

Tanggal Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB")	:	9 Januari 2025	Periode Perdagangan HMETD	:	29 Desember 2025 – 7 Januari 2026
Tanggal Efektif	:	11 Desember 2025	Periode Pelaksanaan HMETD	:	29 Desember 2025 – 7 Januari 2026
Tanggal Cum HMETD			Periode Distribusi Saham berasal dari HMETD	:	2 Januari 2026 – 9 Januari 2026
• Pasar Reguler dan Negosiasi	:	19 Desember 2025	Tanggal Terakhir Pembayaran Untuk Pemesanan Saham Tambahan	:	8 Januari 2026
• Pasar Tunai	:	23 Desember 2025	Tanggal Penjatahan Pemesanan Saham Tambahan	:	9 Januari 2026
Tanggal Ex HMETD			Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan Saham Tambahan	:	12 Januari 2026
• Pasar Reguler dan Negosiasi	:	22 Desember 2025	Pembayaran Penuh oleh Pembeli Siaga	:	12 Januari 2026
• Pasar Tunai	:	24 Desember 2025	Periode Perdagangan Waran Seri I		
Tanggal Pencatatan Pemegang Saham Yang Berhak atas HMETD (Recording Date)	:	23 Desember 2025	Pasar Reguler dan Negosiasi	:	29 Desember 2025 – 26 Desember 2028
Tanggal Distribusi HMETD	:	24 Desember 2025	Pasar Tunai	:	29 Desember 2025 – 28 Desember 2028
Tanggal Pencatatan HMETD dan Waran Seri I di BEI	:	29 Desember 2025	Periode Pelaksanaan Waran Seri I	:	29 Juni 2026 – 28 Desember 2028
			Akhir Masa Berlaku Waran Seri I	:	28 Desember 2028

OTORITAS JASA KEUANGAN ("OJK") TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJU EFEK INI. TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

PROSPEKTUS INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SEGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

PT CAHAYASAKTI INVESTINDO SUKSES TBK ("PERSEROAN") BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

SAHAM-SAHAM YANG DITAWARKAN INI SELURUHNYA AKAN DICATATKAN PADA BURSA EFEK INDONESIA.



PT CAHAYASAKTI INVESTINDO SUKSES TBK

("Perseroan")

Kegiatan Usaha Utama

Pengembangan Real Estate Melalui Entitas Anak

Berkedudukan di Bogor, Jawa Barat, Indonesia

Kantor Pusat

Jl. Kaum Sari No. 1, RT. 001 RW. 005 Kelurahan Cibuluh Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor 16151, Jawa Barat

Telepon: 0251 – 8666-873

Website : csis.co.id

Email : info@csis.co.id

PENAWARAN UMUM TERBATAS KEPADA PEMEGANG SAHAM PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN EFEK TERLEBIH DAHULU ("PMHMETD") I Perseroan akan melakukan Penambahan Modal dengan Hak Memesan EfeK Terlebih Dahulu ("PMHMETD") I kepada para pemegang saham Perseroan sebanyak-banyaknya 522.800.000 (lima ratus dua puluh dua juta delapan ratus ribu) saham Baru atau nama dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham atau sebanyak-banyaknya 28,57% (dua puluh delapan koma lima tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disertor penuh Perseroan setelah PMHMETD I, dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah) per saham sehingga jumlah dana yang akan diterima Perseroan dalam PMHMETD I ini adalah sebanyak-banyaknya Rp198.664.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan miliar enam ratus enam puluh empat juta Rupiah). Selanjutnya pemegang 10 (sepuluh) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham ("DPS") Perseroan pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia tanggal 23 Desember 2025 berhak atas 4 (empat) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD.

Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (round down), dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan saham tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualananya dimasukan ke dalam rekening Perseroan. HMETD ini diperdagangkan di PT Bursa Efek Indonesia dan dilaksanakan selama 6 (enam) Hari Kerja mulai tanggal 29 Desember 2025 sampai dengan tanggal 7 Januari 2026. HMETD yang tidak dilaksanakan hingga tanggal akhir periode tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham yang telah diterbitkan oleh Perseroan.

PT Andalan Utama Bintara ("AUB") sebagai Pemegang Saham utama Perseroan sekaligus Pemegang Saham Pengendali Perseroan dengan kepemilikan 748.000.000 (tujuh ratus empat puluh lima juta) lembar saham tujuh 23% (lima puluh tujuh koma dua tiga persen) saham dari jumlah modal ditempatkan dan disertor dalam Perseroan, menyatakan akan melaksanakan seluruh HMETD yang akan diperoleh yaitu sejumlah 299.200.000 (dua ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus ribu) HMETD yang dimilikinya melalui Surat Pernyataan tertanggal 31 Oktober 2025 dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah) sehingga keseluruhan AUB akan melaksanakan Pelaksanaan HMETD sejumlah Rp113.696.000.000,- (seratus tiga belas miliar enam ratus sembilan puluh enam ratus juta Rupiah).

PT Olympic Kapital Equity ("OKE") sebagai Pemegang Saham utama Perseroan dengan kepemilikan 297.600.000 (dua ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu) lembar saham atau 22,77 % (dua puluh dua koma tujuh persen) saham dari jumlah modal ditempatkan dan disertor dalam Perseroan, menyatakan akan melaksanakan sebagian HMETD yang akan diperoleh yaitu sejumlah 52.630.000 (lima puluh dua juta enam ratus tiga puluh ribu) HMETD yang dimilikinya melalui Surat Pernyataan tertanggal 21 November 2025 dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah) sehingga keseluruhan OKE akan melaksanakan Pelaksanaan HMETD sejumlah Rp19.999.400.000,- (sembilan belas miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta empat ratus ribu Rupiah). OKE memiliki bukti kecukupan dana berupa Surat Referensi Bank tanggal 24 November 2025.

Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil atau dibeli oleh pemegang saham atau pemegang HMETD, maka sisanya akan dijatahkan secara proporsional berdasarkan jumlah HMETD yang dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan saham berdasarkan harga pemesanan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar di haknya, sebagaimana tercantum dalam SBHMETD atau FPPS Tambahan. Apabila setelah alokasi tersebut masih tersisa saham yang ditawarkan, maka Pembeli Siaga akan membeli total sebanyak-banyaknya 165.494.000 (seratus enam puluh lima juta empat ratus sembilan puluh empat ribu) saham yang tidak diambil bagian tersebut dengan harga yang sama dengan harga pelaksanaan, yaitu Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah) setiap saham sehingga Pembeli Siaga membeli saham sebanyak-banyaknya Rp62.887.720,00,- (enam puluh dua miliar delapan ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh ribu), yang seluruhnya akan dibayar secara tunai. Berdasarkan Akta Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan EfeK Terlebih Dahulu I Perseroan No. 22 tanggal 26 November 2025, Addendum Perjanjian Pembelian Sisa Saham Dalam Rangka Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan EfeK Terlebih Dahulu I Perseroan No. 4 tanggal 4 Desember 2025, yang kedua-duanya dibuat di hadapan Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, pihak yang bertindak sebagai Pembeli Siaga pada PMHMETD I ini adalah AUB dengan Surat Pernyataan tertanggal 24 Desember 2025, dengan bukti kecukupan dana berupa rekening koran di Bank IBK Indonesia Tbk tertanggal 25 November 2025. Apabila setelah alokasi pemesanan saham tambahan dan setelah alokasi Pembeli Siaga masih tersedia sisa saham, maka sisa saham tersebut tidak akan diterbitkan dari portefel Perseroan dan akan dicatatkan dan diperdagangkan PT Bursa Efek Indonesia. Saham yang akan diterbitkan dalam rangka pelaksanaan HMETD dan Waran Seri I ini seluruhnya merupakan saham yang akan dikeluarkan dari portefel Perseroan dan akan dicatatkan dan diperdagangkan PT Bursa Efek Indonesia. Saham yang akan diterbitkan dalam rangka pelaksanaan HMETD dan Waran Seri I ini memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal, yaitu hak-hak yang berkaitan dengan saham, antara lain, hak suara dalam RUPS, hak atas pembagian dividen, hak atas bonus dan HMETD.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM

DALAM HAL PARA PEMEGANG SAHAM TIDAK MEMBELI SAHAM DALAM PMHMETD IINI SESUAI DENGAN HMETD YANG MENJADI HAKNYA MAKAKA AKAN MENGALAMI DILUSI KEPEMILIKAN YANG MATERIAL YAITU SEBESAR 28,36% (DUAPULUH DELAPANKOMATIGA ENAM PERSEN) SETELAH HMETD DILAKSANAKAN DAN MAKSIMUM SEBESAR 30,33% (TIGAPULUHKOMATIGATIGAPERSEN) SETELAH PELAKSANAAN HMETD DAN WARAN SERI I SELURUHNYA DILAKSANAKAN.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KETERGANTUNGAN TERHADAP PERUSAHAAN ANAK. RISIKO USAHA LAINNYA DAPAT DILIHAT PADA BAB VI TENTANG FAKTOR RISIKO, DALAM PROSPEKTUS INI.

RISIKO YANG MUNGKIN DIHADAPI INVESTOR ADALAH TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PMHMETD IINI YANG DIPENGARUHI OLEH KONDISI PASAR MODAL INDONESIA.

PERSEROAN TIDAK MENERBITKAN SAHAM HASIL PMHMETD IINI DALAM BENTUK SURAT KOLEKTIF SAHAM, TETAPI SAHAM-SAHAM TERSEBUT AKAN DIDISTRIBUSIKAN DALAM BENTUK ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA ("KSEI").

PT Cayahasakti Investindo Sukses Tbk. (selanjutnya disebut "Perseroan") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Terbatas dalam rangka Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ("PMHMETD I") kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") di Bogor dengan surat No. 061/DIIRUT-CSIS/EKS/X/2025 tanggal 31 Oktober 2025, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (POJK No. 32/2015) sebagaimana diubah dengan Peraturan OJK No. 14/POJK.04/2019 tanggal 30 April 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 No. 14/2019) (POJK No. 32/2015 jo. POJK No. 14/2019 selanjutnya disebut sebagai "POJK HMETD").

Semua Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Prospektus bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan mereka sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal, dan kode etik, norma, serta standar profesi masing-masing. Sehubungan dengan PMHMETD I ini, setiap pihak yang terafiliasi tidak diperkenankan untuk memberikan keterangan atau membuat pernyataan apapun mengenai data yang tidak diungkapkan di dalam Prospektus ini tanpa memperoleh persetujuan tertulis dari Perseroan.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang turut serta dalam PMHMETD I ini tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tanggal 12 Januari 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 4 ("UU PPSK"). Seluruh saham baru yang dikeluarkan akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

PMHMETD I INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR WILAYAH INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUSINI ATAU SERTIFIKAT BUKTI HMETD ATAU DOKUMEN-DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PMHMETD I INI, MAKA DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM BARU ATAS NAMA HASIL PELAKSANAAN HMETD, KECUALI BILA PENAWARAN, PEMBELIAN ATAU PELAKSANAAN HMETD TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN DENGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN SUATU PELANGGARAN TERHADAP UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT. DALAM HAL TERDAPAT PEMEGANG SAHAM YANG BUKAN WARGA NEGARA INDONESIA YANG BERDASARKAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN DI NEGARANYA DILARANG UNTUK MELAKSANAKAN HMETD, MAKA PERSEROAN ATAU PIHAK YANG DITUNJUK OLEH PERSEROAN BERHAK UNTUK MENOLAK PERMOHONAN PIHAK TERSEBUT UNTUK MELAKSANAKAN PEMBELIAN SAHAM BERDASARKAN HMETD YANG DIMILIKINYA.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI YANG WAJIB DIKETAHUI OLEH PUBLIK SEHINGGA TIDAK MENYESATKAN PUBLIK.

PMHMETD I INI MENJADI EFEKTIF SETELAH MENDAPATKAN PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK DIMANA RENCANA PERSEROAN ATAS PMHMETD I TELAH DISETUJUI OLEH RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA ("RUPSLB") PADA TANGGAL 9 JANUARI 2025.

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	i
DEFINISI DAN SINGKATAN	iii
RINGKASAN	vii
BAB I. PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU	1
BAB II. RENCANA PENGGUNAAN DANA.....	15
BAB III. PERNYATAAN UTANG	21
BAB IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING.....	29
BAB V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN.....	34
BAB VI. FAKTOR RISIKO	48
BAB VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK	51
BAB VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	52
A. Riwayat Singkat Perseroan	52
B. Kepemilikan Saham dan Struktur Permodalan Terakhir	54
C. Perizinan	54
D. Perjanjian Penting	55
E. Aset	70
F. Hak Kekayaan Intelektual	85
G. Asuransi.....	86
H. Struktur Hubungan Kepemilikan, Pengurus dan Pengawasan Perseroan.....	88
I. Keterangan Tentang Pemegang Saham Berbentuk Badan Hukum.....	89
J. Pengurus dan Pengawasan Perseroan.....	91
K. Tata Kelola Perusahaan (<i>Good Corporate Governance</i>)	94
L. Struktur Organisasi Perseroan	98
M. Sumber Daya Manusia	98
N. Keterangan Tentang Perkara Hukum Yang Dihadapi Oleh Perseroan, Perusahaan Anak, Direksi, Komisaris Perseroan dan Entitas Anak.....	100
O. Entitas Anak dan Entitas Asosiasi	100
P. Keterangan Singkat Tentang Entitas Anak.....	101
Q. Kegiatan dan Prospek Usaha Perseroan, Entitas Anak dan Entitas Asosiasi.....	107
BAB IX. EKUITAS	119
BAB X. KEBIJAKAN DIVIDEN.....	120
BAB XI. PERPAJAKAN	121
BAB XII. KETERANGAN PEMBELI SIAGA.....	123

BAB XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	126
BAB XIV. TATA CARA PELAKSANAAN HMETD DAN PEMBELIAN SAHAM TAMBAHAN.....	128
BAB XV. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS, SERTIFIKAT HMETD, DAN FORMULIR.....	134
BAB XVI. INFORMASI TAMBAHAN	135

DEFINISI DAN SINGKATAN

"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% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari perusahaan tersebut.
"Akuntan Publik"	: berarti KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Anggota Firma BDO International Limited) yang melaksanakan audit atas laporan keuangan Perseroan dalam rangka PMHMETD I.
"Anggota Bursa"	: berarti Anggota Bursa Efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPM.
"BAE"	: Berarti pihak yang berdasarkan kontrak dengan Emiten dan/atau penerbit efek melaksanakan pencatatan pemilikan efek dan pembagian hak yang berkaitan dengan efek, dalam hal ini yaitu PT Sharestar Indonesia.
"Bank Kustodian"	: berarti bank umum dan bank umum syariah yang telah memperoleh persetujuan Otoritas Jasa Keuangan sebagai kustodian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pasar modal.
"Bursa Efek" atau "BEI"	: Berarti penyelenggara pasar di pasar modal untuk transaksi bursa, yang dalam hal ini adalah PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan.
"Daftar Pemegang Saham atau DPS"	: berarti daftar yang dikeluarkan oleh KSEI yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham oleh para pemegang saham dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh pemegang rekening di KSEI.
"Entitas Anak"	: berarti perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan laporan keuangan Perseroan.

"Entitas Asosiasi"	: berarti perusahaan, dimana Perseroan memiliki pengaruh signifikan dan bukan merupakan Entitas Anak. Pengaruh signifikan dianggap ada jika Perseroan memiliki, secara langsung maupun tidak langsung, 20% atau lebih hak suara perusahaan, dan atau memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional perusahaan tersebut, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.
"FPPS Tambahan"	: berarti Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan permohonan kepada BAE atau Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian yang digunakan pemegang HMETD elektronik yang bermaksud melakukan pemesanan saham tambahan melebihi porsi yang ditentukan.
"Harga Pelaksanaan HMETD"	: berarti harga setiap saham atas nama yang ditawarkan melalui PMHMETD I, yaitu sebesar Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah).
"Harga Pelaksanaan Waran Seri I"	: berarti harga setiap saham yang harus dibayar pada saat Pelaksanaan Waran dan terhadap Harga Pelaksanaan Waran tersebut dapat terjadi perubahan apabila terjadi penyesuaian sebagaimana tersebut dalam Syarat Dan Kondisi.
"Hari Bursa"	: berarti hari di mana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan efek, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional atau dinyatakan sebagai hari libur bursa oleh Bursa Efek.
"Hari Kalender"	: berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender Gregorius tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan hari kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja.
"Hari Kerja"	: berarti hari kerja pada umumnya tidak termasuk hari Sabtu dan Minggu serta hari yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai hari libur nasional.
"HMETD"	: berarti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
"KSEI"	: Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan yang merupakan Lembaga Penyelesaian dan Penyimpanan sesuai dengan Undang-Undang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan.
"Konsultan Hukum"	: berarti Resolva Lawfirm yang melakukan pemeriksaan atas fakta hukum yang ada mengenai Perseroan serta keterangan hukum lain yang berkaitan dalam rangka PMHMETD I.
"Menkumham"	: berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
"OJK"	: Berarti lembaga negara yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan.
"Pemegang Rekening"	: berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik rekening efek dan/atau sub rekening efek di KSEI yang dapat merupakan Bank Kustodian atau Perusahaan Efek.
"Pemerintah"	: berarti Pemerintah Republik Indonesia.
"Penambahan Modal dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I atau PMHMETD I"	: berarti penawaran sebanyak-banyaknya 522.800.000 (lima ratus dua puluh dua juta delapan ratus ribu) saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) per saham, yang ditawarkan dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan. Setiap Pemegang 10 (sepuluh) saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan tanggal 23 Desember 2025 pukul 16.00 WIB berhak atas 4 (empat) HMETD untuk membeli 1 (satu) saham baru dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan.
"Penitipan Kolektif"	: berarti penitipan atas efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh KSEI.

"Peraturan OJK No. 15/2020" :	berarti Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka"
"Peraturan OJK No. 17/2020" :	berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
"Peraturan OJK No. 30/2015" :	berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
"Peraturan OJK No. 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 OJK No. 32/ POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
"Peraturan OJK No. 33/2014" :	berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
"Peraturan OJK No. 33/2015" :	berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
"Peraturan OJK No. 34/2014" :	berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
"Peraturan OJK No. 35/2014" :	berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
"Peraturan OJK No. 42/2020" :	berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
"Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham" atau "PPAS"	: berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk No. 29 tanggal 30 Oktober 2025, yang dibuat oleh dan antara Perseroan dengan PT Sharestar Indonesia yang dibuat di hadapan Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor.
"Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I"	: berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan No. 31 tanggal 30 Oktober 2025, Addendum Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 17, tanggal 13 November 2025, Akta Addendum II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Dalam Rangka Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I Perseroan Nomor 25 tanggal 27 November 2025 yang ketiganya dibuat di hadapan Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor.
"Pernyataan Penerbitan Waran Seri I"	: berarti Akta Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan No. 30 tanggal 30 Oktober 2025, Addendum Pernyataan Penerbitan Waran Seri I No. 16, tanggal 13 November 2025, Akta Addendum II Pernyataan Penerbitan Waran Seri I Perseroan Nomor 24 tanggal 27 November 2025 yang ketiganya dibuat di hadapan Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor.
"Perseroan"	: berarti PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk, berkedudukan di Bogor, Indonesia, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia.
"Prospektus"	: berarti setiap informasi tertulis sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek.
"Recording Date"	: Berarti tanggal pencatatan pemegang saham Yang Berhak atas HMETD yaitu tanggal 23 Desember 2025.
"Rupiah" atau "Rp"	: berarti mata uang Republik Indonesia.
"RUPS"	: berarti Rapat Umum Pemegang Saham, yaitu rapat umum para pemegang saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perseroan, UUPT dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksananya.
"Saham Baru"	: berarti saham biasa atas nama yang dikeluarkan sebanyak-banyaknya 522.800.000 (lima ratus dua puluh dua juta delapan ratus ribu) saham dengan

	nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah), yang akan ditawarkan dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan.
"Saham Lama"	: berarti saham-saham Perseroan yang telah dikeluarkan hingga tanggal Prospektus ini diterbitkan.
"SBHMETD"	: berarti Sertifikat Bukti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, yaitu surat bukti hak atau sertifikat yang dikeluarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Saham yang membuktikan HMETD, yang dapat diperdagangkan selama periode perdagangan.
"Undang-Undang Pasar Modal" atau "UUPM"	: berarti Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan No. 3608 dan bertalian dengan Undang-Undang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan.
"UUPT"	: berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 Tahun 2007, Tambahan No. 4756.
"Undang-Undang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan"	: berarti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2023 tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan.
"Waran"	: Berarti Waran Seri I yang tunduk pada syarat dan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Syarat Dan Kondisi. Yang memberikan hak kepada pemegangnya. Untuk membeli Saham Hasil Pelaksanaan sesuai dengan Syarat Dan Kondisi serta Penerbitan Waran dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal.
"WIB"	: Waktu Indonesia Bagian Barat (GMT +7.00)

Singkatan

SIH	:	PT Senkuit Internasional Hotel
KDTN	:	PT Puri Sentul Permai Tbk

RINGKASAN PROSPEKTUS

Ringkasan di bawah ini memuat fakta-fakta serta pertimbangan-pertimbangan paling penting bagi Perseroan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih terinci, termasuk laporan keuangan dan catatan atas laporan keuangan terkait, serta risiko usaha, yang seluruhnya tercantum di dalam Prospektus ini. Seluruh informasi keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini bersumber dari laporan keuangan Perseroan yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan telah sesuai dengan Standar Akuntansi keuangan di Indonesia.

Seluruh informasi keuangan, termasuk saldo, jumlah, persentase, yang disajikan dalam Prospektus ini dibulatkan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain. Oleh karena itu, setiap perbedaan yang terjadi atas penjumlahan informasi keuangan tersebut yang disajikan dalam tabel-tabel yang tercantum dalam Prospektus ini, yaitu antara nilai menurut hasil penjumlahan dengan nilai yang tercantum dalam Prospektus, disebabkan oleh faktor pembulatan tersebut.

A. KETERANGAN SINGKAT TENTANG HMETD

Jenis Penawaran	:	HMETD
Jumlah Saham PMHMETD	:	Sebanyak-banyaknya 522.800.000 (lima ratus dua puluh dua juta delapan ratus ribu) saham baru.
Nilai Nominal	:	Rp100,- (seratus Rupiah) per saham.
Harga Pelaksanaan HMETD	:	Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah).
Nilai Emisi atas Pelaksanaan HMETD	:	Sebanyak-banyaknya Rp198.664.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan miliar enam ratus enam puluh empat juta Rupiah).
Rasio HMETD	:	10 (sepuluh) saham lama akan memperoleh 4 (empat) HMETD.
Dilusi Kepemilikan	:	Sebanyak-banyaknya 28,36% (dua puluh delapan koma tiga enam persen).
Pencatatan	:	PT Bursa Efek Indonesia.

Perseroan akan melakukan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“PMHMETD I”) kepada para pemegang saham Perseroan sebanyak-banyaknya 522.800.000 (lima ratus dua puluh dua juta delapan ratus ribu) saham Baru atas nama dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham atau sebanyak-banyaknya 28,57% (dua puluh delapan koma lima tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah PMHMETD I, dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah) per saham sehingga jumlah dana yang akan diterima Perseroan dalam PMHMETD I ini adalah sebanyak-banyaknya Rp198.664.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan miliar enam ratus enam puluh empat juta Rupiah). Setiap pemegang 10 (sepuluh) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham (“DPS”) Perseroan pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia tanggal *recording date* berhak atas 4 (empat) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD.

Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*), dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan saham tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukan ke dalam rekening Perseroan. HMETD ini diperdagangkan di PT Bursa Efek Indonesia dan dilaksanakan selama 6 (enam) Hari Kerja mulai tanggal 29 Desember sampai dengan tanggal 7 Januari 2026. HMETD yang tidak dilaksanakan hingga tanggal akhir periode tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham yang telah diterbitkan oleh Perseroan.

B. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI WARAN SERI I

Jumlah Waran Seri I	:	Sebanyak-banyaknya 52.280.000 (lima puluh dua juta dua ratus delapan puluh ribu) Waran Seri I.
Harga Pelaksanaan Waran Seri I	:	Rp512,- (lima ratus dua belas Rupiah).

Nilai Dana Hasil Pelaksanaan Waran Seri I	: Sebanyak-banyaknya Rp26.767.360.000,- (dua puluh enam miliar tujuh ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah).
Rasio Waran Seri I	: Untuk setiap 1.000 (seribu) Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD melekat 100 (seratus) Waran Seri I bagi pemegang HMETD yang melaksanakan haknya.
Dilusi Kepemilikan Pencatatan	: Sebanyak-banyaknya 30,33% (tiga puluh koma tiga tiga persen).
	: PT Bursa Efek Indonesia.

Bersamaan dengan PMHMETD I ini, Perseroan juga menerbitkan sebanyak-banyaknya 52.280.000 (lima puluh dua juta dua ratus delapan puluh ribu) Waran Seri I atau sebanyak-banyaknya 2,78% (dua koma tujuh delapan persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat Pernyataan Pendaftaran dalam rangka PMHMETD I. Untuk setiap 1.000 (seribu) Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD melekat 100 (seratus) Waran Seri I bagi pemegang HMETD yang melaksanakan haknya. Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham Perseroan dengan Harga Pelaksanaan Waran Seri I adalah Rp512,- (lima ratus dua belas Rupiah) per saham, sehingga dana hasil pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp26.767.360.000,- (dua puluh enam miliar tujuh ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah). Bila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis periode pelaksanaannya maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

Saham hasil pelaksanaan HMETD dan hasil pelaksanaan Waran Seri I yang ditawarkan melalui PMHMETD I ini seluruhnya merupakan saham yang akan dikeluarkan dari portefel Perseroan dan akan dicatatkan dan diperdagangkan di PT Bursa Efek Indonesia. Saham yang akan diterbitkan dalam rangka pelaksanaan HMETD dan Waran Seri I ini memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal, yaitu hak-hak yang berkaitan dengan saham, antara lain, hak suara dalam RUPS, hak atas pembagian dividen, hak atas saham bonus dan HMETD.

C. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM TERAKHIR

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 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	100,00
Saham dalam Portefel	3.093.000.000	309.300.000.000	

*) Kepemilikan masing-masing di bawah 5%

**) Pemegang Saham Pengendali

D. PROFORMA PERMODALAN PERSEROAN SEBELUM DAN SETELAH PMHMETD I, SERTA SEBELUM PELAKSANAAN WARAN SERI I

- Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum PMHMETD I dan setelah PMHMETD I dengan asumsi AUB yang melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya, OKE melaksanakan sebagian HMETD sejumlah 52.630.000 (lima puluh dua juta enam ratus tiga puluh ribu) saham, dan masyarakat melaksanakan seluruh HMETD miliknya serta dalam hal melaksanakan saham tambahan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp100,- per saham					
	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I & Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	4.400.000.000	440.000.000.000		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	1.047.200.000	104.720.000.000	57,23
2. PT Olympic Kapital Equity	297.600.000	29.760.000.000	22,77	350.230.000	35.023.000.000	19,14
3. Masyarakat*	261.400.000	26.140.000.000	20,00	432.370.000	43.237.000.000	23,63
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	1.307.000.000	130.700.000.000	100,00	1.829.800.000	182.980.000.000	100,00
Jumlah saham dalam Portepel	3.093.000.000	309.300.000.000		2.570.200.000	257.020.000.000	

*) Kepemilikan masing-masing di bawah 5%

**) Pemegang Saham Pengendali

Catatan: Berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 4 Desember 2025 yang dikeluarkan oleh PT Sharestar Indonesia selaku BAE.

- Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum PMHMETD I dan setelah PMHMETD I dengan asumsi hanya AUB yang melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya, OKE melaksanakan sebagian HMETD sejumlah 52.630.000 (lima puluh dua juta enam ratus tiga puluh ribu) saham, masyarakat tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya, dan AUB sebagai Pembeli Siaga membeli sisa saham yang tidak diambil bagian sebanyak-banyaknya 165.494.000 (seratus enam puluh lima juta empat ratus sembilan puluh empat ribu) saham adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp100,- per saham					
	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I & Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	4.400.000.000	440.000.000.000		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	1.212.694.000	121.269.400.000	66,47
2. PT Olympic Kapital Equity	297.600.000	29.760.000.000	22,77	350.230.000	35.023.000.000	19,20
3. Masyarakat*	261.400.000	26.140.000.000	20,00	261.400.000	26.140.000.000	14,33
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	1.307.000.000	130.700.000.000	100,00	1.824.324.000	182.432.400.000	100,00
Jumlah saham dalam Portepel	3.093.000.000	309.300.000.000		2.575.676.000	257.567.600.000	

*) Kepemilikan masing-masing di bawah 5%

**) Pemegang Saham Pengendali

Catatan: Berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 4 Desember 2025 yang dikeluarkan oleh PT Sharestar Indonesia selaku BAE.

E. PROFORMA STRUKTUR PERMODALAN PERSEROAN SESUDAH PMHMETD I DAN SETELAH PELAKSANAAN WARAN SERI I

- Proforma struktur permodalan Perseroan sesudah PMHMETD I dan setelah pelaksanaan Waran Seri I dengan asumsi hanya AUB yang melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya, OKE melaksanakan sebagian HMETD sejumlah 52.630.000 saham, dan masyarakat melaksanakan seluruh HMETD miliknya serta dalam hal melaksanakan saham tambahan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp100,- per saham					
	Sesudah PMHMETD I			Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	4.400.000.000	440.000.000.000		4.400.000.000	440.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. PT Andalan Utama Bintara**	1.047.200.000	104.720.000.000	57,23	1.047.200.000	104.720.000.000	55,64
2. PT Olympic Kapital Equity	350.230.000	35.023.000.000	19,14	350.230.000	35.023.000.000	18,61
3. Waran Seri I				52.280.000	5.228.000.000	2,78
4. Masyarakat*	432.370.000	43.237.000.000	23,63	432.370.000	43.237.000.000	22,97
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	1.829.800.000	182.980.000.000	100,00	1.882.080.000	188.208.000.000	100
Jumlah saham dalam Portepel	2.570.200.000	257.020.000.000		2.517.920.000	251.792.000.000	

*) Kepemilikan masing-masing di bawah 5%

**) Pemegang Saham Pengendali

Catatan: Berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 4 Desember 2025 yang dikeluarkan oleh PT Sharestar Indonesia selaku BAE.

