham	Tambahan modal disetor	Belum ditentukan penggunaannya	Penghasilan komprehensif lain				
<i>Saldo 30 Juni 2025 (Sebelum proforma)</i>	130.700.000.000	29.367.881.564	18.581.511.413	800.473.651	179.449.866.628	174.604.579.813	354.054.446.441	
Modal disetor	52.280.000.000	143.549.500.000	-	-	195.829.500.000	-	195.829.500.000	
Selisih transaksi dengan entitas non pengendali	-	28.455.740.922	-	-	28.455.740.922	(28.455.740.922)	-	
<i>Saldo 30 Juni 2025 (Setelah proforma)</i>	<u>182.980.000.000</u>	<u>201.373.122.486</u>	<u>18.581.511.413</u>	<u>800.473.651</u>	<u>403.735.107.550</u>	<u>146.148.838.891</u>	<u>549.883.946.441</u>	

Laporan Arus Kas Konsolidasian Sebelum Dan Setelah Proforma

	30 JUNI 2025 (Sebelum proforma)	Penyesuaian proforma	30 JUNI 2025 (Setelah proforma)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari pelanggan	43.764.802.735	-	43.764.802.735
Penerimaan bunga	8.445.948	-	8.445.948
Pembayaran pajak penghasilan badan	159.146.668	-	159.146.668
Pembayaran kas kepada pihak ketiga lainnya	(11.863.258.360)	-	(11.863.258.360)
Pembayaran bunga	(1.190.137.617)	-	(1.190.137.617)
Pembayaran kas kepada karyawan	(4.525.939.025)	-	(4.525.939.025)
Pembayaran kas kepada pemasok	(12.392.594.378)	(176.695.120.000)	(189.087.714.378)
Arus kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	13.642.172.635	(176.695.120.000)	(163.052.947.365)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penerimaan dividen dari entitas asosiasi	264.000.000	-	264.000.000
Penerimaan dari penjualan aset tetap	162.000.000	-	162.000.000
Perolehan aset tetap	(1.041.280.314)	(10.000.000.000)	(11.041.280.314)
Perolehan properti investasi	-	(7.000.000.000)	7.000.000.000

Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	(615.280.314)	(17.000.000.000)	(17.615.280.314)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan utang bank jangka pendek	8.387.677.823	-	8.387.677.823
Penerimaan utang bank jangka panjang	679.000.000	-	679.000.000
Tambahan modal disetor	-	195.829.500.000	195.829.500.000
Pembayaran kepada pihak berelasi – bersih	(9.431.673.037)	-	(9.431.673.037)
Pembayaran liabilitas sewa	(136.674.672)	-	(136.674.672)
Pembayaran utang bank jangka pendek	(9.230.472.585)	-	(9.230.472.585)
Pembayaran utang bank jangka panjang	(1.512.477.095)	-	(1.512.477.095)
Arus kas bersih (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas pendanaan	(11.244.619.566)	195.829.500.000	184.584.880.434
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS			
	1.782.272.755	2.134.380.000	3.916.652.755
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	1.555.835.982	-	1.555.835.982
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	3.338.108.737	2.134.380.000	5.472.488.737
Rasio Keuangan Proforma		30 JUNI 2025 (Sebelum proforma)	30 JUNI 2025 (Setelah proforma)
Rasio Usaha (%)			
Laba sebelum pajak / Pendapatan	39,43	39,43	
Laba tahun berjalan / Pendapatan	39,53	39,53	
Laba tahun berjalan / Jumlah aset (ROA)	4,66	4,66	
Laba tahun berjalan / Jumlah ekuitas (ROE)	6,76	6,76	
Rasio Keuangan (x)			
Current ratio (aset lancar / liabilitas jangka pendek)	2,70	4,02	
Liabilitas / Jumlah aset (DAR)	0,31	0,22	
Liabilitas / Jumlah ekuitas (DER)	0,45	0,29	
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	2,22	2,22	
Interest Coverage Ratio (ICR)	23,61	23,61	
Rasio Pertumbuhan (%)			
Pendapatan	6,89	6,89	
Laba tahun berjalan	13,92	13,92	
Total aset	-1,69	35,82	
Total liabilitas	-17,14	-17,14	
Total ekuitas	7,29	66,64	

Dampak dari setoran modal ke BC sebesar Rp193.695.120.000 (seratus sembilan puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh lima juta seratus dua puluh ribu Rupiah) akan

meningkatkan rasio keuangan BC sehingga akan memberikan ruang untuk memperoleh pembiayaan dari Bank.

Berikut merupakan proforma struktur permodalan sebelum dan sesudah transaksi dengan harga transaksi Rp3.485,- (tiga ribu empat ratus delapan puluh lima Rupiah) per lembar saham:

Keterangan	Nominal Rp1.000,- per saham					
	Sebelum Setoran Modal			Setelah Setoran Modal		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	500.000.000	500.000.000.000		500.000.000	500.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. Au Bintoro	800.000	800.000.000	0,34	800.000	800.000.000	0,28
2. PT Andalan Utama Bintara	51.475.000	51.475.000.000	21,90	51.475.000	51.475.000.000	17,71
3. Perseroan	123.375.000	123.375.000.000	52,50	178.954.661	178.954.661.406	61,59
4. PT Cahayasakti Lintang Surya	59.350.000	59.350.000.000	25,26	59.350.000	59.350.000.000	20,42
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	235.000.000	235.000.000.000	100,00	290.579.661	290.579.661.406	100,00
Jumlah saham dalam Portepel	265.000.000	265.000.000.000		209.420.339	209.420.338.594	

Selain Perseroan, pemegang saham lainnya akan mengalami dilusi sebesar 19,13% (sembilan belas koma satu tiga) persen. Secara ekonomi pemegang saham lainnya akan mengalami perubahan hak ekonomi dalam hal pembagian dividen.