- Proforma struktur permodalan Perseroan sesudah PMHMETD I dan setelah pelaksanaan Waran Seri I dengan asumsi hanya AUB yang melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya, OKE melaksanakan sebagian HMETD sejumlah 52.630.000 (lima puluh dua juta enam ratus tiga puluh ribu) saham, masyarakat tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya, dan AUB sebagai Pembeli Siaga membeli sisa saham yang tidak diambil bagian sebanyak-banyaknya 165.494.000 (seratus enam puluh lima juta empat ratus sembilan puluh empat ribu) saham adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp100,- per saham					
	Sesudah PMHMETD I			Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	4.400.000.000	440.000.000.000		4.400.000.000	440.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. PT Andalan Utama Bintara**	1.212.694.000	121.269.400.000	66,47	1.212.694.000	121.269.400.000	64,64
2. PT Olympic Kapital Equity	350.230.000	35.023.000.000	19,20	350.230.000	35.023.000.000	18,67
3. Waran Seri I				51.732.400	5.173.240.000	2,76
4. Masyarakat*	261.400.000	26.140.000.000	14,33	261.400.000	26.140.000.000	13,93
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	1.824.324.000	182.432.400.000	100,00	1.876.056.400	187.605.640.000	100,00
Jumlah saham dalam Portepel	2.575.676.000	257.567.600.000		2.523.943.600	252.394.360.000	

F. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM

Dana yang diperoleh dari hasil Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ("PMHMETD I"), setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi, akan digunakan Perseroan sebagai berikut:

- Sebesar Rp193.695.120.000,- (seratus sembilan puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh lima juta seratus dua puluh ribu Rupiah) untuk setoran modal ke Entitas Anak yaitu PT Bogorindo Cemerlang ("BC") 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.
- B. Sisanya akan digunakan oleh Perseroan untuk biaya operasional Perseroan namun tidak terbatas pada biaya, gaji, dan biaya operasional lain yang diperlukan.

Dalam kaitannya dengan Waran Seri I, dana hasil pelaksanaan Waran Seri I seluruhnya akan digunakan oleh Perseroan untuk biaya operasional Perseroan namun tidak terbatas pada biaya, biaya konsultan, gaji, dan biaya operasional lain yang diperlukan.

Dalam hal jumlah hasil PMHMETD I ini tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka BC akan menggunakan kas internal BC dan/atau menggunakan pendanaan eksternal yang diperoleh dari bank dan/atau lembaga keuangan dan/atau sumber lainnya.

G. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel di bawah ini menyajikan laporan keuangan konsolidasian pada periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 telah diaudit oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (anggota firma BDO International Limited), berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") dengan opini tanpa modifikasi dengan nomor Laporan Auditor Independen 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
Jumlah Penghasilan Komprehensif Tahun (Periode) Berjalan	24.061.636.550	20.998.927.802	13.951.980.128	5.593.461.392

*) tidak diaudit

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI	13.642.172.635	9.476.231.003	8.544.187.443	3.299.571.664
ARUS KAS DARI 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

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
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)*	2,22	0,32	0,35
Interest Coverage Ratio (ICR)**	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
------------	------	-------	--------

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024	2023	
Laba tahun berjalan	13,92	154,34	-77,11	
Total Aset	-1,69	-4,86	0,37	
Total Liabilitas	-17,14	-17,47	-1,50	
Total Ekuitas	7,29	4,41	1,80	

H. FAKTOR RISIKO

Risiko usaha dan risiko umum yang dihadapi Perseroan di bawah ini disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja usaha Perseroan, yaitu sebagai berikut:

Risiko utama yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap kelangsungan kegiatan usaha Perseroan

- Risiko Ketergantungan Terhadap Entitas Anak

Risiko usaha

- Risiko Kegagalan Perseroan Memenuhi Perizinan atau Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku Dalam Industri
- Risiko Persaingan Usaha
- Risiko Investasi dan Aksi Korporasi
- Risiko Kondisi Masyarakat Sekitar
- Risiko Kredit
- Risiko Ketersedian Bahan Baku
- Risiko Perubahan Teknologi

Risiko Umum

- Risiko Perubahan Kondisi Perekonomian
- Risiko Fluktuasi Nilai Tukar Mata Uang Asing
- Kepatuhan Terhadap Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku Dalam Industri Perseroan
- Tuntutan atau Gugatan Hukum
- Kebijakan Pemerintah
- Ketentuan Negara Lain

I. KEBIJAKAN DIVIDEN

Para Pemegang Saham yang memperoleh saham hasil dari PMHMETD I ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan pemegang saham lama Perseroan termasuk hak atas dividen.

Sesuai peraturan perundang-undangan di Indonesia, pembayaran dividen harus disetujui oleh Pemegang Saham melalui RUPS Tahunan berdasarkan rekomendasi Direksi.

Berdasarkan UUPT, pembayaran dividen dilakukan melalui keputusan pemegang saham pada RUPS tahunan atau luar biasa atas rekomendasi dari Direksi Perseroan. Perseroan dapat melakukan pembayaran dividen dalam suatu tahun atas hasil laba bersih Perseroan dari tahun sebelumnya. Sebelum berakhirnya tahun buku Perseroan, dividen dapat dibagikan selama diizinkan oleh Anggaran Dasar Perseroan dan jika pembagian dividen tersebut tidak menyebabkan jumlah kekayaan bersih Perseroan lebih kecil daripada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib. Pembagian tersebut ditentukan oleh Direksi setelah disetujui oleh Dewan Komisaris. Apabila setelah akhir tahun buku tersebut, Perseroan mengalami kerugian, maka dividen yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Direksi dan Dewan Komisaris bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan, dalam hal pemegang saham tidak dapat mengembalikan dividen yang harus dikembalikan.

Penjelasan mengenai Kebijakan Dividen Perseroan selengkapnya dapat dilihat pada Bab X Prospektus ini.

J. KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Perseroan didirikan berdasarkan Akta No. 52 tanggal 2 Juni 1995 yang dibuat dihadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, S.H., Notaris di Cibinong dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-4373.HT.01.01.TH.96 tanggal 6 Maret 1996 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kota Bogor Nomor: 36/Rub/10-04/VII/2007 tanggal 24 Juli 2007, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 61 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 21003 tanggal 1 Agustus 2025 ("**Akta Pendirian Perseroan**"). Anggaran Dasar Perseroan telah beberapa kali diubah, yang perubahan terakhir anggaran dasarnya sebagaimana dimuat dalam 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 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").

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. 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.

Visi dan Misi Perseroan

Visi

Menjadi *holding company* berkelas dunia, berlandaskan integritas dan keberlanjutan, dengan portofolio unggul di properti, kawasan industri, agrowisata, dan *hospitality*.

Misi

1. Mengelola dan mengembangkan portofolio investasi strategis melalui anak perusahaan di bidang properti, kawasan industri berkonsep hijau, perumahan, agrowisata terpadu, serta *hospitality modern* (hotel, motel, glamping, dan camping).
2. Mendorong inovasi agresif dalam pertanian organik dengan membangun pabrik pupuk organik ramah lingkungan, mendukung konsep farm to table, serta memperkuat posisi di pasar lokal maupun internasional.
3. Mewujudkan *Rejuvenate Village* sebagai kawasan *senior living* berstandar global, masuk jajaran Top Five, dengan kualitas hidup terbaik, ramah lingkungan, dan berbasis *smart digital village*.
4. Memberikan kontribusi nyata bagi masyarakat dan lingkungan dengan melestarikan alam, menciptakan lapangan kerja, memberdayakan komunitas sekitar, serta meningkatkan kesejahteraan sosial-ekonomi.
5. Meningkatkan nilai jangka panjang bagi pemegang saham dan *stakeholder* dengan profitabilitas yang sehat, ROI berkelanjutan, serta memperkuat branding perusahaan sebagai investasi *modern* yang berorientasi pada keberlanjutan.

6. Menjaga dan menumbuhkan nilai inti perusahaan: integritas, profesionalisme, berpikir keberlanjutan, kebersamaan, keindahan & kenyamanan, serta agresif dalam inovasi.

PROSPEK USAHA PERSEROAN

Industri 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 koneksi dan menarik investor ke kawasan industri. Pertumbuhan populasi dan urbanisasi menciptakan permintaan terhadap pusat-pusat ekonomi baru di luar Jabodetabek. Sehingga Perseroan dan Entitas Anak meyakini bahwa kebutuhan akan kawasan industri akan terus meningkat seiring dengan target pemerintah untuk menggerakkan perekonomian dan menyerap tenaga kerja.

Dikemudian hari tidak menutup kemungkinan juga Perseroan akan melakukan penetrasi ke bidang *real estate* lainnya, tidak hanya fokus di kawasan industri. Saat ini Perseroan sedang melakukan kajian tersebut dan diharapkan dikemudian hari dapat meningkatkan profitabilitas Perseroan. Dalam *business plan* Perseroan, setelah projek Kawasan Industri Cikembar selesai, Perseroan berencana untuk mengembangkan lahan Perseroan di bukit Panenjoan yang dimiliki oleh Entitas Anak sebagai Kawasan *Rejuvenate Village* yang terintegrasi. Terdapat berbagai macam fasilitas penunjang seperti *Healing Center*, agrowisata, dan area komersial . Seluruh lahan tersebut direncanakan menggunakan sistem sewa sehingga dapat meningkatkan *recurring income* Perseroan. Selain melakukan kajian secara internal, Perseroan akan menunjuk konsultan dari pihak ketiga agar saat mengambil keputusan Perseroan dapat mempertimbangkannya dengan baik.

I. PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU

A. KETERANGAN TENTANG KEPUTUSAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

Dalam rangka pelaksanaan PMHMETD I sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan No.15/POJK.04/2020 Perseroan telah melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa pada tanggal 9 Januari 2025 dengan keputusan sebagaimana termuat dalam Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 3 dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang Ringkasan Risalah Rapatnya telah diumumkan melalui situs Bursa Efek Indonesia dan situs Perseroan (www.csis.co.id) pada tanggal 9 Januari 2025 yang dihadiri oleh Pemegang Saham atau Kuasa Pemegang Saham sejumlah 1.047.270.700 (satu miliar empat puluh tujuh juta dua ratus tujuh puluh ribu tujuh ratus) lembar saham yang mewakili 80,128% (delapan puluh koma satu dua delapan persen) dari total 1.307.000.000 (satu miliar tiga ratus tujuh juta) lembar saham, diantaranya mengenai Persetujuan Pelaksanaan PMHMETD I dengan poin sebagai berikut:

Mata Acara Pertama:

Total Suara Setuju
1.046.470.700 saham (99,92%)

1. Menyetujui perubahan Pasal 4 ayat (1) Anggaran Dasar Perseroan terkait peningkatan Modal Dasar Perseroan menjadi sebesar Rp770.000.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh miliar Rupiah) yang terbagi dalam 7.700.000.000 (tujuh miliar tujuh ratus juta) saham dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham; dan
2. Menyetujui pemberian wewenang dan kuasa dengan hak substitusi kepada masing-masing anggota Direksi Perseroan baik sendiri-sendiri ataupun bersama-sama, dan/atau Sekretaris Perusahaan untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan terkait keputusan Rapat ini, termasuk tetapi tidak terbatas untuk menghadap pihak berwenang, memberi dan/atau meminta keterangan, mengajukan permohonan persetujuan atas perubahan Anggaran Dasar Perseroan kepada Menteri Hukum Republik Indonesia maupun instansi berwenang terkait lainnya, membuat atau serta menandatangani akta-akta dan surat-surat maupun dokumen-dokumen lainnya yang diperlukan atau dianggap perlu, hadir di hadapan Notaris untuk dibuatkan dan menandatangani akta pernyataan keputusan rapat Perseroan dan melaksanakan hal-hal lain yang harus dan/atau dapat dijalankan untuk dapat terealisasi/terwujudnya keputusan Rapat.

Mata Acara Kedua

Total Suara Setuju
1.046.470.700 saham (99,92%)

1. Menyetujui rencana penambahan modal Perseroan menerbitkan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("HMED") sebanyak-banyaknya 3.921.000.000 (tiga miliar sembilan ratus dua puluh satu juta) Saham Baru Perseroan dengan nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham ("Saham Baru") dan menerbitkan sebanyak-banyaknya 392.100.000 (tiga ratus sembilan puluh dua juta seratus ribu) waran ("Waran") yang ditawarkan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana diubah dengan Peraturan OJK No.14/POJK.04/2019.
2. Menyetujui perubahan Anggaran Dasar Perseroan termasuk tetapi tidak terbatas pada perubahan Pasal 4 ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan, sehubungan dengan peningkatan Modal Ditempatkan dan Disetor Perseroan sesuai dengan hasil PMHMETD I melalui mekanisme penawaran umum terbatas dengan HMED.
3. Menyetujui dan memberikan kuasa dengan hak substitusi, baik sebagian maupun seluruhnya kepada Direksi Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan penambahan modal dengan memberikan HMED melalui mekanisme PMHMETD I Perseroan, dengan tetap memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk namun tidak terbatas pada:

- a. menandatangani, mencetak dan/atau menerbitkan Prospektus Ringkas, Perbaikan dan/atau Tambahan atas Prospektus Ringkas, Prospektus Awal, Prospektus, Info Memo dan/atau seluruh perjanjian-perjanjian dan/atau dokumen-dokumen lainnya sehubungan dengan pernyataan pendaftaran dalam rangka penambahan modal dengan memberikan HMETD melalui mekanisme PMHMETD I;
 - b. menentukan rasio antara jumlah saham yang telah dikeluarkan dengan HMETD yang akan diperoleh para pemegang saham;
 - c. menentukan kepastian jumlah saham yang dikeluarkan dalam rangka penambahan modal dengan memberikan HMETD melalui mekanisme PMHMETD I;
 - d. menentukan harga pelaksanaan dalam rangka Penambahan Modal dengan memberikan HMETD melalui mekanisme PMHMETD I;
 - e. menentukan kepastian penggunaan dana hasil penambahan modal dengan memberikan HMETD melalui mekanisme PMHMETD I;
 - f. menentukan kepastian jadwal;
 - g. menegosiasikan dan menandatangani perjanjian-perjanjian lainnya terkait dengan perjanjian pembeli siaga dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik untuk Perseroan oleh Direksi Perseroan;
 - h. menitipkan saham Perseroan dalam penitipan kolektif PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI") sesuai dengan peraturan KSEI;
 - i. mencatatkan seluruh saham Perseroan yang telah dikeluarkan dan disetor penuh pada PT Bursa Efek Indonesia;
 - j. menegaskan satu atau lebih keputusan yang tercantum di dalam keputusan Rapat dalam satu atau lebih akta Notaris;
 - k. melakukan segala tindakan yang diperlukan dan/atau dipersyaratkan sehubungan dengan penambahan modal dengan memberikan HMETD melalui mekanisme PMHMETD I, termasuk yang dipersyaratkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - l. melakukan tindakan-tindakan lain yang diperlukan dan/atau dipersyaratkan guna melaksanakan penambahan modal dengan memberikan HMETD melalui mekanisme PMHMETD I.
4. Mendelegasikan dan memberikan kuasa dengan hak substitusi, baik sebagian maupun seluruhnya, kepada Dewan Komisaris Perseroan, termasuk untuk:
- a. menyatakan realisasi jumlah saham yang telah dikeluarkan dalam Penawaran Umum dengan penambahan modal dengan memberikan HMETD melalui mekanisme PMHMETD I tersebut, melaksanakan keputusan RUPS dan menetapkan kepastian jumlah modal ditempatkan dan disetor serta menyatakan perubahan Pasal 4 ayat (2) Anggaran Dasar Perseroan di hadapan Notaris, sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dengan memberikan HMETD setelah penambahan modal dengan memberikan HMETD melalui mekanisme PMHMETD I selesai dilaksanakan selanjutnya memberitahukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dan melakukan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan keputusan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. untuk keperluan tersebut, berhak menghadap kepada Notaris atau kepada siapapun yang dianggap perlu, memberikan dan/atau meminta keterangan-keterangan yang diperlukan, membuat atau minta dibuatkan serta menandatangani akta-akta, surat-surat serta dokumen-dokumen yang diperlukan, singkatnya melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan berguna untuk keperluan tersebut di atas, tidak ada tindakan yang dikecualikan.

B. KETERANGAN TENTANG PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU

Jenis Penawaran	:	HMETD
Jumlah Saham PMHMETD	:	Sebanyak-banyaknya 522.800.000 (lima ratus dua puluh dua juta delapan ratus ribu) saham baru.
Nilai Nominal	:	Rp100,- (seratus Rupiah) per saham.
Harga Pelaksanaan HMETD	:	Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah).

Nilai Emisi atas Pelaksanaan HMETD	:	Sebanyak-banyaknya Rp198.664.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan miliar enam ratus enam puluh empat juta Rupiah).
Rasio HMETD	:	10 (sepuluh) saham lama akan memperoleh 4 (empat) HMETD
Dilusi Kepemilikan	:	Sebanyak-banyaknya 28,36% (dua puluh delapan koma tiga enam persen).
Pencatatan	:	PT Bursa Efek Indonesia

Perseroan akan melakukan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“PMHMETD I”) kepada para pemegang saham Perseroan sebanyak-banyaknya 522.800.000 (lima ratus dua puluh dua juta delapan ratus ribu) saham Baru atas nama dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) per saham atau sebanyak-banyaknya 28,57% (dua puluh delapan koma lima tujuh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah PMHMETD I, dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah) per saham sehingga jumlah dana yang akan diterima Perseroan dalam PMHMETD I ini adalah sebanyak-banyaknya Rp198.664.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan miliar enam ratus enam puluh empat juta Rupiah). Setiap pemegang 10 (sepuluh) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham (“DPS”) Perseroan pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia tanggal *recording date* berhak atas 4 (empat) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD.

Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*), dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, maka hak atas pecahan saham tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukan ke dalam rekening Perseroan. HMETD ini diperdagangkan di PT Bursa Efek Indonesia dan dilaksanakan selama 6 (enam) Hari Kerja mulai tanggal 29 Desember 2025 sampai dengan tanggal 7 Januari 2025. HMETD yang tidak dilaksanakan hingga tanggal akhir periode tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal dengan saham yang telah diterbitkan oleh Perseroan.

Bersamaan dengan PMHMETD I ini, Perseroan juga menerbitkan sebanyak-banyaknya 52.280.000 (lima puluh dua juta dua ratus delapan puluh ribu)cWaran Seri I atau sebanyak-banyaknya 2,78% (dua koma tujuh delapan persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat Pernyataan Pendaftaran dalam rangka PMHMETD I. Untuk setiap 1.000 (seribu) Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD melekat 100 (seratus) Waran Seri I bagi pemegang HMETD yang melaksanakan haknya. Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham Perseroan dengan Harga Pelaksanaan Waran Seri I adalah Rp512,- (lima ratus dua belas Rupiah) per saham, sehingga dana hasil pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp26.767.360.000,- (dua puluh enam miliar tujuh ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah). Bila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis periode pelaksanaannya maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

Saham hasil pelaksanaan HMETD dan hasil pelaksanaan Waran Seri I yang ditawarkan melalui PMHMETD I ini seluruhnya merupakan saham yang akan dikeluarkan dari portefel Perseroan dan akan dicatatkan dan diperdagangkan di PT Bursa Efek Indonesia. Saham yang akan diterbitkan dalam rangka pelaksanaan HMETD dan Waran Seri I ini memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal, yaitu hak-hak yang berkaitan dengan saham, antara lain, hak suara dalam RUPS, hak atas pembagian dividen, hak atas saham bonus dan HMETD.

C. KETERANGAN TENTANG HMETD

1) Yang Berhak Menerima Sertifikat Bukti HMETD (SBHMETD)

Pemegang saham Perseroan yang namanya dengan sah tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal *recording date* pukul 16.00 WIB berhak mendapatkan HMETD. Setiap pemegang 10 (sepuluh) Saham Lama akan mendapatkan 4 (empat) HMETD, di mana setiap 1 (satu) HMETD akan memberikan hak kepada pemegangnya untuk memesan 1 (satu) Saham Baru Perseroan, yang akan ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah) per saham setiap sahamnya yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pembelian Saham Baru.

2) Pemegang Sertifikat HMETD Yang Sah adalah:

Pemegang HMETD yang sah adalah:

- I. Para pemegang saham Perseroan yang namanya terdaftar dalam DPS pada tanggal *recording date* dan tidak menjual HMETD-nya; atau
- II. Pembeli/pemegang HMETD terakhir yang namanya tercantum dalam kolom endorsemen Sertifikat Bukti HMETD; atau
- III. Para pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI; sampai dengan tanggal terakhir Periode Perdagangan HMETD.

3) Bentuk Dari HMETD

Perseroan akan menerbitkan Sertifikat Bukti HMETD yang mencantumkan nama dan alamat pemegang HMETD, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli Saham Baru, jumlah Saham Baru yang akan dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan Saham Baru tambahan, kolom endosemen dan keterangan lain yang diperlukan.

Bagi pemegang saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan Sertifikat Bukti HMETD, melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke Sub Rekening Efek pemegang saham melalui Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang ditunjuk masing-masing pemegang saham di KSEI.

4) Pendistribusian HMETD

HMETD dalam bentuk elektronik akan didistribusikan ke dalam Sub rekening efek pemegang saham di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal DPS yang berhak atas HMETD (*recording date*) yaitu pada tanggal 24 Desember 2025. Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan ke dalam Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan Sertifikat Bukti HMETD atas nama pemegang saham, yang dapat diambil oleh pemegang saham yang berhak atau kuasanya di BAE pada setiap Hari Kerja dan jam kerja mulai tanggal 24 Desember 2025 dengan membawa:

- a. Fotokopi identitas diri yang masih berlaku (bagi pemegang saham perorangan) dan fotokopi anggaran dasar (bagi pemegang saham badan hukum/lembaga). Pemegang saham juga wajib menunjukkan asli dari fotokopi tersebut.
- b. Surat kuasa asli (jika dikuasakan) bermaterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) dilengkapi fotokopi identitas diri lainnya yang masih berlaku, baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (identitas asli pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan).

5) Perdagangan Sertifikat Bukti HMETD

Pemegang HMETD dapat menjual atau mengalihkan HMETD yang dimilikinya selama Periode Perdagangan HMETD, yaitu mulai tanggal 29 Desember 2025 sampai dengan tanggal 7 Januari 2026.

Perdagangan HMETD harus memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan perpajakan dan ketentuan di bidang pasar modal termasuk peraturan bursa dimana HMETD tersebut diperdagangkan. Bila pemegang HMETD mengalami keragu-raguan dalam mengambil keputusan, sebaiknya berkonsultasi atas biaya sendiri dengan penasihat investasi, perantara pedagang efek, manajer investasi, penasihat hukum, akuntan publik, atau penasihat profesional lainnya.

HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif di KSEI diperdagangkan di Bursa Efek, sedangkan HMETD yang berbentuk Sertifikat Bukti HMETD hanya bisa diperdagangkan di luar Bursa Efek. Penyelesaian perdagangan HMETD yang dilakukan melalui Bursa Efek akan dilaksanakan dengan cara pemindahbukuan atas Rekening atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek di KSEI. Segala biaya dan pajak yang mungkin timbul akibat

perdagangan dan pemindahtanganan HMETD menjadi tanggung jawab dan beban pemegang HMETD atau calon pemegang HMETD.

6) Permohonan Pemecahan HMETD

Bagi pemegang Sertifikat Bukti HMETD yang ingin menjual atau mengalihkan sebagian dari HMETD yang dimilikinya, maka pemegang HMETD yang bersangkutan dapat menghubungi BAE Perseroan untuk mendapatkan denominasi HMETD yang diinginkan. Pemegang HMETD dapat melakukan pemecahan Sertifikat Bukti HMETD mulai tanggal 29 Desember 2025 sampai dengan tanggal 7 Januari 2026. Sertifikat Bukti HMETD dapat diambil pada kantor BAE yang alamatnya dicantumkan pada Bab XIV Prospektus ini. Setiap pemecahan akan dikenakan biaya yang menjadi beban pemohon.

7) Nilai Teoritis HMETD

Nilai dari HMETD yang ditawarkan oleh Pemegang HMETD yang sah akan berbeda-beda dari HMETD yang satu dengan yang lainnya berdasarkan kekuatan permintaan dan penawaran yang ada pada saat ditawarkan.

Berikut disajikan perhitungan teoritis nilai HMETD dalam PMHMETD I ini. Perhitungan di bawah ini hanya merupakan ilustrasi teoritis dan bukan dimaksudkan sebagai jaminan ataupun perkiraan dari nilai HMETD. Ilustrasi diberikan untuk memberikan gambaran umum dalam menghitung nilai HMETD.

$$\begin{aligned} \text{Diasumsikan harga pasar satu saham} &= \text{Rp } a \\ \text{Harga saham PMHMETD I} &= \text{Rp } b \\ \text{Jumlah saham yang beredar sebelum PMHMETD I} &= A \\ \text{Jumlah saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I} &= B \\ \text{Jumlah saham yang beredar setelah PMHMETD I} &= A + B \\ \text{Harga teoritis Saham Baru} &= \frac{(Rp \ a \times A) + (Rp \ b \times B)}{(A + B)} \\ \text{Harga teoritis HMETD} &= \text{Harga teoritis Saham Baru} - \text{Rp } a \end{aligned}$$

Perhitungan harga teoritis HMETD telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan Peraturan II-A Surat Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia Nomor: Kep-0012/BEI/02-2009.

8) Pecahan HMETD

Sesuai dengan POJK HMETD, dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya dalam penambahan modal dengan memberikan HMETD tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

9) Penggunaan Sertifikat Bukti HMETD

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya belum dimasukan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD yang mencantumkan nama dan alamat Pemegang HMETD, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli Saham Baru dalam rangka PMHMETD I, jumlah Saham Baru yang akan dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan Saham Tambahan, kolom endosemen dan keterangan lain yang diperlukan.

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan SBHMETD, melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke rekening efek atas nama Bank Kustodian atau Anggota Bursa yang ditunjuk masing-masing Pemegang Saham di KSEI.

10) Distribusi HMETD

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik di Sub Rekening Efek pemegang saham selambat-lambatnya 1 (satu) Hari

Keberadaan setelah tanggal pencatatan pada DPS Perseroan yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 24 Desember 2025. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan didistribusikan oleh Perseroan melalui BAE yang dapat diperoleh oleh Pemegang Saham dari masing-masing Anggota Bursa atau Bank Kustodiannya.

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama Pemegang Saham Yang Berhak. Para Pemegang Saham Yang Berhak dapat mengambil SBHMETD, Prospektus, FPPS Tambahan dan formulir lainnya di BAE pada setiap hari dan jam kerja mulai tanggal 24 Desember 2025 dengan menunjukkan asli kartu tanda pengenal yang sah (KTP/Paspor/KITAS) dan menyerahkan fotokopi serta asli surat kuasa bagi yang tidak bisa mengambil sendiri dengan menyerahkan fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa, di:

Biro Administrasi Efek Perseroan
PT Sharestar Indonesia
SOPO DEL Office Tower & Lifestyle, Tower B Lantai 18
Jl. Mega Kuningan Barat III, Lot 10.1-6
Kawasan Mega Kuningan
Jakarta, Indonesia
Telepon: +62-21 50815211
Fax: +62-021 50815211
E-mail : IR@sharestar.co.id

11) Hak Pemegang Saham

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, jika saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan dengan cara penawaran umum terbatas dengan hak memesan efek terlebih dahulu kepada para Pemegang Saham, maka seluruh Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal *recording date* mempunyai hak terlebih dahulu untuk membeli saham yang akan dikeluarkan tersebut (atau dalam PMHMETD I ini disebut sebagai HMETD), yang seimbang dengan jumlah saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham. HMETD tersebut dapat dijual dan dialihkan kepada pihak lain, dengan mengindahkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal. Selain itu, setiap saham memberikan hak kepada setiap Pemegang Saham untuk:

- a. Menerima dividen, saham bonus, atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham. Setiap Pemegang Saham yang namanya tercatat pada Daftar Pemegang Saham pada 1 (satu) Hari Kerja sebelum tanggal RUPS, berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus, atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham.
- b. Menghadiri dan memberikan suara dalam RUPS Perseroan. Setiap Pemegang Saham yang namanya tercatat pada daftar Pemegang Saham 1 (satu) Hari Kerja sebelum tanggal panggilan RUPS Perseroan (*recording date*) berhak untuk menghadiri dan memberikan suara dalam RUPS Perseroan.
- c. Meminta agar diselenggarakan RUPS Perseroan 1 (satu) Pemegang Saham atau lebih yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dapat meminta agar diselenggarakan RUPS Perseroan.

12) Tata Cara Pengalihan HMETD

Pemegang HMETD yang tidak ingin melaksanakan haknya dan bermaksud untuk mengalihkan HMETD-nya yang diperoleh dalam rangka PMHMETD ini, dapat melakukan pengalihan HMETD kepada pihak lain pada Periode Perdagangan HMETD dan dilakukan melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodian. Mengenai mekanisme perdagangan HMETD dilakukan sesuai dengan mekanisme perdagangan bursa pada umumnya.

D. KETERANGAN MENGENAI WARAN SERI I

Jumlah Waran Seri I	:	Sebanyak-banyaknya 52.280.000 (lima puluh dua juta dua ratus delapan puluh ribu) Waran Seri I.
Harga Pelaksanaan Waran Seri I	:	Rp512,- (lima ratus dua belas Rupiah).
Nilai Dana Hasil Pelaksanaan Waran Seri I	:	Sebanyak-banyaknya Rp26.767.360.000,- (dua puluh enam miliar tujuh ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah).

Rasio Waran Seri I	: Untuk setiap 1.000 (seribu) Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD melekat 100 (seratus) Waran Seri I bagi pemegang HMETD yang melaksanakan haknya.
Dilusi Kepemilikan Pencatatan	: Sebanyak-banyaknya 30,33% (tiga puluh koma tiga tiga persen). : PT Bursa Efek Indonesia.

Bersamaan dengan PMHMETD I ini, Perseroan juga menerbitkan sebanyak-banyaknya 52.280.000 (lima puluh dua ratus dua puluh ribu) Waran Seri I atau sebanyak-banyaknya 2,78% (dua koma tujuh delapan persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh pada saat Pernyataan Pendaftaran dalam rangka PMHMETD I. Untuk setiap 1.000 (seribu) Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD melekat 100 (seratus) Waran Seri I bagi pemegang HMETD yang melaksanakan haknya. Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) saham Perseroan dengan Harga Pelaksanaan Waran Seri I adalah Rp512,- (lima ratus dua belas Rupiah) per saham, sehingga dana hasil pelaksanaan Waran Seri I adalah sebanyak-banyaknya Rp26.767.360.000,- (dua puluh enam miliar tujuh ratus enam puluh tujuh juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah). Bila Waran Seri I tidak dilaksanakan sampai habis periode pelaksanaannya maka Waran Seri I tersebut menjadi kadaluarsa, tidak bernilai dan tidak berlaku.

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi likuiditas waran:

1. Jumlah waran yang beredar.
2. Pergerakan harga saham induknya, dimana bila harga saham naik dapat meningkatkan likuiditas waran begitu juga sebaliknya bila harga saham induknya turun maka dapat menurunkan tingkat likuiditas waran.
3. Kondisi perekonomian secara makro dan mikro.
4. Waktu jatuh tempo karena waran memiliki tanggal kedaluwarsa. Semakin dekat waktu jatuh tempo waran, semakin berkurang nilai waktunya, maka dapat mempengaruhi likuiditasnya.

Jika diasumsikan dalam masa pelaksanaan waran seluruh Pemegang Waran melaksanakan Waran menjadi saham, maka akan terjadi peningkatan modal disetor dan ditempatkan sebanyak 52.280.000 (lima puluh dua ratus dua puluh ribu) saham baru. Pencatatan Waran Seri I dilakukan bersamaan pencatatan saham di BEI.

1) Hak Atas Waran

Waran yang akan diterbitkan Perseroan menyertai Saham Baru hasil pelaksanaan PMHMETD I tersebut dimana untuk setiap 1.000 (seribu) Saham Baru hasil pelaksanaan PMHMETD I dalam rangka PMHMETD I berhak memperoleh 100 (seratus) Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma. Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran berhak untuk membeli 1 (satu) saham Hasil Pelaksanaan dengan Harga Pelaksanaan Waran Seri I adalah Rp512,- (lima ratus dua belas Rupiah) per saham. Waran yang diterbitkan adalah waran atas nama yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran dan dapat diperdagangkan di BEI selama Masa Perdagangan Waran.

2) Bentuk dan Denominasi

Perseroan tidak akan menerbitkan Sertifikat Kolektif Waran Seri I, melainkan akan didistribusikan secara elektronik (dalam bentuk tanpa warkat atau scripless) yang diadministrasikan dalam penitipan kolektif KSEI, sesuai dengan Peraturan Pasar Modal. Pemegang Waran wajib menunjuk perusahaan efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang rekening di KSEI untuk menerima dan menyimpan Waran yang didistribusikan oleh Perseroan. Setelah lewat Jangka Waktu Pelaksanaan Waran, maka setiap Waran yang belum dilaksanakan menjadi kadaluarsa dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi apapun kepada Perseroan.

3) Hak Untuk Membeli Saham Perseroan dan Jangka Waktu Waran

- i. Setiap pemegang 1 (satu) Waran yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Waran dapat melakukan Pelaksanaan Waran yang dimilikinya selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran pada tanggal 29 Juni 2026 hingga 28 Desember 2028 dengan membayar Harga Pelaksanaan Waran Seri I, setiap Hari Kerja selama

Jangka Waktu Pelaksanaan Waran dengan membayar Harga Pelaksanaan Waran Seri I sebesar Rp512,- (lima ratus dua belas Rupiah), dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan Penerbitan Waran.

- ii. Pemegang Waran berhak melaksanakan Waran menjadi Saham selama Jangka Waktu Pelaksanaan Waran yang tanggalnya sebagaimana dimuat dalam Prospektus yang diterbitkan Perseroan melalui PMHMETD I.
- iii. Setiap Waran Yang Belum Dilaksanakan melalui cara sebagaimana ditentukan selambat-lambatnya tanggal 28 Desember 2028 pada pukul 16.00 (enam belas) WIB pada Tanggal Jatuh Tempo, menjadi batal dan tidak berlaku lagi untuk kepentingan apapun juga dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun dari Perseroan.

4) Prosedur Pelaksanaan Waran Seri I

- i. Pada jam kerja yang umumnya berlaku selama Jangka Waktu Pelaksanaan. Setiap Pemegang Waran dapat melakukan Pelaksanaan Waran Seri menjadi Saham Baru yang dikeluarkan dari saham portepel Perseroan yang dipegangnya menjadi Saham Hasil Pelaksanaan berdasarkan syarat dan ketentuan dalam Akta Penerbitan Waran Seri I.
- ii. Pelaksanaan Waran dapat dilakukan di kantor pusat Pengelola Administrasi Waran.
- iii. Pada Tanggal Pelaksanaan. Pemegang Waran yang bermaksud melaksanakan Waran yang dimilikinya menjadi Saham Baru wajib menyerahkan Dokumen Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran melalui perusahaan efek/Bank Kustodian dimana Pemegang Waran membuka rekening efeknya.
 - a. Formulir Pelaksanaan yang telah diisi secara lengkap dilekatkan pada setiap Surat Kolektif Waran.
 - b. Bukti Pembayaran Harga Pelaksanaan Waran Seri I adalah bukti yang telah dibayarkannya Harga Pelaksanaan Waran Seri I oleh Pemegang Waran kepada Perseroan. Atas penyerahan Dokumen Pelaksanaan. Pengelola Administrasi Waran menyerahkan bukti telah diterimanya Dokumen Pelaksanaan ("Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan").
- iv. Dokumen Pelaksanaan yang sudah diterima oleh Pengelola Administrasi Waran tidak dapat ditarik kembali.
- v. Pemegang Waran yang tidak menyerahkan Dokumen Pelaksanaan dalam Jangka Waktu Pelaksanaan Waran tidak berhak lagi melaksanakan Waran menjadi Saham Hasil Pelaksanaan.
- vi. Dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran menerima Dokumen Pelaksanaan. Pengelola Administrasi melakukan penelitian terhadap kelengkapan Dokumen Pelaksanaan serta kebenaran tentang terdaftarnya Pemegang Waran dalam Daftar Pemegang Waran.
 - a. Pada Hari Kerja berikutnya. Pengelola Administrasi Waran meminta konfirmasi dari Bank dimana Perseroan membuka rekening khusus mengenai pembayaran atas Harga Pelaksanaan Waran Seri I telah diterima dengan baik (*in good funds*) dan kepada Perseroan mengenai dapat atau tidaknya Waran dilaksanakan, dan Perseroan pada Hari Kerja berikutnya harus telah memberikan persetujuan kepada Pengelola Administrasi mengenai hal-hal tersebut di atas.
 - b. Dalam waktu 3 (tiga) Hari Kerja setelah tanggal penerimaan Dokumen Pelaksanaan. Pengelola Administrasi Waran Seri I memberikan konfirmasi kepada Pemegang Waran mengenai diterimanya atau ditolaknya permohonan untuk pelaksanaan Waran. Selambat-lambatnya 4 (empat) Hari Kerja setelah Pengelola Administrasi Waran menerima persetujuan dari Perseroan, maka Pemegang Waran dapat menukarkan Bukti Penerimaan Dokumen Pelaksanaan dengan Saham Hasil Pelaksanaan kepada Pengelola Administrasi Waran Seri I dan Pengelola Administrasi Waran Seri I wajib menyerahkan Saham Hasil Pelaksanaan Waran kepada Pemegang Waran.
- vii. Untuk keperluan penerimaan atas pembayaran Harga Pelaksanaan Waran Seri I dan biaya-biaya lain sehubungan dengan Pelaksanaan Waran, Perseroan membuka dan mengoperasikan rekening khusus. Apabila terjadi pengubahan rekening khusus, maka Perseroan melalui Pengelola Administrasi Waran akan memberitahukan kepada Pemegang Waran sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Syarat dan Kondisi.
- viii. Dalam hal pelaksanaan sebagian jumlah Waran yang diwakili dalam Surat Kolektif Waran, terlebih dahulu harus diadakan pemecahan atas sertifikat tersebut maka pemecahan atas sertifikat tersebut menjadi biaya pemegang Waran yang bersangkutan. Pengelola Administrasi Waran selanjutnya menerbitkan Surat Kolektif Waran baru atas nama Pemegang Waran dalam jumlah yang sesuai dengan Waran yang belum atau tidak dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Syarat Dan Kondisi.
- ix. Saham hasil Pelaksanaan memberikan hak kepada pemegangnya yang namanya dengan sah terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham yang mempunyai hak yang sama seperti saham lainnya dalam Perseroan.

- x. Pemegang Waran berkewajiban untuk menanggung segala biaya sehubungan dengan pelaksanaan Waran menjadi Saham Baru dan pencatatan saham hasil pelaksanaan pada BEI.
- xi. Apabila terjadi penyesuaian terhadap rasio Pelaksanaan Waran, Perseroan wajib segera memberitahukan secara tertulis kepada Pengelola Administrasi Waran mengenai rasio Pelaksanaan Waran (berikut pernyataan singkat mengenai fakta-fakta sehingga diperlukannya penyesuaian tersebut). Pemberitahuan tersebut disampaikan dalam jangka waktu tidak lebih dari 30 (tiga puluh) Hari Kalender sejak diterimanya fakta-fakta yang menyebabkan penyesuaian tersebut.
- xii. Setelah Tanggal Jatuh Tempo apabila Waran tersebut tidak dilaksanakan maka Waran tersebut menjadi batal dan tidak berlaku lagi dan Pemegang Waran tersebut tidak dapat menuntut ganti rugi maupun kompensasi berupa apapun kepada Perseroan.
- xiii. Pemegang Waran yang akan melaksanakan Waran menjadi Saham Baru atas nama dapat melakukan pembayaran Harga Pelaksanaan Waran Seri I dengan cek, bilyet giro, bank transfer, pemindahbukuan ataupun setoran tunai (*in good fund*) kepada rekening Perseroan:

**PT Bank Negara Indonesia
Cab. Warung Jambu Bogor**
Atas Nama: PT Cahayasakti Investindo Sukses
No. Rekening: 0326066075

5) Pengalihan Hak Atas Waran Seri I

Hak atas Waran dapat beralih karena terjadinya tindakan hukum antara lain transaksi jual beli, hibah, maupun peristiwa hukum pewarisan akibat kematian seorang Pemegang Waran. Pengalihan hak-hak atas Waran akan dilakukan dengan pemindah buku antar rekening efek pada sistem yang berlaku di KSEI, sesuai dengan peraturan KSEI mengenai pengalihan atas Waran. Waran yang dapat ditransaksikan di BEI hanya Waran yang telah disimpan dalam Penitipan Kolektif KSEI dan tidak dalam keadaan dibebani dengan hak jaminan atau diblokir.

Setiap pihak yang memperoleh hak atas Waran karena, termasuk namun tak terbatas pada sebab-sebab sebagaimana tersebut di atas, yang mengakibatkan kepemilikan Waran beralih, dapat mendaftarkan diri sebagai Pemegang Waran dengan mengajukan permohonan tertulis kepada perusahaan efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang rekening di KSEI yang ditunjuk oleh yang bersangkutan dengan dilengkapi dokumen sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendaftaran pengalihan hak atas Waran dilakukan oleh Pengelola Administrasi Waran yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan dengan memberikan catatan mengenai peralihan hak itu di dalam Daftar Pemegang Waran berdasarkan surat-surat yang cukup membuktikan mengenai pengalihan hak termasuk bukti akta hibah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan telah disetujui oleh Direksi Perseroan dengan memperhatikan Peraturan Pasar Modal.

Peralihan hak atas Waran akan dicatat dalam Daftar Pemegang Waran dan pada Surat Kolektif Waran (dalam hal diterbitkan warkat Waran). Peralihan hak atas Waran mulai berlaku setelah pendaftaran dari peralihan tersebut tercatat dalam Daftar Pemegang Waran.

6) Pengelola Administrasi Waran

Perseroan telah menunjuk Pengelolaan Administrasi Waran sebagai berikut:

Biro Administrasi Efek Perseroan
PT Sharestar Indonesia
SOPO DEL Office Tower & Lifestyle, Tower B Lantai 18
Jl. Mega Kuningan Barat III, Lot 10.1-6
Kawasan Mega Kuningan
Jakarta, Indonesia
Telepon: +62-21 50815211
Fax: +62-021 50815211

Dalam hal ini Pengelola Administrasi Waran bertugas untuk melaksanakan pengelolaan administrasi Waran dan pengelolaan administrasi Saham Hasil pelaksanaan Waran.

7) Status Saham Hasil Pelaksanaan

Saham Hasil Pelaksanaan yang dikeluarkan dari portepel Perseroan atas Pelaksanaan Waran diperlakukan sebagai saham yang terdaftar dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan yang mempunyai hak yang sama seperti pemegang saham Perseroan lainnya sebagaimana ditentukan dalam anggaran dasar Perseroan.

Pencatatan Saham Hasil Pelaksanaan Waran dalam Daftar Pemegang Saham dilakukan pada Tanggal Pelaksanaan.

8) Penggabungan, Peleburan dan Likuidasi

Apabila pada Jangka Waktu Pelaksanaan Waran Perseroan melakukan penggabungan dan/atau peleburan dengan perusahaan lain, maka perusahaan yang menerima penggabungan Perseroan atau perusahaan yang merupakan hasil peleburan dengan Perseroan, wajib bertanggung jawab dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I.

9) Pemberitahuan Kepada Pemegang Waran

Setiap pemberitahuan kepada Pemegang Waran adalah sah jika diumumkan melalui website Perseroan, website Bursa Efek Indonesia, dan KSEI dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Penerbitan Waran dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, atau apabila tidak ditentukan lain dalam jangka waktu sedikit-dikitnya 30 (tiga puluh) Hari Kalender sebelum suatu tindakan atau peristiwa yang mensyaratkan adanya pemberitahuan kepada Pemegang Waran Seri I menjadi efektif. Pemberitahuan tersebut di atas wajib dilakukan oleh Perseroan. Setiap pemberitahuan dianggap telah disampaikan kepada Pemegang Waran pada tanggal pertama kali diumumkan.

10) Pernyataan dan Kewajiban Perseroan

- i. Perseroan dengan ini menyatakan dan menyetujui bahwa setiap Pemegang Waran berhak atas segala manfaat dari semua janji dan kewajiban sebagaimana tersebut dalam Penerbitan Waran dan Peraturan Pasar Modal.
- ii. Perseroan dengan ini menyatakan bahwa atas Pelaksanaan Waran, baik sebagian maupun seluruh Waran, setiap waktu selama jangka waktu Pelaksanaan BAE wajib mencatat dan menyerahkan konfirmasi secara elektronik sesuai dengan ketentuan immobilisasi dan tunduk pada Peraturan Pasar Modal antara lain peraturan-peraturan yang dikeluarkan KSEI, dan Saham Hasil Pelaksanaan dalam jumlah yang cukup atau jumlah yang sesuai dengan Penerbitan Waran dengan memperhatikan ketentuan dalam Syarat dan Kondisi.
- iii. Perseroan menyatakan bahwa Waran yang diterbitkan adalah surat berharga yang dapat diperdagangkan, dihibahkan atau dialihkan.

11) Perubahan Harga Dan Jumlah Waran Dalam Hal Terjadi Perubahan Nilai Nominal Saham

Perubahan nilai nominal terhadap saham Perseroan dari saham-saham yang sudah disetor penuh karena penggabungan (*reverse stock split*) dan/atau pemecahan nilai nominal saham (*stock-split*), maka:

- a. Harga Pelaksanaan Baru:

$$\frac{\text{harga nominal baru setiap saham}}{\text{harga nominal lama setiap saham}} \times A$$

- b. Jumlah Waran baru

$$\frac{\text{harga nominal baru setiap saham}}{\text{harga nominal lama setiap saham}} \times B$$

A = Harga pelaksanaan Waran Seri I yang lama

B = jumlah awal Waran Seri I yang beredar

Penyesuaian tersebut mulai berlaku pada saat dimulai Perdagangan Saham di Bursa Efek dengan nilai nominal yang baru yang diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang memiliki peredaran luas.

12) Pengubahan

Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Perseroan dilarang mengubah Pernyataan Penerbitan Waran Seri I terkait jumlah Waran Seri I (*stock split*) atau penggabungan saham (*reverse stock split*), jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Persetujuan terlebih dahulu dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) dari seluruh saham yang telah dikeluarkan oleh Perseroan.
- b. Perseroan wajib mengumumkan setiap pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia berperedaran nasional dan salah satunya beredar di tempat kedudukan Perseroan dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, pengumuman tersebut dilakukan dalam waktu sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) Hari Kalender sebelum ditandatangani Pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I dan bilamana selambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) Hari Kalender setelah pengumuman tersebut pemegang Waran Seri I lebih dari 50% (lima puluh persen) tidak menyatakan keberatan secara tertulis atau tidak memberikan tanggapan secara tertulis kepada Perseroan, maka Pemegang Waran Seri I dianggap telah menyetujui usulan perubahan tersebut;
- c. Setiap pengubahan Pernyataan Penerbitan Waran Seri I harus dilakukan dengan akta yang dibuat secara notarial dan pengubahan tersebut mengikat Perseroan dan Pemegang Waran Seri I dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Pernyataan Penerbitan Waran Seri I ini, Peraturan Pasar Modal dan ketentuan KSEI.

13) Hukum yang berlaku

Tunduk pada hukum yang berlaku di Republik Indonesia.

E. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM TERAKHIR

Berdasarkan **Ata 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	100,00
Saham dalam Portefel	3.093.000.000	309.300.000.000	

*) Kepemilikan masing-masing di bawah 5%

**) Pemegang Saham Pengendali

F. PROFORMA PERMODALAN PERSEROAN SEBELUM DAN SETELAH PMHMETD I, SERTA SEBELUM PELAKSANAAN WARAN SERI I

1. Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum PMHMETD I dan setelah PMHMETD I dengan asumsi **AUB yang melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya, OKE melaksanakan sebagian HMETD sejumlah 52.630.000 (lima puluh dua juta enam ratus tiga puluh ribu) saham, dan**

masyarakat melaksanakan seluruh HMETD miliknya serta dalam hal melaksanakan saham tambahan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp100,- per saham					
	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I & Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	4.400.000.000	440.000.000.000		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	1.047.200.000	104.720.000.000	57,23
2. PT Olympic Kapital Equity	297.600.000	29.760.000.000	22,77	350.230.000	35.023.000.000	19,14
3. Masyarakat*	261.400.000	26.140.000.000	20,00	432.370.000	43.237.000.000	23,63
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	1.307.000.000	130.700.000.000	100,00	1.829.800.000	182.980.000.000	100,00
Jumlah saham dalam Portepel	3.093.000.000	309.300.000.000		2.570.200.000	257.020.000.000	

*) Kepemilikan masing-masing di bawah 5%

**) Pemegang Saham Pengendali

Catatan: Berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 4 Desember 2025 yang dikeluarkan oleh PT Sharestar Indonesia selaku BAE.

- Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum PMHMETD I dan setelah PMHMETD I dengan asumsi hanya AUB yang melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya, OKE melaksanakan sebagian HMETD sejumlah 52.630.000 (lima puluh dua juta enam ratus tiga puluh ribu) saham, masyarakat tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya, dan AUB sebagai Pembeli Siaga membeli sisa saham yang tidak diambil bagian sebanyak-banyaknya 165.494.000 (seratus enam puluh lima juta empat ratus sembilan puluh empat ribu) saham adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp100,- per saham					
	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I & Sebelum Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	4.400.000.000	440.000.000.000		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	1.212.694.000	121.269.400.000	66,47
2. PT Olympic Kapital Equity	297.600.000	29.760.000.000	22,77	350.230.000	35.023.000.000	19,20
3. Masyarakat*	261.400.000	26.140.000.000	20,00	261.400.000	26.140.000.000	14,33
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	1.307.000.000	130.700.000.000	100,00	1.824.324.000	182.432.400.000	100,00
Jumlah saham dalam Portepel	3.093.000.000	309.300.000.000		2.575.676.000	257.567.600.000	

*) Kepemilikan masing-masing di bawah 5%

**) Pemegang Saham Pengendali

Catatan: Berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 4 Desember 2025 yang dikeluarkan oleh PT Sharestar Indonesia selaku BAE.

G. PROFORMA STRUKTUR PERMODALAN PERSEROAN SESUDAH PMHMETD I DAN SETELAH PELAKSANAAN WARAN SERI I

- Proforma struktur permodalan Perseroan sesudah PMHMETD I dan setelah pelaksanaan Waran Seri I dengan asumsi hanya AUB yang melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi haknya, OKE melaksanakan sebagian HMETD sejumlah 52.630.000 saham, dan masyarakat melaksanakan seluruh HMETD miliknya serta dalam hal melaksanakan saham tambahan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp100,- per saham					
	Sesudah PMHMETD I			Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	4.400.000.000	440.000.000.000		4.400.000.000	440.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. PT Andalan Utama Bintara**	1.047.200.000	104.720.000.000	57,23	1.047.200.000	104.720.000.000	55,64
2. PT Olympic Kapital Equity	350.230.000	35.023.000.000	19,14	350.230.000	35.023.000.000	18,61
3. Waran Seri I				52.280.000	5.228.000.000	2,78
4. Masyarakat*	432.370.000	43.237.000.000	23,63	432.370.000	43.237.000.000	22,97
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	1.829.800.000	182.980.000.000	100,00	1.882.080.000	188.208.000.000	100
Jumlah saham dalam Portepel	2.570.200.000	257.020.000.000		2.517.920.000	251.792.000.000	

*) Kepemilikan masing-masing di bawah 5%

**) Pemegang Saham Pengendali

Catatan: Berdasarkan Daftar Pemegang Saham per tanggal 4 Desember 2025 yang dikeluarkan oleh PT Sharestar Indonesia selaku BAE.

2. Proforma struktur permodalan Perseroan sesudah PMHMETD I dan setelah pelaksanaan Waran Seri I dengan asumsi hanya AUB yang melaksanakan seluruh HMETD yang menjadi hak nya, OKE melaksanakan sebagian HMETD sejumlah 52.630.000 (lima puluh dua juta enam ratus tiga puluh ribu) saham, masyarakat tidak melaksanakan HMETD yang dimilikinya, dan AUB sebagai Pembeli Siaga membeli sisanya saham yang tidak diambil bagian sebanyak-banyaknya 165.494.000 (seratus enam puluh lima juta empat ratus sembilan puluh empat ribu) saham adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nominal Rp100,- per saham					
	Sesudah PMHMETD I			Setelah Pelaksanaan Waran Seri I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	4.400.000.000	440.000.000.000		4.400.000.000	440.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
1. PT Andalan Utama Bintara**	1.212.694.000	121.269.400.000	66,47	1.212.694.000	121.269.400.000	64,64
2. PT Olympic Kapital Equity	350.230.000	35.023.000.000	19,20	350.230.000	35.023.000.000	18,67
3. Waran Seri I				51.732.400	5.173.240.000	2,76
4. Masyarakat*	261.400.000	26.140.000.000	14,33	261.400.000	26.140.000.000	13,93
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	1.824.324.000	182.432.400.000	100,00	1.876.056.400	187.605.640.000	100,00
Jumlah saham dalam Portepel	2.575.676.000	257.567.600.000		2.523.943.600	252.394.360.000	

H. INFORMASI MENGENAI SAHAM PERSEROAN

Berikut adalah historis harga saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia meliputi harga tertinggi, harga terendah dan volume perdagangan setiap bulan dalam periode 12 (dua belas) bulan terakhir sebelum Pernyataan Pendaftaran disampaikan ke OJK:

Bulan	Harga Tertinggi	Harga Terendah	Total Volume Perdagangan
Oktober 2024	55	49	3,95M
November 2024	82	55	32,19M
Desember 2024	85	69	21,80M
Januari 2025	83	68	9,86M
Februari 2025	88	68	44,23M
Maret 2025	83	65	12,48M
April 2025	81	57	12,86M
Mei 2025	86	64	67,87M
Juni 2025	79	55	18,90M
Juli 2025	134	65	261,05M

Agustus 2025	143	115	41,39M
September 2025	272	115	445,94M

Sumber: Investing.com

M: Juta

Dalam 3 (tiga) tahun terakhir dari tanggal prospektus diterbitkan, Perseroan pernah mengalami penghentian perdagangan saham pada tanggal 19 November 2025. Berdasarkan Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek yang diterbitkan oleh PT Sharestar Indonesia per 4 Desember 2025, tidak terdapat saham Perseroan yang dimiliki oleh Perseroan sendiri (saham treasury).

I. PENCATATAN SAHAM YANG DITERBITKAN PERSEROAN DI BURSA EFEK INDONESIA

Saham hasil pelaksanaan HMETD yang ditawarkan melalui PMHMETD I ini seluruhnya merupakan Saham Baru yang dikeluarkan dari Portepel Perseroan dan akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia sebanyak-banyaknya 522.800.000 (lima ratus dua puluh dua juta delapan ratus ribu) Saham Baru atas nama ("Saham Baru") atau sebanyak-banyaknya 28,57% (dua puluh delapan koma lima tujuh persen) dari total modal ditempatkan atau disetor penuh setelah PMHMETD I. Saham Baru tersebut memiliki hak yang sama dan sederajat dengan saham lainnya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan.

Pada saat diteratkannya Prospektus ini, total saham Perseroan yang telah tercatat di Bursa Efek Indonesia adalah sebanyak 1.307.000.000 (satu miliar tiga ratus tujuh juta) saham, sehingga setelah PMHMETD I, total keseluruhan saham yang akan dicatatkan adalah sebanyak-banyaknya 1.829.800.000 (satu miliar delapan ratus dua puluh sembilan juta delapan ratus ribu) saham atau 100% (seratus persen) dari total saham Perseroan setelah pelaksanaan PMHMETD I.

Selain itu, Perseroan juga akan mencatatkan di BEI Waran Seri I sebanyak 52.280.000 (lima puluh dua juta dua ratus delapan puluh ribu) Waran Seri I atau sebanyak 2,78% (dua koma tujuh delapan persen) dari jumlah saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh pada saat Pernyataan Pendaftaran PMHMETD I ini disampaikan kepada OJK yang diterbitkan menyertai Saham Baru yang ditawarkan melalui PMHMETD I ini.

Sehingga total keseluruhan saham yang akan dicatatkan adalah sebanyak-banyaknya 1.882.080.000 (satu miliar delapan ratus delapan puluh dua juta delapan puluh ribu) saham atau 100% (seratus persen) dari total saham Perseroan setelah pelaksanaan PMHMETD I dan dengan asumsi setelah Waran Seri I dilaksanakan seluruhnya.

Hingga pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat suatu peraturan yang mengatur mengenai pembatasan atas pencatatan saham-saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia.

SAMPAI DENGAN TANGGAL PROSPEKTUSINI, DALAM KURUN WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SETELAH EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PMHMETD I INI, PERSEROAN MEMILIKI RENCANA UNTUK MENERBITKAN ATAU MENCATATKAN SAHAM BARU ATAU EFEK LAINNYA YANG DAPAT DIKONVERSIKAN MENJADI SAHAM.

PERSEROAN TELAH MEMPEROLEH PERSETUJUAN UNTUK MELAKSANAKAN PMHMETD I PADA RUPSLB PERSEROAN YANG DISELENGGARAKAN PADA TANGGAL 9 JANUARI 2025 SEBAGAIMANA DIATUR DALAM POJK HMETD.

TIDAK TERDAPAT PERSETUJUAN YANG DIBUTUHKAN DARI PIHAK LAIN, SELAIN PERSETUJUAN RUPS SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PMHMETD I.

HMETD YANG TIDAK DILAKSANAKAN HINGGA TANGGAL AKHIR PERIODE HMETD DINYATAKAN TIDAK BERLAKU LAGI.

II. RENCANA PENGGUNAAN DANA

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ("PMHMETD I"), setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi, akan digunakan Perseroan sebagai berikut:

A. Sebesar Rp193.695.120.000,- (seratus sembilan puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh lima juta seratus dua puluh ribu Rupiah) untuk setoran modal ke Entitas Anak yaitu PT Bogorindo Cemerlang ("BC"). Setoran modal untuk BC akan digunakan BC sebagai berikut:

1. Sekitar Rp93.000.000.000,- (sembilan puluh tiga miliar Rupiah) untuk pembangunan infrastruktur di Kawasan Industri Cikembar.

Kebutuhan dana untuk menyelesaikan pembangunan infrastruktur di Kawasan Industri Cikembar sesuai Rencana Anggaran Biaya ("RAB") Perseroan adalah Rp96.537.114.356,- (sembilan puluh enam miliar lima ratus tiga puluh tujuh juta seratus empat belas ribu tiga ratus lima puluh enam Rupiah). Perseroan mengalokasikan Rp93.000.000.000,- (sembilan puluh tiga miliar Rupiah) dari hasil dari PMHMETD I ini dengan rincian sebagai berikut:

Perizinan yang telah dipenuhi BC	:	<ul style="list-style-type: none">• Nomor Induk Berusaha (NIB) 8120101870299, diterbitkan tanggal 9 Agustus 2018, untuk kegiatan usaha kawasan industri, lokasi usaha Kawasan Industri Cikembar, berlaku selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usahanya;• Izin Usaha Kawasan Industri, diterbitkan tanggal 11 Februari 2020, untuk Kegiatan dan Lokasi Usaha di Jl. Pelabuhan II, Cimanggu, Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat;• PKKPR Nomor 28092210213202006, diterbitkan tanggal 19 September 2022, untuk lokasi usaha: Jl. Pelabuhan II, Cimanggu, Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat;• Izin Lingkungan, diterbitkan tanggal 9 Agustus 2018, lokasi: Jl. Pelabuhan II, Cimanggu, Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat;
Perizinan yang perlu dipenuhi	:	<ul style="list-style-type: none">• PBG (akan diajukan dalam hal dana telah didapatkan dan vendor dan/atau kontraktor telah ditunjuk)• SLF (baru dapat diajukan dalam hal bangunan telah selesai dibangun)
Perkembangan Terkini	:	<ul style="list-style-type: none">• BC telah menerima penawaran dari vendor untuk pembangunan infrastruktur di Kawasan Industri Cikembar. Seluruh vendor merupakan pihak ketiga dan tidak terafiliasi dengan Perseroan. Pembangunan infrastruktur akan dilakukan secara bertahap.
Rincian Pekerjaan yang akan dikerjakan oleh Vendor berdasarkan surat penawaran dari Vendor.	:	<ul style="list-style-type: none">• Pembangunan cor beton jalan tebal 20 cm (CV Kemangi – Surat Penawaran No.032/Q/IWN-BC/X/2025 tanggal 9 Oktober 2025)• Pekerjaan saluran (Kontraktor Pujianto – Surat Penawaran No. 006/SPH.PJT/KIC/X/2025 tanggal 13 Oktober 2025)• Pekerjaan PJU (PT Jaya Berkah Electric – Surat Penawaran No. 010/BJE/PP/X/2025 tanggal 30 Oktober 2025)• Kansteen jalan (CV Kemangi - Surat Penawaran No. 033/Q/IWN-BC/X/2025 tanggal 9 Oktober 2025)• Perkerasan Jalan Bundaran 2 (PT AKA Bangun Tanpa Berhenti – Surat Penawaran No. 055/ABTB-BC/X/2025 tanggal 13 Oktober 2025)• Cut and fill lereng Blok J dan sirkuit (PT PT AKA Bangun Tanpa Berhenti - Surat Penawaran No. 058/ABTB-BC/X/2025 tanggal 21 Oktober 2025)• Pekerjaan Sheet Pile (PT Rizki Kembar Bangun Properti – Surat Penawaran No. 005/RKBP/EXT/X/2025 tanggal 7 Oktober 2025)• Pemasangan pipa HDPE PDAM (Kontraktor Fajar Adi - Surat Penawaran No.:0412/HDPE/XI/2025 tanggal 04 November 2024)

	<ul style="list-style-type: none"> Pengadaan Listrik PLN (PT Berkah Jaya Electric - Surat Penawaran N.o: 005/BJE/PP/XI/2025 tanggal 12 November 2025) Pemasangan jalur dan sambungan listrik (PT Karyaputra Mandiri Sejahtera – Surat penawaran No.073/N/SPH-KMS/X/2025 tanggal 13 Oktober 2025) Pos jaga 1 lantai 4 unit (CV Kemangi - Surat Penawaran No. 035/Q/IWN-BC/X/2025 tanggal 09 Oktober 2025) Damkar 2 lantai (CV Kemangi - Surat Penawaran No. 034/Q/IWN-BC/X/2025 Tanggal 09 Oktober 2025) <i>Cut and fill</i> lereng Blok J & sirkuit (PT AKA Bangun Tanpa Berhenti - Surat Penawaran No. 068/ABTB-BC/X/2025 tanggal 19 November 2025) <i>Cut and fill</i> area Hungfu (PT AKA Bangun Tanpa Berhenti - Surat Penawaran No. 061/ABTB-BC/X/2025 tanggal 10 November 2025) <i>Cut and fill</i> area Gracia (PT AKA Bangun Tanpa Berhenti - Surat Penawaran No. 065/ABTB-BC/X/2025 tanggal tanggal 19 November 2025)
--	---

2. Sekitar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah) untuk pembangunan infrastruktur di Bukit Panenjoan.

Kebutuhan dana untuk menyelesaikan seluruh pembangunan infrastruktur di Bukit Panenjoan sesuai RAB Perseroan adalah Rp10.353.583.830,- (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh tiga ratus lima puluh ratus delapan puluh tiga ribu delapan ratus tiga puluh Rupiah). Perseroan mengalokasikan Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah) dari hasil dari PMHMETD I ini yang akan digunakan sebagai berikut:

Perizinan yang telah dipenuhi BC	: <ul style="list-style-type: none"> NIB BC Nomor 8120101870299, diterbitkan tanggal 9 Agustus 2018, untuk kegiatan usaha kawasan pariwisata, lokasi usaha Desa Tenojaya, Cibadak, Sukabumi, Jawa Barat, berlaku selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usahanya; PKKPR Nomor 28092210213202005, diterbitkan tanggal 21 September 2022, untuk lokasi usaha: Desa Tenojaya, Cibadak, Sukabumi, Jawa Barat; Izin Lingkungan, diterbitkan tanggal 9 Agustus 2019, lokasi: Desa Tenojaya, Cibadak, Sukabumi, Jawa Barat; Izin Lokasi, diterbitkan tanggal 9 Agustus 2018, lokasi: Desa Tenojaya, Cibadak, Sukabumi, Jawa Barat;
Perizinan yang perlu dipenuhi	: PKKPR (khusus Bukit Panenjoan, Tenojaya, daerah agrowisata) termasuk pemenuhan UKL-UPL, dan ANDALALIN.
Vendor (Status Afiliasi)	: <ul style="list-style-type: none"> BC masih melakukan review terhadap vendor-vendor yang menjadi rekomendasi Perseroan. Namun, BC telah menerima penawaran dari CV. Kemangi (tidak terafiliasi) berdasarkan surat No. 030/Q/IWN-BC/X/2025 tanggal 9 Oktober 2025 untuk pekerjaan infrastruktur di Bukit Panenjoan.
Perkembangan Terkini	: <ul style="list-style-type: none"> Setelah BC menerima dana dari PMHMETD I ini, BC akan langsung menunjuk Vendor untuk pekerjaan infrastruktur di Bukit Panenjoan dan memenuhi perizinan yang diperlukan.
Pembangunan infrastruktur yang dikerjakan	: <ul style="list-style-type: none"> Pembangunan jalan aspal Tenojaya dengan aspal hotmix WC-AC 5 cm sepanjang 1.900 meter dengan lebar 6 meter. Pembangunan Jembatan Baja menggunakan girder baja IWF 400 dan 300 dengan dilapis aspal sepanjang 30 meter dan lebar 6 meter.