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 100,00% (seratus persen) saham BC No.00038/2.0113-03/BS/03/0340/1/XII/2025 tanggal 5 Desember 2025 atas revisi No.00031/2.0113-03/BS/03/0340/1/XI/2025 tanggal 12 November 2025 yang disusun oleh KJPP MSE yang keduanya ditandatangi oleh Endang Sunardi, S.T., M.M., MAPPI (Cert.) dengan nomor STTD OJK No.STTD.PB-08/PJ-1/PM.02/2023.

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:

Rp828.336.111.000,-
**(Delapan Ratus Dua Puluh Delapan Miliar Tiga Ratus Tiga Puluh Enam Juta
Seratus Sebelas Ribu Rupiah)**

Atau nilai pasar per lembar adalah:

Rp3.525,- (Tiga Ribu Lima Ratus Dua Puluh Lima 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 kewajahan 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 kewajahan atas Rencana Transaksi penambahan modal pada BC No. 00039/2.0113-03/BS/03/0340/1/XII/2025 tertanggal 8 Desember 2025 atas revisi No.00032/2.0113-03/BS/03/0340/1/XI/2025 tanggal 12 November 2025 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. 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.

Rencana Penambahan Modal oleh Perseroan sebesar Rp193.695.120.000 (seratus sembilan puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh lima ratus dua puluh ribu Rupiah) yang dananya berasal dari PMHMETD I.

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

Kewajaran nilai transaksi berdasarkan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal, menyatakan bahwa batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak melebihi 7,50% dari nilai hasil penilaian. Berdasarkan hal tersebut, berikut tabel uji batas atas dan batas bawah atas Rencana Transaksi:

Uraian	Nilai Pasar BC per Lembar Saham	Nilai Rencana Transaksi per Lembar Saham	Selisih
Rencana Transaksi Penambahan Modal oleh CSIS pada BC	Rp3.525,-	Rp3.485,-	-1,13%

Berdasarkan tabel di atas, maka Rencana Transaksi tersebut adalah wajar karena tidak melebihi batas bawah sebesar 7,5%. Sedangkan selisih harga dalam Rencana Transaksi sebesar 1,13% dibandingkan dengan Nilai Pasar.

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 yang ditandatangi oleh Muhammad Syarif, SE, M.Ec. Dev. MAPPI (Cert) dengan nomor STTD OJK No.STTD.PP-133/PJ-I/PM.021/2024.

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 Leuwitutug, 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/dipindah tanggalkan, 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 laporangkaan, 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 penyesuaianya berupa penambahan nilai (positif), sebaliknya bila properti/aset yang dinilai mempunyai faktor yang kurang dari data, maka penyesuaianya 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 berbeda-beda 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 Penyisaan (*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 Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Independen (“RUPSLB Independen”) dengan perkiraan jadwal sebagai berikut:

1. Mata Acara RUPSLB Independen kepada OJK	5 November 2025
2. Pengumuman rencana penyelenggaraan RUPSLB Independen 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 Transaksi Material dan Transaksi Afiliasi pada situs web Bursa kepada OJK	13 November 2025
5. Tanggal terakhir pencatatan pemegang saham yang berhak hadir dalam RUPSLB Independen (“ 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
7. Pelaksanaan RUPSLB Independen	19 Desember 2025

Agenda RUPSLB Independen dan RUPSLB yang akan dilakukan Perseroan adalah sebagai berikut:

Agenda RUPSLB Independen:

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.

Agenda RUPSLB:

1. Persetujuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan (perubahan Pasal 3 Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Perseroan).
2. Persetujuan perubahan susunan Pengurus Perseroan.

RUPSLB Independen dan 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:
 - a. Surat Kuasa dari Pemegang Saham yang ditandatangani di luar negeri harus dilegalisasi oleh notaris publik setempat dan Kedutaan/Kantor Konsulat Republik Indonesia setempat;
 - b. 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;
 - c. 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.

Kuorum untuk RUPSLB Independen:

Berdasarkan POJK15/2020 pasal 44, Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS yang hanya dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dilaksanakan dengan ketentuan:

- a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen, kecuali anggaran dasar Perusahaan menentukan jumlah kuorum yang lebih besar;

- b. Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen;
- c. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, RUPS kedua dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki Pemegang Saham Independen, 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 jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS;
- e. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf c tidak tercapai, RUPS ketiga dapat dilangsungkan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh Pemegang Saham Independen dari saham dengan hak suara yang sah, dalam kuorum kehadiran yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perusahaan Terbuka; dan
- f. Keputusan RUPS ketiga adalah sah jika disetujui oleh Pemegang Saham Independen yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham Independen yang hadir dalam RUPS.

Kuorum untuk RUPSLB:

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.

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