3. Sekitar Rp7.000.000.000,- (tujuh miliar Rupiah) untuk pembangunan 3 Gudang di Kawasan Industri Sentul yang dapat dijual atau disewakan.

Kebutuhan dana untuk menyelesaikan pembangunan 3 gudang di Kawasan Industri Sentul sesuai RAB Perseroan adalah Rp8.002.340.150,- (delapan miliar dua juta tiga ratus empat puluh ribu seratus lima puluh Rupiah). Perseroan mengalokasikan Rp7.000.000.000,- (tujuh miliar Rupiah) dari hasil dari PMHMETD I ini yang akan digunakan sebagai berikut:

Perizinan yang telah dipenuhi BC	:	<ul style="list-style-type: none"> • NIB BC Nomor 8120101870299, diterbitkan tanggal 9 Agustus 2018, untuk kegiatan usaha Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa, untuk lokasi usaha di Kawasan Industri Sentul, Jl. Olympic Raya Kav. B Commercial Area Sentul, Bogor, Jawa Barat, berlaku selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usahanya; • Izin Usaha Kawasan Industri, diterbitkan tanggal 11 Februari 2020, untuk Kegiatan dan Lokasi Usaha di Kawasan Industri Sentul Kav. B, Commercial Area, Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat; • Kelayakan Lingkungan Hidup Nomor: 556.71/26/Kpts-DAM/BLH/2016, diterbitkan tanggal 28 Desember 2016, untuk lokasi Kawasan Industri Sentul, Sentul, Babakan Madang dan Leuwintug, Citeurup, Bogor, Jawa Barat. • Izin Lingkungan, diterbitkan tanggal 9 Agustus 2019, lokasi: Jl. Olympic Raya Kav. B, Kawasan Industri Sentul, Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, dengan Rencana Kegiatan untuk Kawasan Industri dan Pergudangan, Pembangunan Gudang untuk Disewakan dan/atau Dijual; • Izin Lokasi, diterbitkan tanggal 9 Agustus 2018, lokasi: Jl. Olympic Raya Kav. B, Kawasan Industri Sentul, Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat; • PKKPR Nomor 28092210213201057, diterbitkan tanggal 19 September 2022, untuk lokasi usaha: Kawasan Industri Sentul, Jl. Olympic Raya Kav. B Commercial Area Sentul, Bogor, Jawa Barat
Perizinan yang perlu dipenuhi	:	<ul style="list-style-type: none"> • PBG (akan diajukan dalam hal dana telah didapatkan dan vendor dan/atau kontraktor telah ditunjuk) • SLF (baru dapat diajukan dalam hal bangunan telah selesai dibangun)
Vendor (Status Afiliasi)	:	<ul style="list-style-type: none"> • BC masih melakukan review terhadap vendor-vendor yang menjadi rekomendasi Perseroan. Namun, BC telah menerima penawaran dari PT Berkat Bunda Melimpah (tidak terafiliasi) surat No. 380/SPH/BBM/XI/2025 tanggal 17 November 2025 untuk pekerjaan Pembangunan 1 Unit Warehouse Standar.
Perkembangan Terkini	:	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk lokasi pembangunan gudang di Kawasan Industri Sentul, saat ini BC telah mendapatkan kesepakatan awal dengan penjual berdasarkan Surat Rencana Jual Beli antara Penjual dengan BC tertanggal 20 November 2025 disertai bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 934 tanggal 22 Desember 2022. Setelah pelunasan tersebut, BC akan langsung menunjuk Vendor untuk melaksanakan pembangunan 3 gudang di Kawasan Industri Sentul dan memenuhi seluruh perizinan yang diperlukan.
Luas @1 gudang	:	<ul style="list-style-type: none"> • Luas Tanah 390 m² • Luas Bangunan 329 m²
Spesifikasi @1 gudang	:	<ul style="list-style-type: none"> • Lantai beton tebal 12 cm K250 • Lantai kantor keramik • Rangka atap baja • Tinggi dalam : 7 meter • Tinggi luar : 8,8 meter • Atap spandek • Dinding bata ringan & plester aci • Finishing cat

	<ul style="list-style-type: none"> • Rolling door • Listrik : 6600 W • Pompa Air • Instalasi listrik
--	--

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.

Saat ini luas lahan di Kawasan Industri Cikembar adalah 220 Ha. Perseroan berencana untuk mengembangkan lahan menjadi kurang lebih 300 Ha secara bertahap. Pada tahap ini Perseroan berencana menambah *landbank* sekitar 35 Ha. Biaya yang diperlukan untuk menambah *landbank* sesuai RAB Perseroan adalah Rp90.000.000.000,- (sembilan puluh miliar Rupiah). Dari hasil PMHMETD I ini Perseroan mengalokasikan sebesar Rp83.695.120.000,- (delapan puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh lima juta seratus dua puluh ribu Rupiah).

Perizinan yang telah dipenuhi BC	: <ul style="list-style-type: none"> • Nomor Induk Berusaha (NIB) 8120101870299, diterbitkan tanggal 9 Agustus 2018, untuk kegiatan usaha kawasan industri, lokasi usaha Kawasan Industri Cikembar, berlaku selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usahanya; • Izin Usaha Kawasan Industri, diterbitkan tanggal 11 Februari 2020, untuk Kegiatan dan Lokasi Usaha di Jl. Pelabuhan II, Cimanggu, Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat; • PKKPR Nomor 28092210213202006, diterbitkan tanggal 19 September 2022, untuk lokasi usaha: Jl. Pelabuhan II, Cimanggu, Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat; • Izin Lingkungan, diterbitkan tanggal 9 Agustus 2018, lokasi: Jl. Pelabuhan II, Cimanggu, Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat;
Perizinan yang perlu dipenuhi	: Pemutakhiran PKKPR dalam hal terdapat tambahan tanah yang belum termasuk luas dalam PKKPR.
Perkembangan Terkini	: BC telah mendapatkan penawaran dari pemilik tanah disekitar Kawasan Industri Cikembar. Surat penawaran dari Ibu Liliana tertanggal 22 Agustus 2025 dengan luas tanah sebesar 200.000 meter persegi dengan total harga penawaran Rp80.0000.000.000,- (delapan puluh miliar Rupiah) dan Surat penawaran Bapak Yogi S. Putra tertanggal 19 September 2025 dengan luas tanah sebesar 150.000 meter persegi dengan total harga penawaran Rp45.000.000.000,- (empat puluh lima miliar Rupiah). Dua pihak tersebut bukan afiliasi dari Perseroan maupun group usaha Perseroan.

- B. Sisanya akan digunakan oleh Perseroan untuk biaya operasional Perseroan namun tidak terbatas pada biaya, gaji, dan biaya operasional lain yang diperlukan.

Pembangunan infrastruktur sesuai dengan penggunaan dana di atas untuk memberikan peningkatan nilai jual dan daya saing Kawasan Industri Cikembar dan Bukit Penenjoan sehingga dapat mempercepat penjualan dan daya tarik bagi *tenant-tenant* potensial untuk berinvestasi. Dengan membangun gudang dapat memberikan pilihan lain untuk calon *tenant*. Membangun gudang akan menghasilkan pendapatan dalam waktu lebih cepat dalam bentuk penjualan gudang atau sewa sehingga dapat meningkatkan *recurring income* dari *service charge*. Dalam hal penggunaan dana untuk pembebasan lahan, dilakukan untuk menambah *landbank* sehingga memperbesar lahan Kawasan Industri Cikembar.

Dalam kaitannya dengan Waran Seri I, dana hasil pelaksanaan Waran Seri I seluruhnya akan digunakan oleh Perseroan untuk biaya operasional Perseroan namun tidak terbatas pada biaya, biaya konsultan, gaji, dan biaya operasional lain yang diperlukan.

Dalam hal jumlah hasil PMHMETD I ini tidak mencukupi untuk memenuhi rencana tersebut di atas, maka BC akan menggunakan kas internal BC dan/atau menggunakan pendanaan eksternal yang diperoleh dari bank dan/atau lembaga keuangan dan/atau sumber lainnya.

Sehubungan dengan rencana penggunaan dana setoran modal ke BC, 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. Rencana penggunaan dana setoran modal ke BC merupakan Transaksi Afiliasi 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. Dengan demikian dalam pelaksanaannya, Perseroan wajib tunduk pada prosedur sebagaimana diatur POJK No. 42/2020. Rencana penggunaan dana hasil PMHMETD I Perseroan bukan merupakan transaksi benturan kepentingan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020, karena tidak terdapat perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, atau pengendali yang dapat merugikan Perseroan.

Rencana penggunaan dana yang diperoleh oleh Perseroan dari hasil PMHMETD yang menjadi setoran modal ke Entitas Anak untuk pembangunan infrastruktur di Kawasan Industri Cikembar ("KIC"), Bukit Panenjonan (Desa Tenjojaya), dan Kawasan Industri Sentul ("KIS"), BC telah memiliki beberapa perizinan penting atas lokasi usaha tersebut untuk rencana pembangunannya, termasuk Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha PKKPR untuk ketiga lokasi tersebut, Izin Usaha Kawasan Industri, Izin Lingkungan dan Izin Lokasi yang masih berlaku. Terhadap rencana penggunaan dana untuk pembangunan gudang di KIC dan KIS, bahwa Perseroan perlu untuk mengurus perizinan gudang, termasuk Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi ("SLF"). Perseroan wajib mengajukan PBG tersebut dalam hal dana hasil PMHMETD I ini sudah didapatkan dan diajukan sebelum pembangunan gudang dimulai. Terkait pengajuan SLF, berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung beserta perubahannya, terhadap bangunan baru, maka diajukan setelah pelaksanaan konstruksinya dinyatakan selesai. Dengan demikian SLF baru dapat diajukan oleh BC dalam bangunan gudang tersebut sudah selesai dibangun. BC dalam Surat Pernyataan tanggal 30 Oktober 2025, telah menyatakan komitmennya atas pengurusan pengajuan SLF tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam kaitannya dengan rencana penggunaan dana hasil PMHMETD I untuk keperluan pembangunan infrastruktur yang dilakukan BC di KIC, Bukit Panenjoan, dan KIS, bahwa BC belum menentukan vendor dan/atau kontraktor yang akan ditunjuk untuk melaksanakan pembangunan infrastruktur tersebut. Namun, BC akan melibatkan vendor maupun kontraktor dari pihak ketiga yang tidak memiliki hubungan afiliasi baik dengan Perseroan maupun BC. Dengan demikian, hubungan dan transaksi antara BC dengan Vendor dan/atau Kontraktor yang akan ditunjuk untuk pembangunan infrastruktur dari rencana penggunaan dana PMHMETD I ini bukan merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020.

Rencana penggunaan dana yang diperoleh oleh Perseroan dari hasil PMHMETD I untuk setoran modal ke BC yang digunakan untuk pembebasan lahan menambah *landbank* di sekitar Kawasan Industri Cikembar, dengan memperhatikan nilai ekuitas Perseroan setelah dilaksanakannya PMHMETD I, bukan merupakan transaksi material sebagaimana yang dimaksud dalam POJK No. 17/2020. Lebih lanjut, rencana pembebasan lahan menambah *landbank* tersebut bukan merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 karena Perseroan melalui BC telah memastikan bahwa lahan-lahan sekitar Kawasan Industri Cikembar yang direncanakan untuk ditambahkan dalam *landbank* BC bukan merupakan lahan-lahan yang dimiliki oleh afiliasi Perseroan maupun BC.

Sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("POJK No. 30/2015"), Perseroan wajib menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD I ini kepada OJK dan mempertanggungjawabkan pada RUPS tahunan Perseroan. Perseroan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana kepada OJK secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember sampai dengan seluruh dana hasil PMHMETD I ini telah terealisasikan. Laporan realisasi penggunaan wajib disampaikan oleh Perseroan selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima

belas) bulan berikutnya. Lebih lanjut, berdasarkan Peraturan No. I-E tentang Kewajiban Penyampaian Informasi, Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia ("BEI") No. Kep-00066/BEI/09-2022 tanggal 30 September 2022, Perseroan wajib menyampaikan laporan kepada BEI mengenai penggunaan dana hasil PMHMETD I setiap 6 (enam) bulan sampai dana hasil PMHMETD I tersebut selesai direalisasikan sebagaimana dalam POJK No. 30/2015.

Apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud mengubah rencana penggunaan dana hasil PMHMETD I ini, maka Perseroan wajib terlebih dahulu melaporkan rencana tersebut ke OJK dengan menyampaikan alasan beserta pertimbangannya, dan perubahan penggunaan dana tersebut harus mendapat persetujuan dari RUPS terlebih dahulu. Pelaporan perubahan rencana penggunaan dana tersebut akan dilakukan bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK.

Perseroan wajib mengikuti ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, khususnya di bidang Pasar Modal sehubungan dengan rencana penggunaan dana hasil PMHMETD I ini. Dalam hal terdapat dana hasil PMHMETD I yang belum direalisasikan, maka sesuai dengan POJK No. 30/2015, bahwa Perseroan akan menempatkan dana tersebut dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid.

Sesuai dengan POJK No. 8/2017, total biaya yang dikeluarkan Perseroan dalam rangka PMHMETD I ini adalah sebesar 1,43% dari total nilai PMHMETD I dengan asumsi seluruh HMETD terlaksana, yang meliputi:

1. Biaya Lembaga Penunjang Pasar Modal sebesar 0,82% yang terdiri dari
 - Biaya Jasa Akuntan Publik sebesar 0,18%
 - Biaya Konsultan Hukum sebesar 0,13%
 - Biaya Notaris sebesar 0,08%
 - Biaya jasa Biro Administrasi Efek sebesar 0,15%.
2. Biaya lain-lain seperti biaya percetakan Prospektus, pemasangan iklan di koran, penyelenggaraan Public Expose, biaya pendaftaran di OJK, biaya pendaftaran efek di KSEI, biaya pencatatan saham di BEI, biaya audit penjatahan dan biaya lainnya sebesar 0,61%.

PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA PELAKSANAAN PENGGUNAAN DANA HASIL PMHMETD I AKAN MEMENUHI SELURUH KETENTUAN PERATURAN PASAR MODAL YANG BERLAKU.

III. PERNYATAAN UTANG

Sesuai dengan laporan keuangan konsolidasian pada periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yang 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).

LIABILITAS JANGKA PENDEK		<i>(disajikan dalam Rupiah penuh)</i> 30 Juni 2025
Utang bank jangka pendek		879.436.353
Utang usaha		
Pihak ketiga		8.476.728.138
Utang lain-lain		
Pihak ketiga		2.954.030.725
Pihak berelasi		55.043.746.754
Uang muka penjualan		
Pihak ketiga		62.564.982.164
Beban akrual		484.829.967
Utang pajak		1.767.626.943
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:		
Utang bank		3.788.309.080
Liabilitas sewa		95.019.958
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		136.054.710.082
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang bank		18.726.448.009
Liabilitas sewa		33.926.039
Pendapatan diterima di muka		2.754.929.199
liabilitas imbalan kerja		1.544.804.304
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		23.060.107.551
JUMLAH LIABILITAS		159.114.817.633

Perincian lebih lanjut mengenai liabilitas tersebut adalah sebagai berikut:

1. Utang Usaha

Akun ini merupakan liabilitas kepada kontraktor dan pemasok:

<i>(disajikan dalam Rupiah penuh)</i> Berdasarkan Pemasok:		30 Juni 2025
Perseroan		
Pihak ketiga:		
Kontraktor		5.956.670.638
Entitas anak:		
Pihak ketiga		
Pemasok		2.520.057.500
Jumlah		8.476.728.138

Seluruh saldo utang usaha dalam mata uang Rupiah

2. Utang Lain-lain

Akun ini merupakan liabilitas yang terdiri dari:

<i>(disajikan dalam Rupiah penuh)</i> Keterangan		30 Juni 2025
Entitas induk		
Pihak ketiga		108.750.876

Pihak berelasi	6.550.876.024
Sub-jumlah	6.659.626.900
Entitas anak	
Pihak ketiga:	
Jaminan	1.455.115.022
Titipan pelanggan	721.021.808
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100 juta)	669.143.019
Sub-jumlah	2.845.279.849
Pihak berelasi	48.492.870.730
Sub-jumlah	51.338.150.579
Jumlah	57.997.777.479

Titipan pelanggan merupakan uang titipan calon pembeli entitas anak untuk memperoleh nomor urut pesanan gudang yang dapat dikembalikan dalam jangka waktu yang ditentukan berdasarkan kesepakatan dengan calon pembeli. Seluruh saldo utang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

3. Uang Muka Penjualan

Saldo uang muka penjualan, terdiri dari:

Keterangan	(disajikan dalam Rupiah penuh) 30 Juni 2025
Entitas anak:	
Pihak ketiga	
Kaveling tanah	45.486.429.947
Unit bangunan	17.078.552.217
Jumlah	62.564.982.164

Seluruh saldo utang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

4. Beban Akrual

Saldo beban akrual per 30 Juni 2025, terdiri dari:

Keterangan	(disajikan dalam Rupiah penuh) 30 Juni 2025
Perseroan:	
Jasa Profesional	75.000.000
Lain-lain	314.500
Sub-jumlah	75.314.500
Entitas anak	
Jasa Profesional	60.000.000
Utilitas	31.000.000
Taksiran biaya untuk denda pajak	533.354
Lain-lain	317.982.113
Sub-jumlah	409.515.467
Jumlah	484.829.967

Seluruh saldo utang lain-lain dalam mata uang Rupiah.

5. Utang Bank

Saldo utang bank per 30 Juni 2025, terdiri dari:

Keterangan	(disajikan dalam Rupiah penuh) 30 Juni 2025
Entitas anak	
Utang bank jangka pendek	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	879.436.353
Utang bank jangka panjang	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	22.514.757.089
Dikurangi: bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	3.788.309.080

Utang bank jangka pendek

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 41 tanggal 29 Oktober 2012, yang telah mengalami beberapa kali perubahan terakhir berdasarkan perubahan No. 17 tanggal 8 Oktober 2024, PT Bogorindo Cemerlang ("BC"), memperoleh fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK), dengan pinjaman maksimal Rp5.000.000.000,-.

Pinjaman ini akan jatuh tempo pada 29 Oktober 2025 dengan suku bunga 8,5% per tahun. Pada tahun 2025, Entitas Anak melakukan pengambilan dana sebesar Rp8.387.677.823,-. Dengan jaminan:

1. Tanah milik Ny. Eka Sulastri.
2. Persediaan tertentu milik BC.
3. Jaminan pribadi dari Tn. Tjoea Aubintoro, Presiden Direktur.

Utang bank jangka panjang

- a. Pinjaman Jangka Menengah Investasi – Angsuran ("PJMI-A II")

Berdasarkan surat persetujuan kredit No. 2080/BOG/EXT/22 tanggal 23 Juni 2022 dengan PT Bank Pan Indonesia Tbk., Entitas Anak memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Jangka Menengah Investasi - Angsuran (PJMI-A II) sebesar Rp5.500.000.000,-. Fasilitas ini digunakan untuk operasional proyek Perusahaan dengan bunga 8,5% per tahun. Jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan 5 tahun terhitung sejak akad kredit. Akad kredit dan pencairan fasilitas kredit dilaksanakan pada Juli 2022. Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman PJMI-A II sebesar Rp2.581.202.561,- dan Rp3.135.511.731,-.

- b. Pinjaman Jangka Panjang Investasi – Angsuran ("PJPI-A IV")

Berdasarkan surat persetujuan kredit No. 0540/BOG/EXT/23 tanggal 09 Februari 2023 dengan PT Bank Pan Indonesia Tbk. BC, Entitas Anak memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Jangka Panjang Investasi – Angsuran IV (PJPI-A IV) sebesar Rp10.000.000.000 dengan tingkat suku bunga 8,5% per tahun. Pada tahun 2023, Entitas anak melakukan pengambilan dana sebesar Rp8.299.507.000 dengan jaminan:

1. Tanah dan bangunan (Kantor dan Marketing Galery) yang terletak di Kawasan Sentul Industrial Estate Jl. Olympic Raya Kel. Leuwintutug, Kec. Citeureup, Kab. Bogor, Prop. Jawa Barat.
 - SHGB No. 1163/Leuwintutug (berakhir s/d 21 Desember 2027) Luas tanah: 51 m²
 - SHGB No. 1164/Leuwintutug (berakhir s/d 21 Desember 2027) Luas tanah: 1.247 m²
 - SHGB No. 1165/Leuwintutug (berakhir s/d 05 September 2035) Luas tanah: 632 m²Ketiganya atas nama BC, Entitas Anak dengan total luas tanah sebesar 1.930 m² dan luas bangunan sebesar 674 m²
2. Tanah yang terletak di Kawasan Sentul Industrial Estate Jl. Olympic Raya Kel. Sentul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, Prop. Jawa Barat. SHGB No. 1541/Sentul (berakhir s/d 13 Januari 2052). Tanah tersebut atas nama BC, Entitas Anak dengan luas tanah: 1.500 m²
3. Personal Guarantee atas nama Tjoea Aubintoro.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 saldo pinjaman PJPI-A IV Rp8.061.296.208 dan Rp8.603.289.994.

- c. Pinjaman Tetap Menengah Langsung – Angsuran ("PTM-L II")

Berdasarkan surat persetujuan kredit No. 2984/BOG/EXT/23 tanggal 14 Agustus 2023 dengan PT Bank Pan Indonesia Tbk. BC, Entitas Anak memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Tetap Modal Langsung-II dengan

plafond sebesar Rp5.000.000.000,- dengan tingkat suku bunga 8,50% per tahun. Pada tahun 2023, Perusahaan melakukan pengambilan dana sebesar Rp5.000.000.000,- dengan jaminan:

1. Tanah yang terletak di Kawasan Industri Sentul Blok H 11 No 3 dan 5 Kelurahan Leuwinutug Kecamatan Citeureup Kab Bogor Provinsi Jawa Barat.
 - SHGB No. 559/Leuwinutug (berakhir s/d 04 Mei 2045) Luas tanah: 133 m²
 - SHGB No. 560/Leuwinutug (berakhir s/d 04 Mei 2045) Luas tanah: 123 m²
 - SHGB No. 567/Leuwinutug (berakhir s/d 23 September 2038) Luas tanah: 251 m²
 - SHGB No. 568/Leuwinutug (berakhir s/d 23 September 2038) Luas tanah: 182 m²
 - SHGB No. 546/Leuwinutug (berakhir s/d 24 Maret 2045) Luas tanah: 79 m²

Kelimanya atas nama BC, entitas anak dengan total luas tanah 768 m².

2. Personal Guarantee atas nama Tjoea Aubintoro.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 saldo pinjaman PTM-L II Rp3.300.000.000,-.

d. Pinjaman Tetap Menengah Angsuran – (“PTM-A”) (*Back to Back*)

Berdasarkan surat persetujuan kredit No. 0350/BOG/EXT/24 tanggal 06 Februari 2024 dengan PT Bank Pan Indonesia Tbk. BC, Entitas Anak memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Tetap Modal Langsung-II dengan plafond sebesar Rp1.657.500.000,- dengan tingkat suku bunga spread 1% dari suku bunga deposito yang dijaminkan. Pada tahun 2024, Entitas anak melakukan pengambilan dana masing-masing sebesar Rp1.657.500.000,- dengan jaminan:

1. Bilyet deposito IDR PT Bank Pan Indonesia Tbk KCU Bogor dengan nominal Rp1.735.993.482,- atas nama Tan Wel Lih untuk jangka waktu satu bulan dengan jatuh tempo pada 05 Juli 2025 (*Automatic Roll Over*) dengan tingkat suku bunga 4,35% p.a.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman PTM-A adalah Rp572.258.320,- dan Rp988.432.459,-

e. Pinjaman Jangka Panjang Investasi – Angsuran (“PJPI-A V”)

Berdasarkan surat persetujuan kredit No. 2792/BOG/EXT/24 tanggal 25 September 2024 dengan PT Bank Pan Indonesia Tbk. BC, Entitas Anak memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Jangka Panjang Investasi – Angsuran V (PJPI-A V) sebesar Rp8.000.000.000,- dengan tingkat suku bunga 8,5% per tahun. Pada tahun 2025 dan 2024, Entitas Anak melakukan pengambilan dana sebesar Rp679.000.000,- dan Rp7.321.000.000,- dengan jaminan:

1. Tanah yang terletak di Kawasan Industri Cikembar Jl. Pelabuhan II, Kelurahan Cimanggu, Kec. Cikembar, Kab. Sukabumi:
 - SHGB No. 821/Cimanggu (berlaku s/d 29 Juli 2045) Luas tanah: 1.500 m²
 - SHGB No. 822/Cimanggu (berlaku s/d 29 Juli 2045) Luas tanah: 1.883 m²
 - SHGB No. 823/Cimanggu (berlaku s/d 29 Juli 2045) Luas tanah: 1.806 m²
 - SHGB No. 824/Cimanggu (berlaku s/d 29 Juli 2045) Luas tanah: 1.500 m²
 - SHGB No. 849/Cimanggu (berlaku s/d 02 Mei 2042) Luas tanah: 1.500 m²

Kelimanya atas nama BC, Entitas Anak dengan total luas tanah 8.189 V.

2. Personal Guarantee atas nama Tjoea Aubintoro.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman PJPI-A V adalah Rp8.000.000.000,- dan Rp7.321.000.000,-

6. Liabilitas Sewa

Saldo liabilitas sewa per 30 Juni 2025, terdiri dari:

		<i>(disajikan dalam Rupiah penuh)</i>
	Keterangan	30 Juni 2025
<u>Perseroan:</u>		
PT Dipo Star Finance		81.194.767
<u>Entitas Anak</u>		
PT Clipan Finance Tbk		47.751.230
Sub-jumlah		128.945.997
Dikurangi: bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun		95.019.958
Bagian Jangka Panjang		33.926.039

Mutasi liabilitas sewa pada 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

	Keterangan	30 Juni 2025
Saldo awal		265.620.669
Pembayaran sewa		136.674.672
Saldo akhir		128.945.997

Seluruh saldo liabilitas sewa dalam mata uang Rupiah.

Adapun suku bunga yang digunakan adalah sekitar 4,4%. Beban bunga yang diakui dalam laba rugi untuk periode 30 Juni 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp154.903.743,- dan Rp182.641.065,-

7. Pendapatan Diterima Di Muka

Saldo pendapatan diterima di muka per 30 Juni 2025, terdiri dari:

		<i>(disajikan dalam Rupiah penuh)</i>
	Keterangan	30 Juni 2025
<u>Entitas Anak</u>		
Sewa		2.754.929.199

Seluruh saldo pendapatan diterima di muka dalam mata uang Rupiah.

8. Liabilitas Imbalan Kerja

Saldo pendapatan diterima di muka per 30 Juni 2025, terdiri dari:

		<i>(disajikan dalam Rupiah penuh)</i>
	Keterangan	30 Juni 2025
<u>Perseroan</u>		
Skema imbalan pasti		292.613.168
<u>Entitas Anak</u>		
Skema imbalan pasti		1.252.191.136
Jumlah		1.544.804.304

Saldo liabilitas imbalan kerja pada 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024 didasarkan pada perhitungan aktuaria oleh Kantor Konsultan Aktuaria Setya Widodo, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 25 Juli 2025 dan 12 Februari 2025.

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuaris adalah sebagai berikut:

Perseroan

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2025
Tingkat Diskonto	6,72%
Tingkat Kenaikan Gaji	5,00%
Tingkat Kematian	TMI-IV-2019
Usia Pensiun	50 – 55 tahun

Entitas Anak

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2025
Tingkat Diskonto	7,00%
Tingkat Kenaikan Gaji	5,00%
Tingkat Kematian	TMI-IV-2019
Usia Pensiun	50 tahun

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan adalah sebagai berikut :

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2025
Saldo Awal	1.450.916.885
Biaya Jasa Kini	198.347.839
Biaya Bunga	94.505.824
Kelebihan imbalan karyawan yang dicatat pada beban	3.319.801
Termasuk dalam laba rugi	296.173.464
Perubahan asumsi ekonomis	(203.658.206)
Penyesuaian pengalaman	23.872.161
Termasuk dalam penghasilan komprehensif lain	(179.786.045)
Pembayaran manfaat	(22.500.000)
Saldo akhir	1.544.804.304

Durasi rata-rata tertimbang dari liabilitas imbalan kerja pada 30 Juni 2025 adalah antara 8.57 – 12.91 tahun. Dampak terhadap nilai kewajiban imbalan pasti dan kewajiban imbalan jangka panjang lainnya dari perubahan yang mungkin terjadi pada satu asumsi aktuaria, menganggap semua asumsi lainnya konstan, disajikan dalam tabel di bawah:

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2025
Analisa sensitivitas tingkat diskonto	
Jika tingkat + 1%	1.500.181.163
Jika tingkat – 1%	1.594.402.294
Analisa sensitivitas tingkat kenaikan gaji	
Jika tingkat + 1%	1.590.072.506
Jika tingkat – 1%	1.503.404.316

Jatuh tempo profit liabilitas manfaat pasti

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni 2025
Nilai kini manfaat diharapkan akan dibayar di:	
Tahun ke 1	765.125.000
Tahun ke 2 - 5	711.354.141

9. Perjanjian Penting

- a. Pada tanggal 16 Mei 2019, Entitas Anak melakukan perjanjian sewa tanah dengan PT Surveyor (Persero) No. 027.a/BC-SI/ V/2019. PT Surveyor Indonesia (Persero) menyewa tanah BC seluas 300 m² di Kawasan Industri Sentul dengan jangka waktu 46 tahun dari 16 Mei 2019 sampai 15 Mei 2065, sewa disepakati dengan nilai Rp1.300.000.000,-
- b. Pada tanggal 20 September 2019, Entitas Anak melakukan perjanjian sewa dengan PT Puri Sentul Permai No. 014/legal/BC/SKB/IX/2019. PT Puri Sentul Permai menyewa tanah seluas 693 m² di Desa Sentul yang digunakan sebagai ruang terbuka hijau (RTH) untuk jangka waktu sampai 31 Desember 2031, sewa disepakati dengan nilai Rp1.000.000.000,-
- c. Pada tanggal 16 September 2020, Entitas Anak melakukan perjanjian sewa tanah dengan PT Jagadlab Indonesia No. 50/legal/BC-JI/IX/2020. PT Jagadlab menyewa tanah BC seluas 420 m² di Leuwitutug dengan jangka waktu 30 tahun dari 16 September 2020 sampai 15 September 2050, sewa disepakati dengan nilai Rp1.297.320.000,-.

SAMPAI DENGAN PROSPEKTUS INI DITERBITKAN, GRUP TIDAK MEMILIKI KOMITMEN, KONTIJENSI, KEWAJIBAN DAN IKATAN LAIN KECUALI YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN/ATAU YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN GRUP SERTA DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI.

TIDAK TERDAPAT FAKTA MATERIAL YANG MENGAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AKUNTAN, SERTA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN.

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 30 JUNI 2025 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI. PADA TANGGAL DITERBITKANNYA PROSPEKTUS INI, PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO. TIDAK ADA LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO YANG BELUM DILUNASI OLEH PERSEROAN.

SEJAK TANGGAL 30 JUNI 2025 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN ATAS LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN TANGGAL 2 DESEMBER 2025, DAN DARI TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN TERSEBUT SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIF PERNYATAAN PENDAFTARAN INI, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS, KONTIJENSI, DAN IKATAN-IKATAN BARU SELAIN LIABILITAS-LIABILITAS, KONTIJENSI-KONTIJENSI YANG TIMBUL DARI KEGIATAN USAHA NORMAL PERSEROAN SERTA LIABILITAS-LIABILITAS YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN DAN PROSPEKTUS INI.

MANAJEMEN DALAM HAL INI BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PERSEROAN SERTA SEHUBUNGAN DENGAN TUGAS DAN TANGGUNG JAWABNYA DALAM PERSEROAN DENGAN INI MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK MEMENUHI PADA SAAT JATUH TEMPO SELURUH LIABILITAS YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN SERTA DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI.

PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK ADA PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN DALAM KELOMPOK USAHA PERSEROAN YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN.

SEJAK TANGGAL 30 JUNI 2025 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN DAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK TERDAPAT KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN.

SEHUBUNGAN DENGAN KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN TERSEBUT DI ATAS, MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN TIDAK TERDAPAT PEMBATASAN-PEMBATASAN (*NEGATIVE COVENANT*) YANG DAPAT MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Berikut ini disajikan laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan untuk 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 keuangan Perseroan disusun berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia yang merupakan standar akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 JUNI	31 Desember	
	2025	2024	2023
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	3.338.108.737	1.555.835.982	6.653.562.665
Piutang Usaha			
Pihak ketiga	1.753.135.245	1.746.789.393	324.467.428
Pihak berelasi	-	-	532.895.936
Piutang Lain-lain			
Pihak ketiga	930.305.293	363.797.692	762.057.339
Pihak berelasi			32.171.800
Persediaan	351.084.518.030	380.986.378.558	390.011.588.737
Uang muka	2.761.810.278	4.393.689.627	19.347.766.050
Biaya dibayar di muka	5.655.036.756	5.212.594.127	3.609.554.861
Pajak dibayar di muka	2.449.701.806	2.595.976.766	3.073.040.625
Jumlah Aset Lancar	367.972.616.145	396.855.062.145	424.347.105.441
ASET TIDAK LANCAR			
Investasi pada entitas asosiasi	47.645.361.675	48.515.063.454	48.326.285.715
Aset tetap	51.925.190.554	51.565.816.050	50.212.651.738
Properti Investasi	23.576.689.731	2.888.474.006	3.048.448.278
Aset tak berwujud	295.862.500	362.875.000	490.975.000
Aset Hak Guna	882.267.478	979.129.126	1.436.309.125
Tanah untuk pengembangan	20.531.419.043	20.531.419.043	20.531.419.043
Aset pajak tangguhan	339.856.948	319.201.716	316.485.538
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			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	879.436.353	1.722.231.115	3.946.751.406
Utang usaha			
Pihak ketiga	8.476.728.138	6.408.918.138	10.766.044.315
Utang lain-lain			
Pihak ketiga	2.954.030.725	9.773.204.546	19.120.736.151
Pihak berelasi	55.043.746.754	64.475.419.791	78.756.349.427
Uang muka penjualan			
Pihak ketiga	62.564.982.164	80.568.961.108	88.348.993.023
Beban akrual	484.829.967	207.669.152	5.389.581.334
Utang pajak	1.767.626.943	1.086.042.832	299.658.721
Bagian liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:			

Keterangan	30 JUNI	31 Desember	
	2025	2024	2023
Utang bank	3.788.309.080	3.278.366.246	2.635.609.270
Liabilitas sewa	95.019.958	219.495.934	548.960.833
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	136.054.710.082	167.740.308.862	209.812.684.480
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang bank	18.726.448.009	20.069.867.938	16.738.801.727
Liabilitas sewa	33.926.039	46.124.735	263.369.696
Pendapatan diterima di muka	2.754.929.199	2.717.012.229	4.415.423.589
liabilitas imbalan kerja	1.544.804.304	1.450.916.885	1.438.570.623
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
EKUITAS			
Ekuitas yang diatribusikan pada pemilik entitas induk			
Modal saham – nilai nominal Rp100,0 per saham. Modal dasar – 4.400.000.000 saham. Modal ditempatkan dan disetor penuh – 1.307.000.000 saham	130.700.000.000	130.700.000.000	130.700.000.000
Tambahan modal disetor	29.367.881.564	29.367.881.564	29.367.881.564
Saldo laba	19.381.985.064	6.984.407.342	118.597.959
Ekuitas diterbitkan dan cadangan yang diatribusikan pada pemilik entitas induk	179.449.866.628	167.052.288.906	160.186.479.523
Kepentingan non pengendali	174.604.579.813	162.940.520.985	155.854.350.240
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)

Keterangan	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
Beban Pokok Pendapatan	(24.832.530.172)	(26.592.046.405)	(38.897.313.046)	(34.040.065.673)
Laba Kotor	35.680.676.747	30.022.032.154	44.498.467.719	21.945.072.113
Beban Usaha	(13.010.531.597)	(8.896.829.515)	(31.911.853.832)	(19.302.478.408)
Beban lain-lain	(47.385.891)	(41.194.373)	(334.027.359)	(279.466.248)
Pendapatan Lain-lain	4.563.142.906	2.727.688.789	5.746.727.623	6.367.520.401
Laba Usaha	27.185.902.165	23.811.697.055	17.999.314.151	8.730.647.858
Beban pajak penghasilan final	(1.528.867.496)	(1.297.979.664)	(1.946.685.799)	(1.193.932.024)
Beban keuangan	(1.190.137.617)	(1.159.096.054)	(2.235.998.708)	(2.297.733.585)
Bagian laba bersih entitas asosiasi	(605.701.779)	(355.693.535)	510.902.610	493.931.004
Laba Sebelum beban Pajak Penghasilan	23.861.195.273	20.998.927.802	14.327.532.254	5.732.913.253
Beban Pajak Penghasilan	60.208.162	-	(577.369.791)	(326.654.579)
Laba Bersih Tahun (Periode) Berjalan	23.921.403.435	20.998.927.802	13.750.162.463	5.406.258.674
Penghasilan Komprehensif Lain				
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	179.786.045	-	258.740.596	240.003.485
Pajak terkait	(39.552.930)	-	(56.922.931)	(52.800.767)
Jumlah Penghasilan Komprehensif Lain - Bersih	140.233.115	-	201.817.665	187.202.718
Jumlah Penghasilan Komprehensif Tahun (Periode) Berjalan	24.061.636.550	20.998.927.802	13.951.980.128	5.593.461.392
Laba bersih selama periode yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik Entitas Induk	12.257.344.607	10.744.816.514	6.663.991.718	1.295.600.291
Kepentingan Nonpengendali	11.664.058.828	10.254.111.288	7.086.170.745	4.110.658.383
Jumlah	23.921.403.435	20.998.927.802	13.750.162.463	5.406.258.674
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				

Keterangan	30 JUNI		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
Pemilik Entitas Induk	12.397.577.722	10.744.816.514	6.865.809.383	1.482.803.009
Kepentingan non-pengendali	11.664.058.828	10.254.111.288	7.086.170.745	4.110.658.383
Jumlah	24.061.636.550	20.998.927.802	13.951.980.128	5.593.461.392
laba per saham dasar	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				
Penerimaan Kas dari pelanggan	43.764.802.735	39.823.081.880	79.016.788.788	65.494.828.328
Penerimaan bunga	8.445.948	136.358.737	188.281.743	215.358.426
Pembayaran pajak penghasilan	(159.146.668)	(1.662.946.679)	(652.732.344)	(241.352.612)
Pembayaran kas kepada pihak ketiga lainnya	(11.863.258.360)	(10.679.407.324)	(32.932.187.259)	(8.589.426.826)
Pembayaran uang muka konstruksi			-	(935.097.332)
Pembayaran bunga	(1.190.137.617)	(1.159.096.054)	(2.211.381.752)	(2.246.978.309)
Pembayaran kas kepada karyawan	(4.525.939.025)	(4.850.760.336)	(10.343.607.132)	(9.324.991.998)
Pembayaran kas kepada pemasok	(12.392.594.378)	(12.130.999.221)	(24.520.974.601)	(41.072.768.013)
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi	13.642.172.635	9.476.231.003	8.544.187.443	3.299.571.664
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Penerimaan dividen dari entitas asosiasi	264.000.000	323.551.669	322.124.871	366.000.000
Penerimaan dari penjualan aset tetap	162.000.000	-	1.720.000.000	-
Perolehan aset tetap	(1.041.280.314)	(153.977.474)	(4.581.085.441)	(2.679.140.635)
Perolehan aset tak berwujud	-	-	-	(481.800.000)
Perolehan aset hak guna	-	-	-	(60.368.684)
Pembayaran pemberian piutang kepada pihak berelasi	-	(2.604.906.686)	-	-
Arus kas bersih digunakan aktivitas investasi	(615.280.314)	(2.435.332.491)	(2.538.960.570)	(2.855.309.319)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Penerimaan utang bank jangka pendek	8.387.677.823	252.525.886	36.985.205.540	12.595.262.481
Penerimaan utang bank jangka panjang	679.000.000	-	8.978.500.000	7.433.862.908
Pembayaran kepada pihak berelasi - bersih	(9.431.673.037)	-	(12.280.929.636)	(18.775.141.100)
Pembayaran liabilitas sewa	(136.674.672)	(293.979.585)	(571.326.816)	(569.778.035)
Pembayaran utang bank jangka pendek	(9.230.472.585)	-	(39.209.725.831)	(8.648.511.075)
Pembayaran utang bank jangka panjang	(1.512.477.095)	(1.894.792.079)	(5.004.676.813)	-
Arus kas bersih digunakan untuk 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				
BERSIH KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	1.782.272.755	5.104.652.734	(5.097.726.683)	(7.520.042.476)
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	1.555.835.982	6.653.562.665	6.653.562.665	14.173.605.141
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	3.338.108.737	11.758.215.400	1.555.835.982	6.653.562.665

*) tidak diaudit

RASIO KEUANGAN

Keterangan	30 Juni 2025	31 Desember 2024	2023
Rasio Usaha (%)			
Laba sebelum pajak / Pendapatan	39,40	17,18	10,24
Laba tahun berjalan / Pendapatan	39,50	16,49	9,66
Laba tahun berjalan / Jumlah Aset (ROA)	4,66	2,63	0,99
Laba tahun berjalan / Jumlah Ekuitas (ROE)	6,75	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 / Pokok + Bunga Pinjaman			
**) ICR = EBIT / Bunga Pinjaman			
Rasio Pertumbuhan (%)			
Pendapatan	6,89	48,96	-30,72
Laba tahun berjalan	13,84	154,34	-77,11
Total Aset	-1,69	-4,86	0,37
Total Liabilitas	17,14	-17,47	-1,50
Total Ekuitas	7,29	4,41	1,80

RASIO KEUANGAN YANG DIPERSYARATKAN DALAM PERJANJIAN UTANG

Tidak terdapat rasio-rasio yang dipersyaratkan dalam perjanjian utang beserta pemenuhannya.

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Keterangan yang ada dalam bab ini harus dibaca bersama-sama dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan-catatan di dalamnya, yang terdapat pada Bab Laporan Keuangan dalam Prospektus ini.

Analisis dan pembahasan di bawah ini, khususnya untuk bagian-bagian yang menyangkut kinerja keuangan Perseroan, disusun berdasarkan laporan keuangan 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).

A. UMUM

PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk., selanjutnya disebut "CSIS" atau "Perseroan" atau "Perusahaan" didirikan berdasarkan Akta No. 52 tanggal 2 Juni 1995 yang dibuat dihadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, S.H., Notaris 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 terakhir anggaran dasarnya sebagaimana dimuat dalam 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 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").

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

Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan ada di **BAB VIII KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA**.

B. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan Laporan arus kas konsolidasian disajikan dengan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan Laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Grup menetapkan mata uang fungsional dan unsur-unsur dalam laporan keuangan diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

C. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan, sejumlah amendemen dan penyesuaian tahunan PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024, yaitu:

- 1) PSAK 207 (amendemen), Laporan Arus Kas dan PSAK 107 (amendemen), Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Pengaturan Pembiayaan Pemasok. Amendemen ini memperjelas pengungkapan terkait pengaturan pembiayaan pemasok, sehingga memungkinkan pengguna untuk menilai dampak fasilitas pembiayaan tersebut terhadap liabilitas, arus kas, dan likuiditas, serta dampaknya jika fasilitas pembiayaan tidak lagi tersedia. Amendemen tersebut mengharuskan entitas untuk memberikan pengungkapan tertentu (kualitatif dan kuantitatif) yang terkait dengan pengaturan pembiayaan pemasok. Amendemen tersebut juga memberikan panduan tentang karakteristik pengaturan pembiayaan pemasok.
- 2) PSAK 116 (amendemen), Sewa tentang Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa Balik. Amendemen ini mengatur pengukuran selanjutnya atas transaksi jual dan sewa balik, mencakup penjelasan bagaimana entitas mencatat penjualan dan penyewaan kembali setelah tanggal transaksi. Sebelum Amendemen, PSAK 116 tidak membuat persyaratan pengukuran khusus untuk kewajiban sewa yang mungkin memuat pembayaran sewa variabel yang timbul dalam transaksi jual dan sewa balik, seperti transaksi jual dan sewa kembali yang sebagian atau seluruh pembayaran sewanya merupakan pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga, kemungkinan besar akan terkena dampaknya. Dalam menerapkan persyaratan pengukuran kewajiban sewa berikutnya pada transaksi jual dan sewa balik, amendemen mengharuskan penjual-penyewa untuk menentukan ‘pembayaran sewa’ atau ‘pembayaran sewa yang direvisi’ sedemikian rupa sehingga penjual-penyewa tidak akan mengakui sejumlah keuntungan atau kerugian yang terkait dengan hak pengguna yang dimiliki oleh penjual-penyewa.
- 3) PSAK 201 (amendemen), Penyajian Laporan Keuangan tentang Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan. Amendemen ini mengatur bahwa hanya kovenan yang harus dipatuhi entitas pada atau sebelum tanggal pelaporan sehingga kondisi yang harus dipatuhi suatu entitas dalam waktu dua belas bulan setelah periode pelaporan mempengaruhi klasifikasi suatu kewajiban yang akan memengaruhi klasifikasi liabilitas jangka pendek atau jangka panjang serta pengungkapannya.

Terdapat sejumlah standar, amendemen dan interpretasi yang telah diterbitkan yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai atau setelah tanggal 1 Januari 2025, yaitu:

- 1) PSAK 117 Kontrak Asuransi mengatur relaksasi beberapa ketentuan pada perusahaan asuransi seperti pemisahan antara pendapatan yang diperoleh dari bisnis asuransi dan bisnis investasi, termasuk penambahan pengecualian ruang lingkup, penyesuaian penyajian laporan keuangan, penerapan opsi mitigasi risiko dan beberapa modifikasi pada ketentuan transisi.
- 2) PSAK 221 (amendemen) Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing tentang kekurangan ketertukaran. Amendemen ini menjelaskan pengaturan pengungkapan terkait kondisi ketika suatu mata uang tidak tertukarkan.

Amendemen ini tidak mempunyai pengaruh material atas pengungkapan atau jumlah-jumlah yang diakui dalam laporan keuangan

D. ANALISIS LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN

1. Analisis 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
Beban Pokok Pendapatan	(24.832.530.172)	(26.592.046.405)	(38.897.313.046)	(34.040.065.673)
Laba Kotor	35.680.676.747	30.022.032.154	44.498.467.719	21.945.072.113
Beban Usaha	(13.010.531.597)	(8.896.829.515)	(31.911.853.832)	(19.302.478.408)
Laba Usaha	27.185.902.165	23.811.697.055	17.999.314.151	8.730.647.858
Jumlah Pendapatan (Beban) Lain-lain	4.563.142.906	2.727.688.789	5.746.727.623	6.367.520.401
Laba Sebelum beban Pajak Penghasilan	23.861.195.273	20.998.927.802	14.327.532.254	5.732.913.253
Laba Bersih Tahun Berjalan	23.921.403.435	20.998.927.802	13.750.162.463	5.406.258.674
Laba Komprehensif Tahun Berjalan	24.061.636.550	20.998.927.802	13.951.980.128	5.593.461.392

*) tidak diaudit

a) Pendapatan

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024.

Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp60.513.206.919,- mengalami kenaikan sebesar Rp3.899.128.360,- atau naik 6,89% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 Juni 2024 yaitu sebesar Rp56.614.078.559,-. Kenaikan ini diakibatkan peningkatan pendapatan Perseroan melalui Entitas Anak dari penjualan unit bangunan sebesar Rp2.299.000.000,- atau 8,64% dan kaveling tanah sebesar Rp1.419.059.000,- atau 5,72%.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp83.395.780.765,- mengalami kenaikan sebesar Rp27.410.642.979,- atau naik 48,96% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 yaitu sebesar Rp55.985.137.786,-. Kenaikan ini dikarenakan peningkatan pendapatan Perseroan melalui Entitas Anak dari penjualan unit bangunan sebesar Rp6.359.821.350,- atau 18,79% dan kaveling tanah sebesar Rp25.800.290.000,- atau 372,75%.

Kenaikan pendapatan Perseroan dari tahun 2023 sampai Juni 2025 terjadi cukup signifikan akibat adanya pembukaan tol Bocimi seksi II Ruas Cigombong-Cibadak yang telah diresmikan dan beroperasi penuh sejak 04 Agustus 2023 sehingga mempermudah akses ke Kawasan Industri Cikembar. Selain itu manajemen aktif untuk melakukan aktivitas pemasaran dengan melakukan pemasangan Billboard Kawasan di berbagai tempat, mengikuti property expo dan pemasangan iklan di google ads.

b) Beban Pokok Pendapatan

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024.

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp24.832.530.172,- mengalami penurunan sebesar Rp1.759.516.233,- atau turun 6,62% dibandingkan dengan periode yang berakhir pada 30 Juni 2024 yaitu sebesar Rp26.592.046.405,-. Penurunan beban pokok pendapatan Perseroan ini terutama berasal dari segmen kaveling tanah turun sebesar Rp1.107.184.847,- atau turun 13,44%, segmen unit bangunan sebesar Rp526.483.377,- atau turun 3,59% serta segmen service charge turun sebesar Rp125.848.009,- atau turun 3,41%.

Pada tahun sebelumnya, pembangunan *warehouse* dilakukan secara internal oleh tim proyek perusahaan. Seluruh proses perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan dikelola langsung oleh unit teknis internal. Namun, pada tahun 2025, Perseroan mengalihkan metode pelaksanaan pembangunan *warehouse* dengan menggunakan pihak eksternal non afiliasi melalui skema pembayaran *turnkey*. Berdasarkan evaluasi biaya menghasilkan penghematan biaya pembangunan lebih dari 5% dibandingkan metode internal pada tahun sebelumnya

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp38.897.313.046,- mengalami kenaikan sebesar Rp4.857.247.373,- atau naik 14,27% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 yaitu sebesar Rp34.040.065.673,-. Kenaikan beban pokok pendapatan Perseroan ini berasal dari segmen unit bangunan naik sebesar Rp3.331.074.985,- atau naik 19,64%, dan segmen kaveling tanah naik sebesar Rp6.021.139.123,- atau naik 114,48%. Kenaikan beban pokok pendapatan Perseroan ini karena sampai dengan pertengahan tahun 2024 Perseroan masih melakukan pembangunan *warehouse* secara internal yang terbukti kurang efektif.

c) Laba Kotor

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024.

Laba kotor Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp35.680.676.747,- mengalami kenaikan sebesar Rp5.658.644.593,- atau naik 18,85% dibandingkan dengan periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2024 yaitu sebesar Rp30.022.032.154,- hal tersebut diakibatkan oleh adanya kenaikan pendapatan Perseroan sebesar Rp3.899.128.360,- atau naik 6,89% dan beban pokok pendapatan Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp1.759.516.233,- atau turun 6,62%.

Peningkatan laba kotor di tahun 2025 terjadi karena kenaikan penjualan dan penurunan beban pokok pendapatan.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Laba kotor Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2024 adalah Rp44.498.467.719,- mengalami kenaikan sebesar Rp22.553.395.606,- atau naik 102,77% dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 yaitu sebesar Rp21.945.072.113,-. Hal tersebut diakibatkan oleh kenaikan pendapatan Perseroan sebesar Rp27.410.642.979,- atau naik 48,96%. Beban pokok pendapatan Perseroan mengalami kenaikan seiringan dengan peningkatan pendapatan namun masih dalam ukuran yang wajar, dimana beban pokok pendapatan Perseroan adalah sebesar 46,64% dari Pendapatan Perseroan pada periode yang sama. Peningkatan laba kotor di tahun 2024 terjadi karena kenaikan penjualan dan penurunan beban pokok pendapatan.

d) Laba Usaha

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024.

Laba usaha Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2025 adalah Rp27.185.902.165,- mengalami kenaikan sebesar Rp3.374.205.110,- atau naik sebesar 14,17% dibandingkan periode yang berakhir pada 30 Juni 2024 yaitu sebesar Rp23.811.697.055,-.

Kenaikan laba usaha karena adanya kenaikan pendapatan dan laba kotor, namun manajemen menjaga agar biaya operasi dapat terkendali dengan tidak melakukan penambahan tenaga kerja.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Laba usaha Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2024 adalah Rp17.999.314.151,- mengalami kenaikan sebesar Rp9.268.666.293,- atau naik sebesar 106,16% dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 yaitu sebesar Rp8.730.647.858,-.

Kenaikan laba usaha tersebut terutama disumbang oleh kenaikan pendapatan sementara beban pokok pendapatan dapat ditekan lebih efisien dengan memanfaatkan jasa pihak ketiga dalam melakukan pembangunan.

e) Laba Sebelum Manfaat (beban) Pajak Penghasilan

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024.

Laba Sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2025 adalah Rp23.861.195.273,- mengalami kenaikan sebesar Rp2.862.267.471,- atau naik sebesar 13,63% dibandingkan periode yang berakhir pada 30 Juni 2024 yaitu sebesar Rp20.998.927.802,-

Kenaikan tersebut karena adanya kebijakan manajemen untuk mempertahankan kerja sama *sharing income* di bidang jaringan *fiber optic* di Kawasan Industri.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Laba Sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan Perseroan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2024 adalah Rp14.327.532.254,- mengalami kenaikan sebesar Rp8.594.619.001,- atau naik sebesar 149,92% dibandingkan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 sebesar Rp5.732.913.253,-. Kenaikan tersebut karena disumbang oleh kenaikan pendapatan sementara beban pokok pendapatan dapat ditekan lebih efisien dengan memanfaatkan jasa pihak ketiga dalam melakukan Pembangunan.

f) Laba Bersih Tahun Berjalan

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024.

Laba bersih tahun berjalan Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp23.921.403.435,- mengalami kenaikan sebesar Rp2.922.475.633,- atau naik 13,92% dibanding periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 yaitu sebesar Rp20.998.927.802,-. Laba bersih tahun berjalan merupakan laba sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan setelah dijumlahkan dengan manfaat (beban) pajak penghasilan. Pada periode 30 Juni 2025, Perseroan mencatatkan beban pajak penghasilan sebesar Rp60.208.162,-.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Laba bersih tahun berjalan Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp13.750.162.463,- mengalami kenaikan sebesar Rp8.343.903.789,- atau naik sebesar 154,34% dibanding tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 yaitu sebesar Rp5.406.258.674,-. Laba bersih tahun berjalan merupakan laba sebelum manfaat (beban) pajak penghasilan setelah dijumlahkan dengan manfaat (beban) pajak penghasilan. Pada tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2024, Perseroan mencatatkan beban pajak penghasilan sebesar Rp577.369.791,-.

Laba bersih Perseroan mengalami kenaikan seiring dengan meningkatnya hasil pendapatan, sedangkan beban pajak penghasilan bersifat final.

g) Laba Komprehensif Tahun Berjalan

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024.

Laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp24.061.636.550,- mengalami kenaikan sebesar Rp3.062.708.748,- atau naik 14,59% dibandingkan dengan periode 30 Juni 2024 yaitu sebesar Rp20.998.927.802. Kenaikan tersebut terutama diakibatkan oleh kenaikan pendapatan Perseroan sebesar Rp3.899.128.360,- atau naik 6,89%.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Laba komprehensif tahun berjalan Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp13.951.980.128,- mengalami kenaikan sebesar Rp8.358.518.736,- atau naik 149,43% dibandingkan dengan periode 31 Desember 2023 yaitu sebesar Rp5.593.461.392,-. Kenaikan tersebut terutama diakibatkan oleh adanya kenaikan pendapatan Perseroan sebesar Rp27.410.642.979,-.

Laba komprehensif Perseroan mengalami kenaikan terutama diakibatkan oleh adanya kenaikan pendapatan dengan *gross margin* yang lebih tinggi karena kebijakan manajemen untuk menggunakan tenaga kontraktor eksternal dalam mengerjakan proyek pembangunan seperti yang telah diuraikan di atas.

2. Analisis Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2025	2024	2023
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
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

a) Aset Lancar

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

Aset lancar Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp367.972.616.145,- mengalami penurunan sebesar Rp.28.082.446.000,- atau turun 7,09% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2024 yaitu sebesar Rp396.055.062.145,-.

Penurunan ini terutama diakibatkan oleh penurunan persediaan sebesar Rp29.901.860.528,- yang dicatat sebagai beban pokok pendapatan atas pendapatan Perseroan. Persediaan Perseroan pada 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp351.084.518.030,- yang merupakan *landbank* Perseroan.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp396.855.062.145,- mengalami penurunan sebesar Rp27.492.043.296,- atau turun 6,48% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2023 yaitu sebesar Rp424.347.105.441,-. Penurunan ini terutama diakibatkan oleh penurunan uang muka sebesar Rp14.954.076.423,- atau turun 77,29%. Serta penurunan persediaan sebesar Rp9.025.210.179,- atau turun 2,31%.

Penurunan tersebut adalah sesuai kebijakan Perseroan yang berlaku bahwa uang muka dan persediaan dipindahkan (jurnal balik) sebagai beban pokok pendapatan sesuai pencatatan atas pendapatan dalam periode yang bersangkutan.

b) Aset Tidak Lancar

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp145.196.647.929,- mengalami kenaikan sebesar Rp20.034.669.534,- atau naik 16,01% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp125.161.978.395,-

Kenaikan ini terutama diakibatkan oleh kenaikan properti investasi sebesar Rp20.688.215.725,- yang diakibatkan oleh kebijakan manajemen untuk melakukan pengklasifikasian kembali dari akun persediaan ke akun properti investasi atas persediaan bangunan dan lahan yang disewakan.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp.76.636.954.472,- mengalami kenaikan sebesar Rp.694.941.084,- atau naik 0,90% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp75.942.013.388,-.

Kenaikan ini terutama diakibatkan oleh adanya kebijakan manajemen untuk menjual aset yang tidak produktif dan tidak sejalan dengan bisnis Perseroan dan pengadaan alat berat untuk menunjang pekerjaan proyek di kawasan.

c) Total Aset

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

Total aset Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp513.169.264.074,- mengalami penurunan sebesar Rp8.847.776.466,- atau turun 1,72% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp522.017.040.540,-.

Penurunan ini dikarenakan adanya kebijakan manajemen untuk melakukan pengklasifikasian kembali persediaan kepada beban pokok pendapatan serta menjual aset yang tidak produktif dan tidak sejalan dengan bisnis Perseroan selanjutnya melakukan pengadaan alat berat untuk menunjang pekerjaan proyek di kawasan.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Total aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp522.017.040.540,- mengalami penurunan sebesar Rp26.692.639.338,- atau turun 5,11% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp548.709.679.878,-.

Penurunan tersebut adalah sesuai dengan kebijakan Perseroan yang berlaku bahwa uang muka dan persediaan direklasifikasi kembali (jurnal balik) sebagai beban pokok pendapatan sesuai pencatatan atas pendapatan dalam periode yang bersangkutan.

d) Liabilitas Jangka Pendek

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp136.054.710.082,- mengalami penurunan sebesar Rp31.685.598.780,- atau turun 23,28% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp167.740.308.862,-.

Penurunan ini terutama diakibatkan oleh adanya pengakuan pendapatan Perseroan yang direklasifikasi dari uang muka penjualan.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp167.740.308.862,- mengalami penurunan sebesar Rp42.072.375.618,- atau turun 25,08% dibandingkan liabilitas jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2023 yaitu sebesar Rp209.812.684.480,-.

Penurunan tersebut dikarenakan adanya kebijakan dari manajemen untuk memperbaiki rasio lancar mengingat adanya kenaikan pendapatan pada periode tersebut dengan mengurangi kewajiban jangka pendek Perseroan termasuk utang bank, utang usaha maupun utang lainnya.

e) Liabilitas Jangka Panjang

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp23.060.107.551,- mengalami penurunan sebesar Rp1.223.814.236,- atau turun 5,30% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2024 yaitu sebesar Rp24.283.921.787,-.

Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan saldo utang bank sebesar Rp1.343.419.929,- akibat adanya pelunasan sebagian atas fasilitas di bank Panin.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp24.283.921.787,- mengalami kenaikan sebesar Rp1.427.756.152,- atau naik 5,87% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp22.856.165.635,-.

Kenaikan ini terutama disebabkan oleh adanya kenaikan utang bank akibat kebijakan manajemen untuk menambah pinjaman bank dalam rangka untuk pembangunan pekerjaan proyek infrastruktur di Kawasan Industri Cikembar.

f) Total Liabilitas

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

Total Liabilitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp159.114.817.633,- mengalami penurunan sebesar Rp32.909.413.016,- atau turun 20,68% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp192.024.230.649,-.

Penurunan ini terutama diakibatkan oleh adanya pengakuan pendapatan Perseroan yang direklasifikasi dari uang muka penjualan dan penurunan saldo utang bank sebesar Rp1.343.419.929,- akibat adanya pembayaran utang bank.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Total Liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp192.024.230.649,- mengalami penurunan sebesar Rp40.644.619.466,- atau turun 21,16% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp232.668.860.115,-.

Penurunan tersebut dikarenakan adanya kebijakan dari manajemen untuk pengurangan kewajiban baik liabilitas jangka pendek sebesar Rp42.072.375.618,- atau 25,08% meskipun ada sedikit kenaikan liabilitas jangka panjang sebesar Rp1.427.756.152,- atau 5,87% untuk membiayai proyek infrastruktur.

g) Ekuitas

Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

Total Ekuitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp354.054.446.441,- mengalami kenaikan sebesar Rp24.061.636.550,- atau naik 6,79% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp329.992.809.891,-.

Kenaikan ini disebabkan oleh peningkatan saldo laba sebesar Rp12.397.577.722,- atau 63,96% dibandingkan tanggal 31 Desember 2024.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Total Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp329.992.809.891,- mengalami kenaikan sebesar Rp13.951.980.128,- atau naik 4,22% dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp316.040.829.763,-.

Kenaikan ini terutama disebabkan oleh peningkatan saldo laba sebesar Rp6.865.809.383,- dibandingkan tanggal 31 Desember 2023.

3. Analisis Laporan Arus Kas Konsolidasian

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi	13.642.172.635	9.476.231.003	8.544.187.443	3.299.571.664
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	(615.280.314)	(2.435.332.491)	(2.538.960.570)	(2.855.309.319)
Kas bersih digunakan untuk aktivitas pendanaan	(11.244.619.566)	(1.936.245.778)	(11.102.953.556)	(7.964.304.821)

*) tidak diaudit

Arus Kas dari Aktivitas Operasi

Arus Kas yang diperoleh untuk Aktivitas Operasi Perseroan untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 adalah penerimaan dari pelanggan sebesar Rp43.764.802.735,-. Dari penerimaan tersebut sebagian besar digunakan untuk pengeluaran operasional (selain biaya kompensasi karyawan) sebesar Rp11.863.258.360,- dan pembayaran utang kepada pemasok sebesar Rp12.392.594.378,- sehingga saldo kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi selama enam bulan adalah sebesar Rp13.642.172.635,-.

Arus Kas yang diperoleh dari Aktivitas Operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp8.544.187.443,- arus kas tersebut terutama diperoleh dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp79.016.788.788,- yang digunakan untuk pembayaran kas kepada pihak ketiga lainnya sebesar Rp32.932.187.259 dan pembayaran kepada pemasok sebesar Rp24.520.974.601,-.

Arus Kas bersih yang diperoleh dari Aktivitas Operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp3.299.571.664,-. Kas bersih tersebut berasal dari penerimaan pelanggan sebesar Rp65.494.828.328,- yang digunakan untuk pembayaran kepada pemasok sebesar Rp41.072.768.013,- dan sisanya sebesar Rp21.337.847.077 digunakan untuk pembayaran biaya operasional, karyawan dan pihak ketiga lainnya.

Perseroan tidak memiliki pola arus kas khusus dari akvititas operasi terkait dengan karakteristik dan siklus usaha Perseroan.

Arus Kas dari Aktivitas Investasi

Pada periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 Perseroan memutuskan untuk melakukan pengadaan aset tetap berupa peremajaan kendaraan yang digunakan untuk menunjang kegiatan operasional senilai Rp1.041.280.314,-.

Pada periode 12 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 Perseroan memutuskan untuk melakukan pengadaan aset tetap berupa alat berat senilai Rp4.050.000.000,- untuk menunjang pelaksanaan proyek infrastruktur khususnya di Kawasan Industri Cikembar.

Pada periode 12 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 Perseroan memutuskan untuk melakukan pengadaan aset tetap berupa ruko di Kawasan Industri Cikembar yang digunakan untuk kantor pemasaran dan renovasi terhadap gedung kantor sebesar Rp2.679.140.635,-.

Perseroan tidak memiliki pola arus kas khusus dari akvititas investasi terkait dengan karakteristik dan siklus usaha perseroan.

Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan

Pada periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 manajemen Perseroan memutuskan untuk menurunkan utang lain-lain kepada pihak berelasi sebesar Rp9.431.673.037,- dan pembayaran utang bank jangka pendek senilai Rp1.812.946.529,-.

Pada periode 12 bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 Perseroan melakukan pembayaran utang bank senilai Rp1.936.245.778,-.

Arus Kas yang digunakan untuk Aktivitas Pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp7.964.304.821,- arus kas tersebut digunakan untuk pembayaran kepada pihak berelasi sebesar Rp18.775.141.100,- dan pembayaran utang bank jangka pendek sebesar Rp8.648.511.075,-.

Perseroan tidak memiliki pola arus kas khusus dari akvititas pendanaan terkait dengan karakteristik dan siklus usaha Perseroan.

4. Analisis 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

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

a. Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas adalah rasio yang menunjukkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban atau membayar utang jangka pendeknya. Rasio inilah yang dapat digunakan untuk mengukur seberapa likuidnya Perseroan. Jika Perseroan mampu memenuhi kewajibannya berarti perusahaan tersebut dinyatakan likuid. Rasio likuiditas Perseroan yang dihitung adalah rasio lancar. Rasio lancar dihitung dengan membagi jumlah aset lancar dengan jumlah liabilitas jangka pendek.

Tingkat likuiditas untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 2023 yang digambarkan oleh *current ratio* secara berturut-turut adalah 2,70x; 2,02x; dan 1,94x.

Sumber likuiditas internal Perseroan bersumber dari setoran modal pemegang saham Perseroan beserta dengan kas yang berasal dari kegiatan penjualan Perseroan. Serta untuk sumber likuiditas eksternal Perseroan bersumber dari utang bank.

Perseroan menyatakan bahwa sampai dengan saat ini, Perseroan memiliki modal kerja yang mencukupi untuk kegiatan operasional Perseroan. Kedepannya apabila modal kerja yang dimiliki Perseroan tidak mencukupi untuk membiayai kegiatan usahanya, Perseroan melakukan beberapa cara diantaranya melakukan

penambahan modal melalui Pasar modal, pinjaman kepada pihak ketiga dan/atau pihak afiliasi, dengan ketentuan mengikuti dan memenuhi peraturan-peraturan terkait.

Tidak terdapat kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/atau ketidakpastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan.

Perseroan tidak memiliki sumber likuiditas yang material yang belum digunakan.

b. Rasio Solvabilitas

Solvabilitas merupakan parameter/alat ukur untuk mengetahui kemampuan Perseroan dalam memenuhi seluruh liabilitasnya. Solvabilitas diukur dengan membandingkan jumlah liabilitas Perseroan dengan jumlah aset atau ekuitas Perseroan.

Rasio Total Liabilitas terhadap Total aset Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 2023 secara berturut-turut adalah 0,31x; 0,37x; dan 0,42x.

Rasio Total Liabilitas terhadap Total ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 2023 secara berturut-turut adalah 0,45x; 0,58x; dan 0,74x.

c. Rasio Imbal hasil

Imbal Hasil Aset (*Return on Asset "ROA"*) adalah rasio yang menggambarkan kemampuan Perseroan menghasilkan laba bersih dari perputaran asetnya. Rasio ini diukur dengan membandingkan antara laba bersih terhadap jumlah aset Perseroan.

Imbal Hasil Ekuitas (*Return on Equity "ROE"*) adalah rasio yang menggambarkan kemampuan Perseroan menghasilkan laba bersih dengan menggunakan modalnya sendiri dan menghasilkan laba bersih bagi pemegang sahamnya. Rasio ini diukur dengan membandingkan antara laba bersih terhadap jumlah ekuitas.

ROA Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 2023 secara berturut-turut adalah 4,66%; 2,65%; dan 0,99%.

ROE Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 2023 secara berturut-turut adalah 6,76%; 4,17%; dan 1,71%.

PERSEROAN TIDAK MEMILIKI PERSYARATAN UNTUK MEMENUHI RASIO-RASIO DALAM PERJANJIAN UTANG

5. Informasi Segmen

Table berikut menunjukkan Informasi Segmen Perseroan untuk periode yang berakhir pada 30 Juni 2025:

Keterangan	30 Juni		31 Desember		<i>Disajikan dalam Rupiah penuh</i>
	2025	2024*	2024	2023	
Pendapatan					
Perseroan					
Meubelair	-	-	-	5.084.545.455	
Entitas Anak					
Unit bangunan	28.900.000.000	26.601.000.000	40.209.000.000	33.849.178.650	
Kaveling tanah	26.240.899.000	24.821.840.000	32.721.840.000	6.921.550.000	
Service charges	5.372.307.919	5.191.238.559	10.464.940.765	10.129.863.681	
Jumlah	60.513.206.919	56.614.078.669	83.395.780.765	55.985.137.786	

Laba Bruto				
Perseroan				
<i>Meubelair</i>	-	-	-	4.973.863.471
Entitas Anak				
Unit bangunan	14.134.875.752	14.661.359.129	20.289.230.566	16.958.155.581
Kaveling tanah	7.132.007.730	8.239.192.577	11.292.160.698	5.265.021.575
<i>Service charges</i>	3.565.646.690	3.691.494.699	7.315.921.782	6.843.025.046
Jumlah	24.832.530.172	26.592.046.405	38.897.313.046	34.040.065.673
Margin Laba Bruto	58,96%	53,03%	53,36%	39,20%

*)tidak diaudit

Pendapatan konsolidasian Perseroan sebagian besar berasal dari penjualan unit bangunan dan kaveling tanah pada Entitas Anak. *Service charges* merupakan *recurring income* yang dibebankan kepada *tenant* di Kawasan Industri Sentul dan Kawasan Industri Cikembar. Sejak tahun 2024 sampai dengan tanggal prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak menghasilkan pendapatan karena Perseroan mulai memposisikan diri sebagai perusahaan *holding*.

Dari sisi margin Perseroan, margin laba bruto konsolidasian Perseroan untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 mencapai 58,96%. Cenderung stabil dikisaran 50% dari tahun buku 31 Desember 2024. Pada tahun buku 31 Desember 2023, margin laba bruto Perseroan turun di angka 39,20%, disebabkan pendapatan Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp24.819.625.145,- atau turun 30,72% dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 yaitu sebesar Rp80.804.762.931,-. Penurunan ini disebabkan penurunan penjualan Perseroan melalui Entitas Anak dari penjualan unit bangunan sebesar Rp34.473.475.510,- atau turun 50,46%.

6. Investasi Barang Modal

Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal yang material hingga tanggal Prospektus diterbitkan.

7. Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing atau Tingkat Bunga Acuan Pinjaman

a. Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Pada tanggal prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak menghadapi risiko nilai tukar mata uang asing.

b. Risiko Tingkat Suku Bunga

Perseroan dan Entitas Anak memiliki risiko suku bunga terutama terhadap dampak perubahan suku bunga pinjaman bank. Adapun liabilitas keuangan yang dimiliki Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki tingkat suku bunga mengambang.

8. Pembatasan Yang Ada Terhadap Kemampuan Entitas Anak Untuk Mengalihkan Dana Kepada Perseroan

Tidak terdapat pembatasan terhadap kemampuan Entitas Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan.

9. Kejadian Atau Transaksi Yang Tidak Normal Dan Jarang Terjadi Atau Perubahan Penting Dalam Ekonomi

Tidak terdapat kejadian atau transaksi yang dapat mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas yang dilaporkan dalam laporan keuangan yang telah diaudit Akuntan yang dicantumkan dalam Prospektus, dengan penekanan pada laporan keuangan terakhir.

10. Manajemen Risiko

Dalam menjalankan aktivitas operasi, investasi dan pendanaan, Perseroan dan Entitas Anak menghadapi risiko keuangan yaitu risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko pasar. Berikut ini penjelasan terkait dengan manajemen risiko Perseroan atas risiko-risiko yang dimiliki oleh Perseroan:

Jenis Risiko	Indikasi	Mitigaasi/Pengendalian
Risiko Kredit	Kemungkinan bahwa pelanggan tidak membayar semua atau sebagian piutang atau tidak membayar secara tepat waktu dan akan menyebabkan kerugian Perseroan dan Entitas Anak.	Perseroan dan Entitas Anak mengendalikan eksposur risiko kredit dengan menetapkan kebijakan risiko yang berhubungan dengan bank, Perseroan dan Entitas Anak menempatkan hanya pada bank-bank dengan predikat baik. Selain itu, kebijakan Perseroan dan Entitas Anak adalah untuk tidak membatasi penempatan dana hanya di satu bank tertentu, sehingga Perseroan dan Entitas Anak memiliki kas dan setara kas di berbagai institusi keuangan. Piutang usaha dilakukan dengan pihak ketiga terpercaya dan pihak berelasi.
Risiko Likuiditas	Perseroan dan Entitas Anak menetapkan risiko likuiditas atas kolektibilitas dari piutang usaha seperti yang dijelaskan di atas, sehingga mengalami kesulitan dalam memenuhi liabilitas yang terkait dengan liabilitas keuangan.	Perseroan dan Entitas Anak mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kas dan simpanan untuk operasi normal Perseroan dan Entitas Anak.
Risiko Pasar	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Risiko suku bunga</u> Perseroan dan Entitas Anak memiliki risiko suku bunga terutama terhadap dampak perubahan suku bunga pinjaman bank. • <u>Risiko mata uang asing</u> Perseroan dan Entitas Anak tidak secara signifikan menggunakan mata uang asing karena hampir semua transaksi, aset dan liabilitas Perseroan dan Entitas Anak dalam mata uang Rupiah 	Perseroan dan Entitas Anak memonitor pergerakan suku bunga untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Perseroan dan Entitas Anak. Adapun liabilitas keuangan yang dimiliki Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki tingkat suku bunga mengambang.

VI. FAKTOR RISIKO

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan dan Entitas Anak menyadari bahwa risiko merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam setiap kegiatan usahanya dan memiliki dampak terhadap kegiatan usaha, kinerja keuangan, hasil dan prospek usaha Perseroan apabila tidak diantisipasi dan dipersiapkan penanganannya dengan baik. Jika risiko-risiko tersebut terjadi, maka dapat mempengaruhi nilai kapitalisasi Perseroan.

Risiko usaha dan risiko umum yang diungkapkan dalam Prospektus berikut ini merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan. Risiko tersebut telah disusun berdasarkan pembobotan risiko yang memberikan dampak paling besar hingga dampak paling kecil terhadap kinerja usaha dan kinerja keuangan Perseroan. Setiap risiko yang tercantum dalam Prospektus ini dapat berdampak negatif dan material terhadap kegiatan usaha, arus kas, kinerja operasional, kinerja keuangan atau prospek usaha Perseroan.

A. RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Risiko Ketergantungan Terhadap Entitas Anak

Pada saat Prospektus ini diterbitkan Perseroan bergerak dalam kegiatan usaha pengembangan *real estate* melalui Entitas Anak. Sehingga Perseroan memiliki risiko ketergantungan terhadap Entitas Anak. Sebagai perusahaan induk, kinerja Perseroan akan bergantung pada kinerja masing-masing Entitas Anak. Apabila Entitas Anak tidak mencapai pertumbuhan yang diharapkan atau mengalami masalah keuangan, hal tersebut dapat berdampak pada kinerja keuangan konsolidasian dan profitabilitas Perseroan.

B. RISIKO USAHA

1. Risiko Kegagalan Perizinan atau Perseroan Memenuhi Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku Dalam Industri

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan wajib memenuhi peraturan yang berlaku serta membutuhkan perizinan dan persetujuan yang diterbitkan lembaga Pemerintah yang berwenang, seperti izin usaha, izin lingkungan, izin terkait proyek dan sebagainya. Ketidakmampuan Perseroan dalam memenuhi peraturan yang berlaku dan perizinan dapat menghambat kelangsungan usaha Perseroan.

2. Risiko Persaingan Usaha

Sebagai perusahaan yang fokus di bidang *real estate*, Perseroan menghadapi persaingan usaha terutama dengan perusahaan-perusahaan pengembang yang memiliki target pasar yang sama dengan Perseroan. Persaingan dalam industri properti mencakup aspek yang sangat luas seperti persaingan dalam segi harga, lokasi, reputasi pengembang, pemasaran, kualitas pembangunan, konsep proyek, dan lain-lain. Ketidakmampuan Perseroan dalam bersaing dengan baik di industri properti dapat berdampak pada kinerja keuangan serta kelangsungan usaha Perseroan.

3. Risiko Investasi dan Aksi Korporasi

Dalam upaya mengembangkan bisnis, Perseroan secara konsisten mendorong inovasi guna meningkatkan nilai dan skala Grup, baik melalui pertumbuhan organik maupun anorganik, termasuk melalui akuisisi atau pengambilalihan perusahaan lain yang dinilai dapat memberikan nilai tambah. Namun, setiap langkah investasi atau aksi korporasi yang dilakukan mengandung risiko yang dapat memengaruhi operasional dan kondisi keuangan Perseroan. Risiko tersebut antara lain mencakup potensi ketidaksesuaian antara kinerja aktual dari aset yang diakuisisi dengan target atau asumsi yang telah ditetapkan sebelumnya.

4. Risiko Kondisi Masyarakat Sekitar

Sebagai pengembang properti, terdapat risiko dengan masyarakat sekitar lokasi. Semakin cepatnya pembangunan di kawasan pengembangan, dapat diikuti dengan kesenjangan sosial dengan masyarakat setempat. Untuk itu Perseroan dan Entitas Anak selalu menjaga hubungan baik dengan seluruh pemangku kepentingan sekitar kawasan.

5. Risiko Kredit

Perseroan memiliki risiko kredit di mana ada kemungkinan bahwa pelanggan tidak membayar semua atau sebagian piutang atau tidak membayar secara tepat waktu dan akan menyebabkan kerugian Perseroan dan Entitas Anak.

6. Risiko Ketersediaan Bahan Baku

Ketersediaan serta fluktuasi harga bahan baku seperti semen, baja, besi beton, kayu, kaca, pipa, dan material lainnya merupakan faktor penting yang dapat memengaruhi kelancaran pelaksanaan proyek pengembangan Perseroan dan Entitas Anak. Keterlambatan dalam pengadaan bahan baku berpotensi menyebabkan mundurnya jadwal penyelesaian proyek dan penyerahan unit kepada pembeli. Selain itu, kenaikan harga bahan baku yang signifikan dapat meningkatkan biaya konstruksi secara keseluruhan, yang pada akhirnya dapat berdampak terhadap profitabilitas dan kinerja keuangan Perseroan.

7. Risiko Perubahan Teknologi

Seiring dengan pesatnya perkembangan teknologi di bidang konstruksi, Perseroan dan Entitas Anak dituntut untuk terus beradaptasi dan mengimplementasikan inovasi yang relevan. Ketidakmampuan dalam mengikuti kemajuan teknologi tersebut berpotensi menurunkan efisiensi, memengaruhi kualitas serta ketepatan waktu pelaksanaan proyek, yang pada akhirnya dapat berdampak negatif terhadap profitabilitas dan daya saing Perseroan di masa mendatang.

C. RISIKO UMUM

1. Risiko Perubahan Kondisi Perekonomian

Kondisi perekonomian dapat berubah dari tahun ke tahun dan dapat mempengaruhi kelangsungan usaha Perseroan. Ketidakstabilan kondisi perekonomian global saat ini menjadi salah satu faktor eksternal yang dapat memengaruhi kinerja dan strategi bisnis Perseroan. Ketegangan geopolitik (seperti konflik Rusia-Ukraina, Timur Tengah, dan ketegangan AS-Tiongkok) memicu ketidakpastian pasar global. Penurunan pertumbuhan ekonomi di negara-negara utama (AS, Tiongkok, Eropa) dapat mengganggu permintaan ekspor dan arus investasi. Perlambatan pertumbuhan ekonomi, fluktuasi nilai tukar, kenaikan suku bunga, dan tekanan inflasi, dapat berdampak langsung terhadap sektor properti. Kenaikan biaya konstruksi, penurunan daya beli konsumen, serta berkurangnya minat investasi menjadi tantangan utama bagi Perseroan.

2. Risiko Fluktuasi Nilai Tukar Mata Uang Asing

Risiko fluktuasi nilai tukar mata uang asing merupakan risiko yang dapat memengaruhi stabilitas ekonomi dan kegiatan usaha di sektor properti. Pelemahan nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing dapat berdampak pada peningkatan biaya impor material konstruksi, peralatan, serta komponen teknologi yang digunakan dalam pengembangan proyek. Selain itu, fluktuasi tersebut juga dapat memicu inflasi dan mendorong perubahan kebijakan fiskal atau moneter, yang pada akhirnya berpotensi memengaruhi daya beli konsumen, minat investasi, serta perencanaan keuangan dan strategi bisnis Perseroan secara keseluruhan.

3. Kepatuhan Terhadap Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku Dalam Industri Perseroan

Peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dapat memengaruhi kegiatan usaha Perseroan, dan sewaktu-waktu dapat terjadi perubahan pada peraturan tersebut. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan beserta Entitas Anak berkomitmen untuk mematuhi seluruh peraturan yang berlaku, memenuhi kewajiban terhadap peraturan-peraturan baru atau perubahannya, serta mengikuti interpretasi dan implementasi hukum yang berlaku dan perubahan-perubahannya.

4. Tuntutan atau Gugatan Hukum

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari adanya tuntutan dan gugatan hukum. Tuntutan dan gugatan hukum yang dihadapi dapat berupa pelanggaran kesepakatan dalam kontrak oleh salah satu pihak, yang dapat berasal dari pelanggan, pemasok, karyawan, *partner* bisnis, kreditur, pemegang saham Perseroan maupun instansi Pemerintah. Bila pelanggaran kontrak tersebut tidak dapat diselesaikan dengan hasil yang memuaskan setiap pihak yang terlibat dalam kontrak, maka salah satu pihak dapat mengajukan gugatan hukum kepada pihak lainnya dan hal ini dapat merugikan para pihak yang terlibat, termasuk Perseroan.

5. Kebijakan Pemerintah

Dalam menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia, Perseroan mengacu pada peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku. Perubahan kebijakan Pemerintah maupun adanya kebijakan-kebijakan baru yang berkaitan dengan bidang usaha Perseroan dan dapat mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek usaha Perseroan.

6. Ketentuan Negara Lain

Adanya perubahan peraturan atau ketentuan hukum yang berlaku di negara lain juga dapat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi Indonesia dan dapat berpengaruh kepada permintaan properti secara keseluruhan baik secara langsung maupun tidak langsung.

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEMUA RISIKO YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS DAN DISUSUN BERDASARKAN BOBOT DARI DAMPAK MASING-MASING RISIKO TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK.

VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK

Tidak ada kejadian penting yang mempunyai dampak cukup material terhadap keadaan keuangan dan hasil usaha Perseroan yang terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen atas laporan keuangan Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, sampai dengan efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

Laporan keuangan 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).

Seluruh kejadian penting yang material dan relevan yang terjadi setelah tanggal posisi keuangan sampai dengan tanggal laporan Auditor Independen dapat dilihat dalam "Catatan Atas Laporan Keuangan" yang terdapat pada bab Laporan Keuangan dalam Prospektus ini.

VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk., selanjutnya disebut "CSIS" atau "Perseroan" atau "Perusahaan" didirikan berdasarkan Akta No. 52 tanggal 2 Juni 1995 yang dibuat dihadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, S.H., Notaris di Cibinong dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-4373.HT.01.01.TH.96 tanggal 6 Maret 1996 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kota Bogor Nomor: 36/Rub/10-04/VII/2007 tanggal 24 Juli 2007, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 61 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 21003 tanggal 1 Agustus 2025. Anggaran Dasar Perseroan telah beberapa kali diubah, yang perubahan terakhir anggaran dasarnya sebagaimana dimuat dalam 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 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").

CSIS merupakan bagian dari Olympic Group, salah satu *market leader* produsen *furniture knock down* di Indonesia yang telah berdiri sejak tahun 1983 oleh Tjoea Aubintoro. CSIS memulai operasi komersialnya pada tahun 1997. Dan pada tahun 2005, Perseroan memfokuskan usahanya dalam bidang proyek/kontraktor untuk pekerjaan *furniture custom made* untuk interior. Pada tahun 2017, Perseroan melakukan Penawaran Saham Pertama di Bursa Efek Indonesia dan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui surat No. S-210/D.04/2017 tanggal 28 April 2017. Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah bergerak dalam bidang industri, pembangunan, jasa dan perdagangan umum.

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 mulai 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	- Pengrajan Pemasangan Kaca dan Aluminium
• KBLI 43302	- Pengrajan Lantai, Dinding, Peralatan Saniter dan Plafon
• KBLI 43303	- Pengecatan
• KBLI 43304	- Dekorasi Interior
• KBLI 43909	- Konstruksi Khusus Lainnya Ydtl

Dalam rangka pelaksanaan PMHMETD I sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan No.15/POJK.04/2020 Perseroan telah melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa pada tanggal 9 Januari 2025 dengan keputusan sebagaimana termuat dalam Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 3 dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang Ringkasan Risalah Rapatnya telah diumumkan melalui situs Bursa Efek Indonesia dan situs Perseroan (www.csis.co.id) pada tanggal 9 Januari 2025 diantaranya mengenai Persetujuan Pelaksanaan PMHMETD I dengan poin sebagai berikut:

1. Menyetujui pengeluaran saham baru Perseroan dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I;
2. Menyetujui memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan PMHMETD dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk peraturan pasar modal;
3. Peningkatan modal dasar, ditempatkan dan disetor Perseroan dalam rangka Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

Sampai tanggal Prospektus ini diterbitkan, terhadap Akta No. 03/2025 tanggal 9 Januari 2025, Perseroan belum mengajukan permohonan persetujuan perubahan anggaran dasar kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana yang diprasyaratkan dalam Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPT atas perubahan anggaran dasar, termasuk perubahan besarnya modal dasar. Sesuai dengan Pasal 21 ayat (7) dan ayat (9) UUPT, bahwa permohonan persetujuan perubahan anggaran dasar diajukan kepada Menteri, paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal akta notaris yang memuat perubahan anggaran dasar, dan setelah lewat batas waktu 30 (tiga puluh) hari tersebut, permohonan persetujuan atau pemberitahuan perubahan anggaran dasar tidak dapat diajukan atau disampaikan kepada Menteri. Dengan demikian, perubahan anggaran dasar terhadap perubahan besarnya modal dasar Perseroan sebagaimana Akta No. 03/2025 tanggal 9 Januari 2025 tersebut belum sah dan belum mengikat pihak ketiga, sehingga modal dasar Perseroan masih menggunakan sebagaimana yang telah dilaporkan dan tertulis dalam pengesahan Akta No. 13/2024, yaitu Surat Keputusan Nomor AHU-0035742.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 18 Juni 2024 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Nomor AHU-AH.01.09-0214861 tanggal 18 Juni 2024.

B. KEPEMILIKAN SAHAM DAN STRUKTUR PERMODALAN TERAKHIR

Berdasarkan **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	100,00
Saham dalam Portepel	3.093.000.000	309.300.000.000	

*) Kepemilikan masing-masing di bawah 5%

**) Pemegang Saham Pengendali

C. 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 Penyelenggar a 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 Penyelenggar a 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 (sebagaimana perjanjian sewa pakai gedung kantor Perseroan)	-
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	-

D. PERJANJIAN PENTING

Perseroan

- **Perjanjian Penting Dengan Pihak Ketiga**

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki perjanjian penting dengan pihak ketiga yang bersifat material terhadap kegiatan operasional Perseroan.

- **Perjanjian Penting Dengan Pihak Afiliasi**

Perjanjian Pinjam Pakai Tempat Usaha antara PT Cahaya Sakti Furintrace, dalam hal ini diwakili oleh Esther Kurniawan ("Pihak Pertama") dengan PT Cahayasakti Investindo Sukses, Tbk., dalam hal ini diwakili oleh Au Bintoro ("Pihak Kedua"), tanggal 2 Januari 2019. Pihak Pertama meminjamkan kepada Pihak Kedua, tempat usaha berupa ruang kantor dan/atau gudang yang terletak di Jl. Kaum Sari, No. 1, RT. 001/RW. 005, Kel. Cibuluh, Kec. Bogor Utara, Kota Bogor, untuk dijadikan tempat usaha Pihak Kedua dan Pihak Pertama membebaskan Pihak Kedua dalam hal membayar sewa atas tempat usaha tersebut. Para Pihak sepakat bahwa jangka waktu sewa yaitu sejak 2 Januari 2019 sampai dengan 31 Desember 2029.

Keterangan:

- Terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dengan Pihak Pertama dalam Perjanjian ini, yang mana Direktur Utama Perseroan juga menjabat sebagai Komisaris pada perusahaan Pihak Pertama.
- Bangunan pada lokasi sebagaimana menjadi objek sewa dari perjanjian ini merupakan bangunan kantor sebagai tempat usaha Perseroan yang terdaftar sebagai alamat resmi Perseroan.
- Atas transaksi afiliasi tersebut, Perseroan telah melakukan pelaporan kepada OJK sebagaimana diwajibkan dalam POJK No. 42/2020, berdasarkan bukti tangkapan layar surat elektronik atas pemberitahuan dari OJK terkait telah diterimanya dokumen Surat Perseroan Nomor 054/DIRUT-CSIS/EKS/X/2025 tanggal 8 Oktober 2025 Perihal Penyampaian Pelaporan Transaksi Afiliasi oleh PT Cahayasakti Investindo Sukses, Tbk.

Entitas Anak BC

- **Perjanjian Penting Dengan Pihak Ketiga**

- a) Perjanjian Kerjasama

- 1) Perjanjian Kerjasama tentang Pembangunan Jaringan Fiber Optik dan Penyediaan Jasa Layanan Internet di Warehouse/Gudang PT BC yang berada di Kawasan Industri Sentul antara PT BC ("Pihak Pertama") dengan PT Jala Lintas Media ("Pihak Kedua") Nomor Pihak Pertama:

010/Legal-PKS/BC-JLM/IV/2024 dan Nomor Pihak Kedua: 074/PKS/JLM-BIC/IV/2024 tanggal 01 April 2024. Pihak Pertama menunjuk Pihak Kedua untuk menyelenggarakan Jasa di Lokasi kerjasama secara eksklusif, dengan rincian produk layanan: 1. *Dedicated Internet* (CIR 1:1); 2. *Dedicated Internet Lite* (CIR 1:4), dan Pihak Kedua melakukan pembangunan Jaringan *Fiber Optik* sampai ke lokasi Pelanggan di Lokasi Kerjasama dan memberikan *Revenue Sharing* kepada Pihak Pertama sebagaimana Perjanjian. Pihak Kedua memberikan *Revenue Sharing* kepada Pihak Pertama sebesar 10% untuk Layanan *Dedicated Lite Internet* (1:4) dan untuk Layanan *Dedicated Internet* (1:1) sebesar 40% dari setiap tagihan penjualan Jasa yang telah dibayarkan oleh Pelanggan di setiap bulannya di Lokasi Kerjasama. Pembayaran *Revenue Sharing* dilakukan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setiap 3 bulan sekali. Perjanjian Kerjasama ini dilangsungkan dan diterima antara kedua belah pihak untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun lamanya, terhitung telah mulai berlaku tanggal 01 April 2024 dan karenanya akan berakhir pada tanggal 30 Maret 2027.

Keterangan:

Berdasarkan perjanjian ini, Aset milik Pihak Kedua yang telah dibangun dan diselenggarakan di Lokasi Kerja Sama akan menjadi hak milik Pihak Pertama setelah Perjanjian berakhir dan tidak diperpanjang;

- 2) Perjanjian Kerjasama Penyediaan Tenaga Kerja *Cleaning Service* antara PT Bogorindo Cemerlang (Pihak Pertama) dengan PT Gobel Dharma Sarana Karya (Pihak Kedua) Nomor: 008/LEGAL-PKS/KIS/V/2025 tanggal 15 Mei 2025. Pihak Pertama menunjuk Pihak Kedua dan/atau perpanjangan, dan Pihak Kedua menerima dan menyanggupi untuk perpanjangan yang dilakukan oleh Pihak Pertama sehubungan dengan Pekerjaan Pemeliharaan Kebersihan/*Cleaning Service* di lokasi Pihak Pertama. Pihak Pertama berkewajiban memberikan akses terhadap fasilitas di lokasi pelaksanaan pekerjaan dan Pihak Kedua berkewajiban menyediakan *machinery* sebagaimana yang disepakati. Nilai Pekerjaan adalah senilai Rp170.591.885,- dengan tata cara pembayaran secara bulanan atau 12 kali dalam 12 bulan pada tanggal 10 setiap bulannya. Perjanjian kerjasama ini berlaku untuk 1 tahun, terhitung sejak 1 Juni 2025 s/d 31 Mei 2026.
- 3) Perjanjian Pemeliharaan Program Aplikasi Sistem Properti, Akuntansi/Keuangan ("vCloudProperty+") antara PT BC ("Pihak Pertama - Pemberi Tugas") dan PT Virtual Properti Plus ("Pihak Kedua - Penerima Tugas") Nomor 007/VPP-BC/MAINT/XI/2024 tanggal 25 November 2024. Pihak Pertama menyerahkan satu pekerjaan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua melaksanakan pekerjaan Pemeliharaan atas Program Aplikasi Sistem Properti, Akuntansi/Keuangan ("vCloudProperty+") yang dibutuhkan Pihak Pertama atas pengoperasian Program Aplikasi Sistem Properti, Akuntansi/Keuangan ("vCloudProperty+") milik Pihak Kedua. Biaya Pemeliharaan untuk masa 1 tahun adalah sebesar $14\% \times \text{Rp}480.000.000,- = \text{Rp}67.200.000,-$ belum termasuk ppn, dengan tata cara pembayaran:
 - Pembayaran Pertama sebesar Rp16.800.000,- (belum termasuk PPN 11%) dibayarkan pada bulan Desember 2024;
 - Pembayaran Kedua sebesar Rp16.800.000,- (belum termasuk PPN 11%) dibayarkan pada awal bulan Maret 2025;
 - Pembayaran ketiga sebesar Rp16.800.000,- (belum termasuk PPN 11%) dibayarkan pada awal bulan Juni 2025;
 - Pembayaran keempat sebesar Rp16.800.000,- (belum termasuk PPN 11%) dibayarkan pada awal bulan September 2025;Perjanjian ini dilangsungkan dan diterima antara kedua belah pihak untuk jangka waktu 1 tahun lamanya, terhitung mulai berlaku tanggal 1 Januari 2025 dan karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.

Keterangan:

Berdasarkan keterangan dan bukti pembayaran oleh BC bahwa pihaknya telah melakukan pembayaran yang sudah jatuh tempo sebagai berikut:

- Pembayaran angsuran pertama berdasarkan bukti transaksi Bank OCBC No. Ref. 055850709220241210150002 tanggal 10 Desember 2024 sebesar Rp18.312.000,- (termasuk pajak) dari PT BC kepada Virtual Properti Plus;
- Pembayaran angsuran kedua berdasarkan bukti transaksi Bank OCBC No. Ref. 056850190920250305130248 tanggal 5 Maret 2025 sebesar Rp18.312.000,- (termasuk pajak) dari PT BC kepada Virtual Properti Plus;
- Pembayaran angsuran ketiga berdasarkan bukti transaksi Bank OCBC No. Ref. 065850190920250605102112 tanggal 5 Juni 2025 sebesar Rp18.312.000,- (termasuk pajak) dari PT BC kepada Virtual Properti Plus;

4) Perjanjian Kerja Sama tentang Penjualan Layanan Telekomunikasi di Kawasan Industri Cikembar antara PT Solusi Trimegah Persada ("Pihak Pertama") dengan PT Bogorindo Cemerlang, dalam hal ini diwakili oleh Au Bintoro ("Pihak Kedua") Nomor Pihak Pertama: 001/SK/STP-BC/II/2025 dan Nomor Pihak Kedua: 006/Legal-PKS/STP-BC/III/2025 tanggal 04 Maret 2025. Pihak Pertama sepakat untuk menyediakan dan menjual berbagai layanan telekomunikasi kepada *tenant* yang berada di Kawasan Industri Cikembar, dan Pihak Kedua sepakat untuk mendukung penyediaan layanan tersebut dengan memberikan akses yang diperlukan di Kawasan Industri Cikembar. Para Pihak sepakat pembagian hasil penjualan, sebagai berikut:

- Tahun 1 s/d Tahun 3: Pihak Kedua menerima 20% dari hasil penjualan setelah dipotong pajak, dan Pihak Pertama menerima 80% setelah dipotong pajak;
- Tahun 4 s/d Tahun 6: Pihak Kedua menerima 30% dari hasil penjualan setelah dipotong pajak, dan Pihak Pertama menerima 70% setelah dipotong pajak;
- Tahun 7 s/d Tahun 10: Pihak Kedua menerima 40% dari hasil penjualan setelah dipotong pajak, dan Pihak Pertama menerima 60% setelah dipotong pajak;

Pembayaran hasil penjualan kepada Pihak Kedua dilakukan setiap bulan berdasarkan hasil penjualan tercatat, setiap tanggal 15 bulan berjalan. Perjanjian Kerja Sama ini dilangsungkan dan diterima antara kedua belah pihak untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun lamanya, terhitung telah mulai berlaku tanggal 04 Maret 2025 dan karenanya akan berakhir pada tanggal 04 Maret 2035.

5) Perjanjian Kerja Sama tentang Penyediaan Pelayanan Air Bersih di Kawasan Industri Cikembar Kabupaten Sukabumi antara Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Jaya Mandiri Kabupaten Sukabumi, dalam hal ini diwakili oleh H. M. Kamaludin Zen, S.H., M.M. ("Pihak Pertama") dengan PT Bogorindo Cemerlang, dalam hal ini diwakili oleh Tjoea Aubintoro ("Pihak Kedua") Nomor Pihak Pertama: 503/194/PERUMDA-AM TJIM/V/2025 dan Nomor Pihak Kedua: 003/PKS/KIC/PERUMDA-AM TJIM/V/2025 tanggal 09 Mei 2025. Para Pihak sepakat untuk melakukan Perjanjian Kerjasama dalam bidang penyediaan pelayanan air bersih di Kawasan Industri Cikembar. Perjanjian Kerja Sama ini dilangsungkan dan diterima antara kedua belah pihak untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun lamanya, terhitung telah mulai berlaku tanggal 09 Mei 2025 dan karenanya akan berakhir pada tanggal 09 Mei 2028.

b) Perjanjian Sewa Menyewa

1) Surat Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Antara PT BC, dalam hal ini diwakili oleh Au Bintoro ("Pihak Pertama") dengan PT Surveyor Indonesia (Persero), dalam hal ini diwakili oleh Rosmanidar Zulkifli ("Pihak Kedua - Penyewa") Nomor: /BC-SI/V/2019 dan Nomor: PERJ-006/DKP-V/DMF/2019 tanggal 16 April 2019. Pihak Pertama sebagai pemilik lahan dengan SHGB No. 306/Leuwintutug yang terletak di Kawasan Industri Sentul, Jalan Cahaya Raya Kav. H.10 No. 1a, Leuwintutug - Kabupaten Bogor, menyewakan kepada Pihak Kedua lahan dari SHGB tersebut seluas 300 m². Nilai perjanjian ini adalah sebesar Rp1.300.000.000,-, dengan pembayaran secara lunas selambat-lambatnya 14 hari kalender setelah diterimanya invoice tagihan oleh Pihak Kedua. Para Pihak sepakat bahwa perjanjian sewa ini dilaksanakan sejak ditandatanganinya perjanjian yaitu 16 April 2019, sampai dengan tanggal 15 Mei 2065.

- 2) Surat Perjanjian Sewa Menyewa tentang Pengelolaan Lahan antara BC, diwakili oleh Au Bintoro (“Pihak Pertama”) dengan PT Jagadlab Indonesia, diwakili oleh Sony Satrio (“Pihak Kedua”) Nomor: 50/legal/BC-JI/IX/2020 tanggal 16 September 2020. Pihak Pertama sebagai pemilik dan yang berhak penuh atas objek pengelolaan lahan, menyewakan kepada Pihak Kedua untuk dikelola objek pengelolaan lahan terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Sentul, setempat dikenal dengan Kawasan Industri, dengan keterangan sebagai berikut:
1. SHGB No. 246/Leuwiniutug, seluas 1.985 m², surat ukur No. 32/Leuwiniutug, 2013 Tanggal 20 Maret 2013, NIB No. 10.10.15.10.00737, masa berakhir HGB adalah Tanggal 27 Maret 2043.
 2. SHGB No. 107/Leuwiniutug, seluas 1.193 m², surat ukur No. 03/Leuwiniutug 2007 Tanggal 10 Januari 2007, NIB No. 10.10.15.10.00433, masa berakhir HGB adalah Tanggal 21 Januari 2036.
- Nilai perjanjian ini adalah sebesar Rp1.297.320.000,- yang dibayarkan melalui 2 (dua) tahap. Tahap pertama pada tanggal Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini ditandatangani, dan selanjutnya dicicil pembayaran selama 18 kali dalam 18 bulan yang dibayarkan setiap tanggal 25 bulan berjalan. Para Pihak sepakat bahwa perjanjian ini serta kesepakatan untuk pengelolaan lahan dilakukan dengan jangka waktu 30 tahun.

Keterangan:

berdasarkan Perjanjian, BC telah memiliki Siteplan Nomor 591.3/348/KPTS/SP-DPUPR/2019 yang telah disahkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) pada tanggal 2019, yang merupakan ruang terbuka hijau.

- 3) Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Truk antara PT Bogorindo Cemerlang, dalam hal ini diwakili oleh Tjoea Aubintoro (“Pihak Pertama - Pemberi Sewa”) dengan PT Gobel Dharma Sarana Karya, dalam hal ini diwakili oleh Supantari K Mitra Kosasih (“Pihak Kedua - Penyewa”) Nomor: 009/Legal-PSM/KIS/V/2025 tanggal 15 Mei 2024. Pihak Pertama menyewakan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua setuju untuk menyewa dari Pihak Pertama berupa dua (2) unit kendaraan truk untuk kebutuhan pekerjaan jasa *cleaning service* di Kawasan Industri Sentul dengan keterangan sebagai berikut:
1. Kendaraan Pertama: Mobil Mitsubishi dengan Nomor Polisi F 8188 B; dan
 2. Kendaraan Kedua: Mobil Mitsubishi dengan Nomor Polisi F 8813 GO.
- Pembayaran Sewa dilakukan per 30 hari, per tanggal 1 dengan maksimal pembayaran s/d tanggal 5 tiap bulannya. Perjanjian ini dilangsungkan dan diterima antara kedua belah pihak untuk jangka waktu 1 (satu) tahun lamanya, terhitung mulai berlaku tanggal 01 Juni 2025 dan karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Mei 2026.

- **Perjanjian Penting Dengan Pihak Afiliasi**

Surat Kesepakatan Bersama tentang Pengelolaan Lahan Antara BC, diwakili oleh Au Bintoro (“Pihak Pertama”) dengan KDTN, diwakili oleh Aan Rohanah (“Pihak Kedua”) Nomor Pihak Pertama: 014/legal/BC/SKB/IX/2019 dan Nomor Pihak Kedua: 010/SKB/PSP/IX/2019 tanggal 20 September 2019. Para Pihak sepakat untuk melakukan Perjanjian Kerjasama untuk mengelola lahan. Harga tanah sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam SHGB No. 86/Desa Sentul sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah). Perjanjian Kerja Sama ini dilangsungkan dan diterima antara kedua belah pihak untuk jangka waktu sesuai jatuh tempo Sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu sampai dengan Tahun 2031 berikut dengan perpanjangannya selama 25 tahun dengan total 37 tahun.

Keterangan:

- Terdapat hubungan afiliasi antara BC dengan Pihak Kedua dalam Perjanjian ini, yang mana BC dan Pihak Kedua memiliki pemegang saham yang sama, yaitu Perseroan sebagai pemegang saham pengendali BC dan juga sebagai pemegang saham lebih dari 20% dari Pihak Kedua KDTN.
- Bahwa Perjanjian dilakukan sebelum BC menjadi Perusahaan Terkendali Perseroan.

- **Perjanjian Kredit**

a. **Pinjaman Jangka Menengah Investasi Angsuran (PJMI-A)**

Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 02 tanggal 1 Juli 2022, dibuat di hadapan Wahyu Ismadi, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor, sebagaimana diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: PK/PJMI-A/Prbh/249/25 tanggal 25 November 2025 (selanjutnya disebut "**PJMI-A**")

1) Para Pihak:

- a) PT Bogorindo Cemerlang (diwakili oleh Tjoea Aubintoro) - Pihak Pertama/Debitur dan/atau Penjamin;
- b) PT Bank Pan Indonesia, Tbk, ("PT Bank Panin, Tbk") (diwakili oleh Aulia Natalia Sari Setiadi & Natassya Mira Arisanty) - Pihak Kedua/Bank; dan
- c) Tjoea Aubintoro & Tan Wellih - Pihak Ketiga/Penjamin.

Fasilitas Kredit:

2) Fasilitas Pinjaman Jangka Menengah (PJM) dengan jumlah Plafon Kredit PJP sebesar Rp5.500.000.000,- dengan *outstanding* per tanggal 13 November 2025 sebesar Rp2.101.534.583,-.

3) Jangka Waktu Fasilitas:

Jangka waktu Meminjam Pinjaman PTML dimulai sejak Tanggal Perjanjian, yaitu 25 November 2025 sampai dengan Tanggal Akhir Meminjam Pinjaman PJM, yaitu tanggal 1 Juli 2027.

4) Jaminan atau Agunan:

- a) SHGB No. 1163/Sentul tanggal 15 Februari 2016, di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, seluas 51 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang;
- b) SHGB No. 1164/Sentul tanggal 15 Februari 2016, di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, seluas 1.247 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang; dan
- c) SHGB No. 1165/Sentul tanggal 15 Februari 2016, di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, seluas 632 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang.

5) Bunga dan Biaya:

- a) Bunga sebesar 8,50% per tahun (dibayarkan tanggal 01 setiap bulannya);
- b) Provisi sebesar 0,25% flat (dibayarkan 1x selama fasilitas berlangsung, ditarik dimuka); dan
- c) Biaya Administrasi sebesar Rp1.000.000,- (dibayarkan 1x selama fasilitas berlangsung, ditarik dimuka).

6) Pada tanggal 30 Juni 2025, *outstanding* pinjaman PJMI-A II sebesar Rp2.581.202.561,-.

7) Fasilitas ini digunakan untuk pembangunan infrastruktur di Kawasan Industri Sentul.

8) Terdapat persetujuan pemegang saham BC sesuai dengan Anggaran Dasar BC.

9) Debitur berdasarkan suatu Dokumen Transaksi masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Kreditur, Debitur wajib memperoleh persetujuan tertulis Kreditur lebih dahulu sebelum Debitur melakukan salah satu tindakan sebagai berikut:

a) Tindakan Korporasi

Melakukan penggabungan atau konsolidasi, atau pengambil alihan, atau melakukan pemisahan, sebagaimana dinyatakan dalam UUPT;

b) Pembayaran Lebih Cepat/Awal Hutang

Membayar lebih awal/cepat (sebelum tanggal pembayaran yang telah ditentukan) hutang Debitur kepada orang/pihak lain, kecuali hutang berdasarkan Dokumen Transaksi, atau hutang yang dibuat dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;

c) Perubahan Jenis Usaha

Mengubah jenis usaha dari usaha yang sekarang dijalankan/-dilakukan;

d) Pengalihan Kekayaan

Menjual atau dengan cara lain memindahkan hak seluruh atau sebagian kekayaan/assets milik Debitur, kecuali (i) menjual barang-barang dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari, dan (ii) menjual atau dengan cara lain mengalihkan barang-barang yang sudah tidak berguna atau tidak dapat dipakai lagi (*obsolete*), sebagaimana akan ditetapkan oleh Direksi Debitur.

- e) Penerimaan Fasilitas Keuangan
Menerima fasilitas kredit dalam bentuk apapun (termasuk, tetapi tidak terbatas, fasilitas pinjaman uang), atau fasilitas keuangan lain berupa apapun (termasuk, tetapi tidak terbatas, fasilitas sewa guna usaha/*financial lease* dalam bentuk apapun) dari orang/pihak lain, atau menerbitkan surat hutang/obligasi atau surat sanggup dalam bentuk apapun kepada pihak lain, atau mengikat diri sebagai penjamin atau dengan cara lain menyatakan bertanggung jawab terhadap hutang/kewajiban orang/pihak lain (termasuk hutang para pemegang saham Debitur atau para anggota Direksi Debitur), kecuali (i) membuat atau menerima hutang dan kewajiban pembayaran yang termuat dalam Dokumen Transaksi, dan (ii) membuat atau menerima hutang dan kewajiban pembayaran sehubungan dengan pembelian barang dan/atau penerimaan jasa dalam rangka menjalankan/mengusahakan usaha sehari-hari dengan jangka waktu pembayaran tidak melebihi 1 (satu) tahun sejak tanggal dibuatnya.
- f) Mengagunkan Kekayaan assets/kekayaan Debitur dengan cara bagaimanapun kepada orang/pihak lain, kecuali (i) memberikan agunan kepada Kreditur berdasarkan Perjanjian-perjanjian Jaminan atau (ii) agunan yang sudah ada pada tanggal dan hari ini;
- g) Pembayaran Kepada Pemegang Saham
Membayar, menyatakan dapat dibayar atau membagikan dividen atau pembagian keuntungan lain berupa apapun kepada para pemegang saham Debitur, kecuali mengeluarkan *stock dividen* yang berasal dari laba yang diperoleh dan yang belum dibagi atau saham bonus yang berasal dari kapitalisasi cadangan Debitur, atau membeli kembali saham yang telah dikeluarkan oleh Debitur, atau membayar kembali harga nominal saham yang dikeluarkan oleh Debitur dalam rangka mengurangi modal disetor Debitur.
- h) Penyertaan Pada Perseroan Lain
Dengan cara bagaimanapun turut serta atau mengambil bagian dalam permodalan atau membeli/memperoleh saham dalam perseroan lain, atau dengan cara lain melakukan investasi dalam perseroan lain;
- i) Pembelian Barang Modal atau Harga Tetap
Melakukan pembelian, atau dengan cara lain memperoleh, barang modal atau barang tidak bergerak (tanah dan/atau bangunan).

b. Pinjaman Jangka Panjang Investasi Angsuran (PJPI-A IV)

Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 43 tanggal 23 Februari 2023, dibuat di hadapan Wahyu Ismadi, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor sebagaimana diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: PK/PJPI-A IV/Prbh/250/25 tanggal 25 November 2025 (selanjutnya disebut dengan "PJPI-A IV")

- 1) Para Pihak:
 - a) PT Bank Pan Indonesia, Tbk, ("PT Bank Panin, Tbk") (diwakili oleh Aulia Natalia Sari Setiadi & Natassya Mira Arisanty) - Pihak Pertama/Kreditur;
 - b) PT Bogorindo Cemerlang (diwakili oleh Tjoea Aubintoro) - Pihak Kedua/Debitur; dan
 - c) Tjoea Aubintoro & Tan Wellih - Pihak Ketiga/Penjamin.
- 2) Fasilitas Kredit:
Fasilitas Pinjaman Jangka Panjang Investasi Angsuran (PJP) dengan jumlah Plafon Kredit PJP sebesar Rp10.000.000.000,- dengan outstanding per tanggal 13 November 2025 sebesar Rp7.688.117.511,-.
- 3) Jangka Waktu Fasilitas:
Jangka waktu Meminjam Pinjaman PJP dimulai sejak Tanggal Perjanjian, yaitu 25 November 2025 sampai dengan Tanggal Akhir Meminjam Pinjaman PJP, yaitu tanggal 23 Februari 2031.
- 4) Jaminan atau Agunan:
 - a) SHGB No. 1163/Sentul tanggal 15 Februari 2016, di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, seluas 51 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang;

- b) SHGB No. 1164/Sentul tanggal 15 Februari 2016, di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, seluas 1.247 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang;
- c) SHGB No. 1165/Sentul tanggal 15 Februari 2016, di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, seluas 632 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang;
- d) SHGB No. 1541/Sentul tanggal 24 Agustus 2000, di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, seluas 1.500 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang; dan
- e) Perjanjian Pemberian Jaminan Pribadi atas nama Tn. Tjoea Au Bintoro.

**Debitur menerangkan bahwa SHGB No.1163/Sentul, SHGB No.1164/Sentul, SHGB No. 1165/Sentul dan SHGB No. 1541/Sentul juga digunakan untuk jaminan hutang Debitur berupa: a). Pinjaman Jangka Menengah Investasi Angsuran (PJMI-A I) sebagaimana Akta Perjanjian Fasilitas Kredit tanggal 1 Juli 2022 Nomor 01, dibuat di hadapan Notaris Wahyu Ismadi, S.H., M.H.; b) Pinjaman Jangka Menengah Investasi Angsuran (PJMI-A II) sebagaimana Akta Perjanjian Fasilitas Kredit tanggal 1 Juli 2022 Nomor: 02, yang dibuat di hadapan Notaris Wahyu Ismadi, S.H., M.H.. Jaminan tersebut terikat secara PARI PASU dan CROSS DEFAULT.*

- 5) Bunga dan Biaya:
 - a) Bunga sebesar 8,50% per tahun (dibayarkan tanggal 23 setiap bulannya);
 - b) Provisi sebesar 0,5% flat (dibayarkan 1x selama fasilitas berlangsung, ditarik dimuka); dan
 - c) Biaya Administrasi sebesar Rp1.000.000,- (dibayarkan 1x selama fasilitas berlangsung, ditarik dimuka).
- 6) Pada tanggal 30 Juni 2025, *outstanding* pinjaman PJPI-A IV Rp8.061.296.208,-.
- 7) Fasilitas ini digunakan untuk pembangunan infrastruktur di Kawasan Industri Sentul.
- 8) Terdapat persetujuan pemegang saham BC sesuai dengan Anggaran Dasar BC.
- 9) Selama Debitur berdasarkan suatu Dokumen Transaksi masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Kreditur, Debitur wajib memperoleh persetujuan tertulis Kreditur lebih dahulu sebelum Debitur melakukan salah satu tindakan sebagai berikut:
 - a) Tindakan Korporasi

Melakukan penggabungan atau konsolidasi, atau pengambil alihan, atau melakukan pemisahan, sebagaimana dinyatakan dalam UUPT;
 - b) Pembayaran Lebih Cepat/Awal Hutang

Membayar lebih awal/cepat (sebelum tanggal pembayaran yang telah ditentukan) hutang Debitur kepada orang/pihak lain, kecuali hutang berdasarkan Dokumen Transaksi, atau hutang yang dibuat dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
 - c) Perubahan Jenis Usaha

Mengubah jenis usaha dari usaha yang sekarang dijalankan/-diusahakan;
 - d) Pengalihan Kekayaan

Menjual atau dengan cara lain memindahkan hak seluruh atau sebagian kekayaan/assets milik Debitur, kecuali (i) menjual barang-barang dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari, dan (ii) menjual atau dengan cara lain mengalihkan barang-barang yang sudah tidak berguna atau tidak dapat dipakai lagi (*obsolete*), sebagaimana akan ditetapkan oleh Direksi Debitur.
 - e) Penerimaan Fasilitas Keuangan

Menerima fasilitas kredit dalam bentuk apapun (termasuk, tetapi tidak terbatas, fasilitas pinjaman uang), atau fasilitas keuangan lain berupa apapun (termasuk, tetapi tidak terbatas, fasilitas sewa guna usaha/*financial lease* dalam bentuk apapun) dari orang/pihak lain, atau menerbitkan surat hutang/obligasi atau surat sanggup dalam bentuk apapun kepada pihak lain, atau mengikat diri sebagai penjamin (*borg, avaliste* atau *guarantor*) untuk menjamin atau dengan cara lain menyatakan bertanggung jawab terhadap hutang/kewajiban orang/pihak lain (termasuk hutang para pemegang saham Debitur atau para anggota Direksi Debitur), kecuali (i) membuat atau menerima hutang dan kewajiban pembayaran yang termuat dalam Dokumen Transaksi, dan (ii) membuat atau menerima hutang dan kewajiban pembayaran sehubungan dengan pembelian barang dan/atau penerimaan jasa dalam rangka menjalankan/mengusahakan usaha

- sehari-hari dengan jangka waktu pembayaran tidak melebihi 1 (satu) tahun sejak tanggal dibuatnya.
- f) Mengagunkan Kekayaan
Mengagunkan assets/kekayaan Debitur dengan cara bagaimanapun kepada orang/pihak lain, kecuali (i) memberikan agunan kepada Kreditur berdasarkan Perjanjian-perjanjian Jaminan atau (ii) agunan yang sudah ada pada tanggal dan hari ini;
- g) Pembayaran Kepada Pemegang Saham
Membayar, menyatakan dapat dibayar atau membagikan dividen atau pembagian keuntungan lain berupa apapun kepada para pemegang saham Debitur, kecuali mengeluarkan *stock dividen* yang berasal dari laba yang diperoleh dan yang belum dibagi atau saham bonus yang berasal dari kapitalisasi cadangan Debitur, atau membeli kembali saham yang telah dikeluarkan oleh Debitur, atau membayar kembali harga nominal saham yang dikeluarkan oleh Debitur dalam rangka mengurangi modal disetor Debitur.
- h) Penyertaan Pada Perseroan Lain
Dengan cara bagaimanapun turut serta atau mengambil bagian dalam permodalan atau membeli/memperoleh saham dalam perseroan lain, atau dengan cara lain melakukan investasi dalam perseroan lain;
- i) Pembelian Barang Modal atau Harga Tetap
Melakukan pembelian, atau dengan cara lain memperoleh, barang modal atau barang tidak bergerak (tanah dan/atau bangunan).

c. Pinjaman tetap Modal Langsung (PTM-L)

Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 64 tanggal 29 Agustus 2023, dibuat di hadapan Wahyu Ismadi, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor sebagaimana diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: PK/PTM-L/Prbh/248/25 tanggal 25 November 2025 (selanjutnya disebut dengan "PTM-L")

- 1) Para Pihak:
 - a) PT Bank Pan Indonesia, Tbk, ("PT Bank Panin, Tbk") (diwakili oleh Aulia Natalia Sari Setiadi & Natassya Mira Arisanty) - Pihak Pertama/Kreditur;
 - b) PT Bogorindo Cemerlang (diwakili oleh Tjoea Aubintoro) - Pihak Kedua/Debitur; dan
 - c) Tjoea Aubintoro & Tan Welih - Pihak Ketiga/Penjamin.
- 2) Fasilitas Kredit:
Fasilitas Pinjaman Tetap Modal Langsung (PTML) dengan jumlah Plafon Kredit PJP sebesar Rp5.000.000.000,- dengan *outstanding* per tanggal 13 November 2025 sebesar Rp1.300.000.000,-;
- 3) Jangka Waktu Fasilitas:
Jangka waktu Meminjam Pinjaman PTML dimulai sejak Tanggal Perjanjian, yaitu 26 November 2025 sampai dengan Tanggal Akhir Pinjaman PTML, yaitu tanggal 29 Agustus 2026.
- 4) Jaminan atau Agunan:
 - a) SHGB No. 546/Leuwinutug tanggal 1 Juli 2021, di Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, seluas 79 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang;
 - b) SHGB No. 559/Leuwinutug tanggal 1 Juli 2021, di Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, seluas 133 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang;
 - c) SHGB No. 560/Leuwinutug tanggal 1 Juli 2021, di Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, seluas 123 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang;
 - d) SHGB No. 567/Leuwinutug tanggal 1 Juli 2021, di Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, seluas 251 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang;
 - e) SHGB No. 568/Leuwinutug tanggal 1 Juli 2021, di Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, seluas 182 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang; dan
 - f) Perjanjian Pemberian Jaminan Pribadi atas nama Tn. Tjoea Aubintoro.
- 5) Bunga dan Biaya:

- a) Bunga sebesar 8,50% per tahun (dibayarkan tanggal 29 setiap bulannya);
- b) Provisi sebesar 0,5% flat (dibayarkan 1x selama fasilitas berlangsung, ditarik dimuka); dan
- c) Biaya Administrasi sebesar 0,5% flat (dibayarkan 1x selama fasilitas berlangsung, ditarik dimuka).
- 6) Pada tanggal 30 Juni 2025, *outstanding* pinjaman PTM-L II Rp3.300.000.000,-.
- 7) Fasilitas ini digunakan untuk pembangunan *warehouse* di Kawasan Industri Sentul.
- 8) Terdapat persetujuan pemegang saham BC sesuai dengan Anggaran Dasar BC.
- 9) Selama Debitur berdasarkan suatu Dokumen Transaksi masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Kreditur, Debitur wajib memperoleh persetujuan tertulis Kreditur lebih dahulu sebelum Debitur melakukan salah satu tindakan sebagai berikut:
 - a) Tindakan Korporasi

Melakukan penggabungan atau konsolidasi, atau pengambil alihan, atau melakukan pemisahan, sebagaimana dinyatakan dalam UUPT;
 - b) Pembayaran Lebih Cepat/Awal Hutang

Membayar lebih awal/cepat (sebelum tanggal pembayaran yang telah ditentukan) hutang Debitur kepada orang/pihak lain, kecuali hutang berdasarkan Dokumen Transaksi, atau hutang yang dibuat dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
 - c) Perubahan Jenis Usaha

Mengubah jenis usaha dari usaha yang sekarang dijalankan/-diusahakan;
 - d) Pengalihan Kekayaan

Menjual atau dengan cara lain memindahkan hak seluruh atau sebagian kekayaan/assets milik Debitur, kecuali (i) menjual barang-barang dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari, dan (ii) menjual atau dengan cara lain mengalihkan barang-barang yang sudah tidak berguna atau tidak dapat dipakai lagi (*obsolete*), sebagaimana akan ditetapkan oleh Direksi Debitur.
 - e) Penerimaan Fasilitas Keuangan

Menerima fasilitas kredit dalam bentuk apapun (termasuk, tetapi tidak terbatas, fasilitas pinjaman uang), atau fasilitas keuangan lain berupa apapun (termasuk, tetapi tidak terbatas, fasilitas sewa guna usaha/*financial lease* dalam bentuk apapun) dari orang/pihak lain, atau menerbitkan surat hutang/obligasi atau surat sanggup dalam bentuk apapun kepada pihak lain, atau mengikat diri sebagai penjamin (*borg, avaliste* atau *guarantor*) untuk menjamin atau dengan cara lain menyatakan bertanggung jawab terhadap hutang/kewajiban orang/pihak lain (termasuk hutang para pemegang saham Debitur atau para anggota Direksi Debitur), kecuali (i) membuat atau menerima hutang dan kewajiban pembayaran yang termuat dalam Dokumen Transaksi, dan (ii) membuat atau menerima hutang dan kewajiban pembayaran sehubungan dengan pembelian barang dan/atau penerimaan jasa dalam rangka menjalankan/mengusahakan usaha sehari-hari dengan jangka waktu pembayaran tidak melebihi 1 (satu) tahun sejak tanggal dibuatnya.
 - f) Mengagunkan Kekayaan

Mengagunkan assets/kekayaan Debitur dengan cara bagaimanapun kepada orang/pihak lain, kecuali (i) memberikan agunan kepada Kreditur berdasarkan Perjanjian-perjanjian Jaminan atau (ii) agunan yang sudah ada pada tanggal dan hari ini;
 - g) Pembayaran Kepada Pemegang Saham

Membayar, menyatakan dapat dibayar atau membagikan dividen atau pembagian keuntungan lain berupa apapun kepada para pemegang saham Debitur, kecuali mengeluarkan *stock dividend* yang berasal dari laba yang diperoleh dan yang belum dibagi atau saham bonus yang berasal dari kapitalisasi cadangan Debitur, atau membeli kembali saham yang telah dikeluarkan oleh Debitur, atau membayar kembali harga nominal saham yang dikeluarkan oleh Debitur dalam rangka mengurangi modal disetor Debitur.
 - h) Penyertaan Pada Perseroan Lain

- Dengan cara bagaimanapun turut serta atau mengambil bagian dalam permodalan atau membeli/memperoleh saham dalam perseroan lain, atau dengan cara lain melakukan investasi dalam perseroan lain;
- i) Pembelian Barang Modal atau Harga Tetap
Melakukan pembelian, atau dengan cara lain memperoleh, barang modal atau barang tidak bergerak (tanah dan/atau bangunan).

d. Pinjaman tetap Modal Angsuran (PTM-A)

Perjanjian Kredit Nomor: PK/PTM-A/010/24 (selanjutnya disebut dengan “**PTM-A**”)

- 1) Para Pihak:
 - a) PT Bogorindo Cemerlang (diwakili oleh Tjoea Aubintoro) - Pihak Pertama/Debitur;
 - b) PT Bank Pan Indonesia, Tbk. "PT Bank Panin, Tbk." (diwakili oleh Ir. Hadijanto Husen & Aulia Natalia Sari Setiadi) - Pihak Kedua/Bank; dan
 - c) Tan Welih - Pihak Ketiga/Penjamin.
- 2) Fasilitas Kredit:
Fasilitas Pinjaman Tetap Modal Angsuran (PTM-A) dengan jumlah Plafon Kredit yang seluruhnya tidak melebihi Rp1.657.500.000,-.
- 3) Jangka Waktu Fasilitas:
Perjanjian ini mulai berlaku untuk jangka waktu 24 bulan terhitung sejak tanggal 7 Februari 2024 dan akan berakhir pada tanggal 7 Februari 2026.
- 4) Jaminan atau Agunan:
Perjanjian jaminan berupa Perjanjian Gadai dan Surat Kuasa Cair Deposito atas Bilyet Deposito Rupiah Bank Panin KCU Bogor berikut:
 - Nomor Bilyet: 0415826
 - Nomor Reff.: 130112042212
 - Bunga: 4.35%
 - Nominal: Rp1.657.500.000,-
 - Atas Nama: Tan Wel Lih
 - Tanggal Penempatan: 5 Februari 2024
 - Tanggal Jatuh Waktu: 5 Maret 2024Atas bilyet deposito tersebut di atas, akan dibebankan secara gadai dengan perjanjian gadai deposito dan surat kuasa cair deposito tertanggal 29 Januari 2024 dengan nomor GD/PTM-A/24.
- 5) Bunga dan Biaya:
 - a) Bunga sebesar *spread* 1% p.a. dari suku bunga deposito maksimum tertinggi yang dijaminkan;
 - b) Provisi sebesar 0,00%; dan
 - c) Biaya Administrasi sebesar Rp0,00.
- 6) Pada tanggal 30 Juni 2025, *outstanding* pinjaman PTM-A Rp572.258.320,-.
- 7) Fasilitas ini digunakan untuk pembelian tanah dan bangunan rumah toko baru.
- 8) Terdapat persetujuan pemegang saham BC sesuai dengan Anggaran Dasar BC.
- 9) Sebelum kredit yang diberikan oleh Bank dibayar lunas, Debitur tidak diperkenankan tanpa persetujuan tertulis dari Bank untuk:
 - a) Membubarkan perusahaan.
 - b) Merubah bidang/jenis usahanya.
 - c) Meminta dinyatakan pailit.
 - d) Merubah bentuk hukum atau status hukum perusahaan.
 - e) Merubah anggaran dasar perusahaan.
 - f) Merubah susunan pengurus dan susunan pemegang saham perusahaan.
 - g) Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga.
 - h) Menyewakan/memindah-tangankan barang-barang yang dipergunakan sebagai jaminan baik barang bergerak maupun yang tidak bergerak.
 - i) Memindah-tangankan perusahaan dalam bentuk apapun juga dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.

e. Pinjaman Jangka Panjang Investasi Angsuran IV (PJPI-A V)

Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 16 tanggal 8 Oktober 2024, dibuat di hadapan Wahyu Ismadi, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor sebagaimana diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: PK/PJPI-A V/Prbh/251/25 (selanjutnya disebut dengan "PJPI-A V").

- 1) Para Pihak:
 - a) PT Bogorindo Cemerlang (diwakili oleh Tjoea Aubintoro) - Pihak Pertama/Debitur dan/atau Penjamin;
 - b) PT Bank Pan Indonesia, Tbk, ("PT Bank Panin, Tbk") (diwakili oleh Aulia Natalia Sari Setiadi & Natassya Mira Arisanty) - Pihak Kedua/Bank; dan
 - c) Tjoea Aubintoro & Tan Welih - Pihak Ketiga/Penjamin.
- 2) Fasilitas Kredit:

Fasilitas Pinjaman Jangka Panjang Investasi Angsuran (PJP) dengan jumlah Plafon Kredit PJP sebesar Rp8.000.000.000,- dengan *outstanding* per tanggal 13 November 2025 sebesar Rp7.893.899.343,-.
- 3) Jangka Waktu Fasilitas:

Jangka waktu Meminjam Pinjaman dimulai sejak Tanggal Perjanjian, yaitu 25 November 2025 sampai dengan Tanggal Akhir Meminjam PJP, yaitu tanggal 8 Oktober 2030.
- 4) Jaminan atau Agunan:
 - a) SHGB No. 821/Cimanggu tanggal 9 Juni 2023, di Cimanggu, Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat, seluas 1.500 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang;
 - b) SHGB No. 822/Cimanggu tanggal 9 Juni 2023, di Cimanggu, Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat, seluas 1.883 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang;
 - c) SHGB No. 823/Cimanggu tanggal 9 Juni 2023, di Cimanggu, Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat, seluas 1.806 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang;
 - d) SHGB No. 824/Cimanggu tanggal 9 Juni 2023, di Cimanggu, Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat, seluas 1.500 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang; dan
 - e) SHGB No. 849/Cimanggu tanggal 17 Oktober 2023, di Cimanggu, Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat, seluas 1.500 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang.
- 5) Bunga dan Biaya:
 - a) Bunga sebesar 8,5% per tahun (dibayarkan tanggal 8 setiap bulannya);
 - b) Provisi sebesar 0,5% flat (dibayarkan 1x selama fasilitas berlangsung, ditarik dimuka);
 - c) Biaya Administrasi sebesar 0,5% flat (dibayarkan 1x selama fasilitas berlangsung, ditarik dimuka).
- 6) Pada tanggal 30 Juni 2025, *outstanding* pinjaman PJPI-A V Rp8.000.000.000,-
- 7) Fasilitas ini digunakan untuk pembangunan tahap ke 1 jalan dan infrastruktur di Kawasan Industri Cikembar.
- 8) Terdapat persetujuan pemegang saham BC sesuai dengan Anggaran Dasar BC.
- 9) Selama Debitur berdasarkan suatu Dokumen Transaksi masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Kreditor, Debitur wajib memperoleh persetujuan tertulis Kreditor lebih dahulu sebelum Debitur melakukan salah satu tindakan sebagai berikut:
 - a) Tindakan Korporasi
Melakukan penggabungan atau konsolidasi, atau pengambil alihan, atau melakukan pemisahan, sebagaimana dinyatakan dalam UUPT;
 - b) Pembayaran Lebih Cepat/Awal Hutang
Membayar lebih awal/cepat (sebelum tanggal pembayaran yang telah ditentukan) hutang Debitur kepada orang/pihak lain, kecuali hutang berdasarkan Dokumen Transaksi, atau hutang yang dibuat dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
 - c) Perubahan Jenis Usaha
Mengubah jenis usaha dari usaha yang sekarang dijalankan/-diusahakan;
 - d) Pengalihan Kekayaan
Menjual atau dengan cara lain memindahkan hak seluruh atau sebagian kekayaan/assets milik Debitur, kecuali (i) menjual barang-barang dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari, dan (ii) menjual atau dengan cara lain mengalihkan

barang-barang yang sudah tidak berguna atau tidak dapat dipakai lagi (*obsolete*), sebagaimana akan ditetapkan oleh Direksi Debitur.

e) Penerimaan Fasilitas Keuangan

Menerima fasilitas kredit dalam bentuk apapun (termasuk, tetapi tidak terbatas, fasilitas pinjaman uang), atau fasilitas keuangan lain berupa apapun (termasuk, tetapi tidak terbatas, fasilitas sewa guna usaha/*financial lease* dalam bentuk apapun) dari orang/pihak lain, atau menerbitkan surat hutang/obligasi atau surat sanggup dalam bentuk apapun kepada pihak lain, atau mengikat diri sebagai penjamin (*borg, avaliste* atau *guarantor*) untuk menjamin atau dengan cara lain menyatakan bertanggung jawab terhadap hutang/kewajiban orang/pihak lain (termasuk hutang para pemegang saham Debitur atau para anggota Direksi Debitur), kecuali (i) membuat atau menerima hutang dan kewajiban pembayaran yang termuat dalam Dokumen Transaksi, dan (ii) membuat atau menerima hutang dan kewajiban pembayaran sehubungan dengan pembelian barang dan/atau penerimaan jasa dalam rangka menjalankan/mengusahakan usaha sehari-hari dengan jangka waktu pembayaran tidak melebihi 1 (satu) tahun sejak tanggal dibuatnya.

f) Mengagunkan Kekayaan

Mengagunkan assets/kekayaan Debitur dengan cara bagaimanapun kepada orang/pihak lain, kecuali (i) memberikan agunan kepada Kreditur berdasarkan Perjanjian-perjanjian Jaminan atau (ii) agunan yang sudah ada pada tanggal dan hari ini;

g) Pembayaran Kepada Pemegang Saham

Membayar, menyatakan dapat dibayar atau membagikan dividen atau pembagian keuntungan lain berupa apapun kepada para pemegang saham Debitur, kecuali mengeluarkan *stock dividen* yang berasal dari laba yang diperoleh dan yang belum dibagi atau saham bonus yang berasal dari kapitalisasi cadangan Debitur, atau membeli kembali saham yang telah dikeluarkan oleh Debitur, atau membayar kembali harga nominal saham yang dikeluarkan oleh Debitur dalam rangka mengurangi modal disetor Debitur.

h) Penyertaan Pada Perseroan Lain

Dengan cara bagaimanapun turut serta atau mengambil bagian dalam permodalan atau membeli/memperoleh saham dalam perseroan lain, atau dengan cara lain melakukan investasi dalam perseroan lain;

i) Pembelian Barang Modal atau Harga Tetap

Melakukan pembelian, atau dengan cara lain memperoleh, barang modal atau barang tidak bergerak (tanah dan/atau bangunan).

f. Pinjaman Rekening Koran (PRK)

Akta Nomor 41 tanggal 29 Oktober 2012, diubah di hadapan Henry Darsono, S.H., Notaris di Cibinong, sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor PK/PRK/P/213/25 tanggal 29 Oktober 2025, dibuat dihadapan Dr. Wahyu Ismadi, S.H., M.H., Notaris di Kabupaten Bogor (selanjutnya disebut dengan "PRK")

1) Para Pihak:

- a) PT Bogorindo Cemerlang (diwakili oleh Tjoea Aubintoro & Octova Lily) - Pihak Pertama/Debitur dan/atau Penjamin;
- b) PT Bank Pan Indonesia, Tbk "PT Bank Panin, Tbk." (diwakili oleh Ir. Hadijanto Husen & Aulia Natalia Sari Setiadi) - Pihak Kedua/Bank;
- c) Eka Sulastri - Pihak Ketiga/Penjamin; dan
- d) Tjoea Aubintoro & Tan Wel Lih - Pihak Keempat/Penjamin.

2) Fasilitas Kredit:

Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai jumlah setinggi-tingginya Rp5.000.000.000,-.

3) Jangka Waktu Fasilitas:

Bank membuka kredit pada kantornya di Bogor untuk kepentingan dan guna keperluan Debitur, untuk jangka waktu terhitung sejak ditandatanganinya akta ini 29 Oktober 2025 dan akan berakhir pada tanggal 29 Januari 2026.

- 4) Jaminan atau Agunan:
 - a) Sertifikat Hak Milik No. 607/Sentul, di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, seluas 937 m² atas nama Eka Sulastri;
 - b) SHGB No. 307/Leuwitutug tanggal 5 Januari 1996, di Leuwitutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, seluas 6.710 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang; dan
 - c) Personal Guarantee atas nama Tn. Tjoea Aubintoro.
Jaminan tersebut terikat secara PARI PASU dan CROSS DEFAULT.
- 5) Bunga dan Biaya:
 - a) Bunga sebesar 8,5% per tahun (dibayarkan tiap-tiap bulan berturut-turut selambat-lambatnya pada hari kerja pertama bulan berikutnya);
 - b) Provisi sebesar 0,25% per tahun (ditarik dimuka); dan
 - c) Biaya Administrasi sebesar 0,5% per tahun.
- 10) Pada tanggal 30 Juni 2025, tidak ada *outstanding* pinjaman PRK.
- 11) Fasilitas ini digunakan untuk modal kerja di BC.
- 12) Terdapat persetujuan pemegang saham BC sesuai dengan Anggaran Dasar BC.
- 13) Bahwa Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 8 Oktober 2024, yang dibuat di hadapan Dr. Wahyu Ismadi, S.H., M.H., Notaris di Kabupaten Bogor, merupakan perubahan dari perjanjian kredit yang telah beberapa kali mengalami perubahan, yang mana perjanjian kredit pertama kali berdasarkan Akta Nomor 41 tanggal 29 Oktober 2012, dibuat di hadapan Henny Darsono, S.H., Notaris di Cibinong. Berdasarkan Akta Perjanjian tersebut, tidak terdapat pembatasan yang wajibkan BC untuk mendapatkan persetujuan tertulis baik atas kegiatan operasional maupun aksi korporasinya.

g. Pinjaman Jangka Panjang Investasi Angsuran VI (PJPI-A VI)

Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Pinjaman Jangka Panjang Investasi Angsuran Nomor 08 tanggal 17 Juli 2025, dibuat di hadapan Rosi Handayani, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor sebagaimana diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: PK/PJPI-A VI/Prbh/252/25 tanggal 25 November 2025 (selanjutnya disebut dengan "PJPI-A VI").

- 1) Para Pihak:
 - a) PT Bank Pan Indonesia, Tbk, ("PT Bank Panin, Tbk") (diwakili oleh Aulia Natalia Sari Setiadi & Natassya Mira Arisanty) - Pihak Pertama/Kreditor;
 - b) PT Bogorindo Cemerlang (diwakili oleh Tjoea Aubintoro) - Pihak Kedua/Debitur;
 - c) Tjoea Aubintoro - Pihak Ketiga/Penjamin.
- 2) Fasilitas Kredit
Fasilitas Pinjaman Jangka Panjang Investasi Angsuran VI dengan jumlah Plafon Kredit sebesar Rp20.000.000.000,-
- 3) Jangka Waktu Fasilitas
Jangka waktu Meminjam Pinjaman dimulai sejak Tanggal Perjanjian, yaitu 25 November 2025 sampai dengan Tanggal Akhir Meminjam PJPI-A VI, yaitu tanggal 17 Juli 2033.
- 4) Jaminan atau Agunan
 - a) SHGB No. 00365, Cimanggu, Cikembar, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat, seluas 20.000 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang;
 - b) SHGB No. 00366, Cimanggu, Cikembar, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat, seluas 19.500 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang;
 - c) SHGB No. 00368, Cimanggu, Cikembar, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat, seluas 17.500 m² atas nama PT Bogorindo Cemerlang.
- 5) Bunga dan Biaya
 - a) Bunga sebesar 8,50% per annum;
 - b) Provisi sebesar 0,5% flat (dibayarkan 1x di awal);
 - c) Biaya Administrasi sebesar 0,5% flat (dibayarkan 1x di awal)
- 6) Pembatasan

Terhitung mulai tanggal hari ini dan selama Debitur berdasarkan suatu Dokumen Transaksi masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Kreditur, Debitur wajib memperoleh persetujuan tertulis Kreditur lebih dahulu sebelum Debitur melakukan salah satu tindakan sebagai berikut:

- a) Tindakan Korporasi
Melakukan penggabungan atau konsolidasi, atau pengambil alihan, atau melakukan pemisahan, sebagaimana dinyatakan dalam UUPT.
- b) Pembayaran Lebih Cepat/Awal Hutang
Membayar lebih awal/cepat (sebelum tanggal pembayaran yang telah ditentukan) hutang Debitur kepada orang/pihak lain, kecuali hutang berdasarkan Dokumen Transaksi, atau hutang yang dibuat dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari.
- c) Perubahan Jenis Usaha
Mengubah jenis usaha dari usaha yang sekarang dijalankan/-diusahakan.
- d) Pengalihan Kekayaan
Menjual atau dengan cara lain memindahkan hak seluruh atau sebagian kekayaan/assets milik Debitur, kecuali (i) menjual barang-barang dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari, dan (ii) menjual atau dengan cara lain mengalihkan barang-barang yang sudah tidak berguna atau tidak dapat dipakai lagi (*obsolete*), sebagaimana akan ditetapkan oleh Direksi Debitur.
- e) Penerimaan Fasilitas Keuangan
Menerima fasilitas kredit dalam bentuk apapun (termasuk, tetapi tidak terbatas, fasilitas pinjaman uang), atau fasilitas keuangan lain berupa apapun (termasuk, tetapi tidak terbatas, fasilitas sewa guna usaha/*financial lease* dalam bentuk apapun) dari orang/pihak lain, atau menerbitkan surat hutang/obligasi atau surat sanggup dalam bentuk apapun kepada pihak lain, atau mengikat diri sebagai penjamin (*borg, avaliste* atau *guarantor*) untuk menjamin atau dengan cara lain menyatakan bertanggung jawab terhadap hutang/kewajiban orang/pihak lain (termasuk hutang para pemegang saham Debitur atau para anggota Direksi Debitur), kecuali (i) membuat atau menerima hutang dan kewajiban pembayaran yang termuat dalam Dokumen Transaksi, dan (ii) membuat atau menerima hutang dan kewajiban pembayaran sehubungan dengan pembelian barang dan/atau penerimaan jasa dalam rangka menjalankan/mengusahakan usaha sehari-hari dengan jangka waktu pembayaran tidak melebihi 1 (satu) tahun sejak tanggal dibuatnya.
- f) Mengagunkan Kekayaan
Mengagunkan assets/kekayaan Debitur dengan cara bagaimanapun kepada orang/pihak lain, kecuali (i) memberikan agunan kepada Kreditur berdasarkan Perjanjian-perjanjian Jaminan atau (ii) agunan yang sudah ada pada tanggal dan hari ini.
- g) Pembayaran Kepada Pemegang Saham
Membayar, menyatakan dapat dibayar atau membagikan dividen atau pembagian keuntungan lain berupa apapun kepada para pemegang saham Debitur, kecuali mengeluarkan stock dividen yang berasal dari laba yang diperoleh dan yang belum dibagi atau saham bonus yang berasal dari kapitalisasi cadangan Debitur, atau membeli kembali saham yang telah dikeluarkan oleh Debitur, atau membayar kembali harga nominal saham yang dikeluarkan oleh Debitur dalam rangka mengurangi modal disetor Debitur.
- h) Penyertaan Pada Perseroan Lain
Dengan cara bagaimanapun turut serta atau mengambil bagian dalam permodalan atau membeli/memperoleh saham dalam perseroan lain, atau dengan cara lain melakukan investasi dalam perseroan lain.
- i) Pembelian Barang Modal atau Harga Tetap
Melakukan pembelian, atau dengan cara lain memperoleh, barang modal atau barang tidak bergerak (tanah dan/atau bangunan).

Keterangan:

Bawa terdapat pembatasan dalam beberapa perjanjian kredit antara BC dan Bank Panin, yaitu:

1. Pinjaman Jangka Menengah Investasi Angsuran (PJMI-A)
2. Pinjaman Jangka Panjang Investasi Angsuran IV (PJPI-A IV)
3. Pinjaman Tetap Modal Langsung (PTM-L)
4. Pinjaman Jangka Panjang Investasi Angsuran V (PJPI-A V)
5. Pinjaman Jangka Panjang Investasi Angsuran VI (PJPI-A VI)

Berdasarkan Pembatasan dalam perjanjian-perjanjian kredit tersebut:

Pasal 7 Pembatasan

Terhitung mulai tanggal dan hari ini dan selama Debitur berdasarkan suatu Dokumen Transaksi masih berkewajiban membayar suatu jumlah uang kepada Kreditor, Debitur wajib memperoleh persetujuan tertulis Kreditor lebih dahulu sebelum Debitur melakukan salah satu tindakan sebagai berikut:

[...]

7.7. Pembayaran Kepada Pemegang Saham

Membayar, menyatakan dapat dibayar atau membagikan dividen atau pembagian keuntungan lain berupa apapun kepada para pemegang saham Debitur, kecuali mengeluarkan stock dividen yang berasal dari laba yang diperoleh dan yang belum dibagi atau saham bonus yang berasal dari kapitalisasi cadangan Debitur, atau membeli kembali saham yang telah dikeluarkan oleh Debitur dalam rangka mengurangi modal disetor Debitur.

[...]

7.9. Pembelian Modal atau Harta Tetap

Pembelian, atau dengan cara lain memperoleh, barang modal atau barang tidak bergerak (tanah dan/atau bangunan).

Bawa terhadap pembatasan-pembatasan tersebut, BC telah mengajukan permohonan pencabutan pembatasan melalui Surat PT BC Nomor 148/BC-FA/B-SUX/XI tanggal 12 November 2025 Perihal: Permohonan Pencabutan Pembatasan Pada Perjanjian Kredit PT Bogorindo Cemerlang. Terhadap permohonan tersebut, Bank telah memberikan persetujuannya berdasarkan Surat Bank Panin No. 3162/BOG/EXT/25 tanggal 14 November 2025 Perihal: Persetujuan Penghapusan Pembatasan Pada Perjanjian Kredit, pada intinya, Bank Panin menyetujui penghapusan pembatasan sebagai berikut:

- Pembelian Barang Modal atau Harta Tetap, pembelian atau perolehan barang modal/benda tidak bergerak
- Pembayaran dan pembagian dividen atau pembagian keuntungan lain berupa apapun kepada para pemegang saham Debitur

Selanjutnya, atas persetujuan penghapusan pembatasan-pembatasan tersebut, antara BC dan Bank Panin, telah dilakukan perubahan perjanjian, pada perjanjian-perjanjian kredit yang memiliki pembatasan yang dimaksud, sebagaimana tercantum dalam:

- Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: PK/PJMI-A/Prbh/249/25 tanggal 25 November 2025;
- Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: PK/PJPI-A IV/Prbh/250/25 tanggal 25 November 2025;
- Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: PK/PTM-L/Prbh/248/25 tanggal 25 November 2025;
- Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: PK/PJPI-A V/PRBH/251/25 tanggal 25 Nocember 2025;
- Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: PK/PJPI-A VI/Prbh/252/25 tanggal 25 November 2025.

Berdasarkan perubahan perjanjian-perjanjian tersebut, Bank telah setuju menghapus pembatasan, yaitu kewajiban persetujuan tertulis sebelum PT BC melakukan:

- **Pembayaran Kepada Pemegang Saham**
Membayar, menyatakan dapat dibayar atau membagikan dividen atau pembagian keuntungan lain berupa apapun kepada para pemegang saham Debitur, kecuali mengeluarkan stock dividen yang berasal dari laba yang diperoleh dan yang belum dibagi atau saham bonus yang berasal dari kapitalisasi cadangan Debitur, atau membeli kembali saham yang telah dikeluarkan oleh Debitur dalam rangka mengurangi modal disetor Debitur.
- **Pembelian Modal atau Harta Tetap**
Pembelian, atau dengan cara lain memperoleh, barang modal atau barang tidak bergerak (tanah dan/atau bangunan).

Dengan demikian, tidak terdapat pembatasan dalam perjanjian-perjanjian kredit Perusahaan Anak BC yang dapat menghalangi rencana penggunaan dana Perseroan dan yang dapat merugikan kepentingan pemegang saham publik Perseroan.

E. ASET

- BENDA TIDAK BERGERAK

1. Perseroan

Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, Perseroan tidak menguasai dan tidak memiliki harta kekayaan benda tidak bergerak termasuk tanah dan bangunan.

2. Entitas Anak

Sampai dengan tanggal diterbitkannya Prospektus ini, Entitas Anak BC menguasai dan memiliki harta kekayaan benda tidak bergerak berupa:

- Bangunan

No.	Deskripsi	Keterangan Kepemilikan	Nilai Perolehan (Buku Juni 2025, dalam Rupiah)
<u>Bangunan Non Permanen</u>			
1.	Penangkal Petir	<ul style="list-style-type: none"> - Berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan dari PT Sentral Karya Mandiri kepada PT BC atas Pekerjaan Pemasangan Penangkal Petir di Gedong Bogorindo Cemerlang, Cikembar, Sukabumi tanggal 26 November 2024, serta Kwitansi Pelunasan (angsuran); - Bangunan ini terletak di atas tanah SHGB Nomor 585, tanggal 13 November 2018, Luas Tanah 1790 m², Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat 	41.687.500,-
<u>Bangunan Permanen:</u>			
2.	Main Gate KIC	Bangunan ini terletak di atas tanah SHGB Nomor 465, tanggal 23 Juni 2016, Luas Tanah 8.472 m ² , Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat, dengan pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	326.600.792,-
3.	Garasi Offroad Kantor BC KIC	Bangunan ini terletak di atas tanah SHGB Nomor 585, tanggal 13 November 2018, Luas Tanah 1790 m ² , Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat, dengan pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	146.688.750,-
4.	Gedong Belanda 2 dan Garasi	Bangunan ini terletak di atas tanah SHGB Nomor 585, tanggal 13 November 2018, Luas Tanah 1790 m ² , Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat, dengan pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	323.529.273,-
5.	Gedong Belanda 1	Bangunan ini terletak di atas tanah SHGB Nomor 585, tanggal 13 November 2018, Luas Tanah 1790 m ² , Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat, dengan pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	114.550.330,-
6.	Ruko Sukabumi A1	Bangunan ini terletak di atas tanah SHGB Nomor 465, tanggal 23 Juni 2016, Luas Tanah 8.472 m ² , Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat, dengan pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	760.417.915,-
7.	Ruko Sukabumi A3 (MG KIC)	Bangunan ini terletak di atas tanah SHGB Nomor 465, tanggal 23 Juni 2016, Luas Tanah 8.472 m ² , Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat, dengan pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	584.290.096,-
<u>Bangunan Lainnya</u>			

8.	Bangunan Kantin Jalan Lintang	Bangunan ini terletak di atas Tanah dengan SHGB Nomor 94, tanggal 20 Agustus 2002 dan berakhir pada tanggal 19 Agustus 2032, Luas Tanah 2.005 m ² , Desa Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat	-
9.	Bangunan Musholla Jalan Lintang	Bangunan ini terletak di atas Tanah dengan SHGB Nomor 94, tanggal 20 Agustus 2002 dan berakhir pada tanggal 19 Agustus 2032, Luas Tanah 2.005 m ² , Desa Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, dengan pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	-
10.	Bangunan Masjid Jalan Cahaya	Bangunan ini terletak di atas Tanah dengan SHGB Nomor 54, tanggal 20 November 2001 dan berakhir pada tanggal 19 November 2031, Luas Tanah 2.029 m ² , Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, dengan pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	144.624.875,-
11.	Bangunan Pos Jaga & Rumah Pompa	Bangunan ini terletak di atas Tanah dengan SHGB Nomor 94, tanggal 20 Agustus 2002 dan berakhir pada tanggal 19 Agustus 2032, Luas Tanah 2.005 m ² , Desa Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, dengan pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	129.355,-
12.	Bangunan Office BC I	Bangunan-bangunan ini terletak di atas gabungan Tanah: - SHGB Nomor 1163, tanggal 15 Februari 2016, Luas Tanah 51 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat; - SHGB Nomor 1164, tanggal 15 Februari 2016, Luas Tanah 1.247 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat;	550.754.646,-
13.	Bangunan Office BC II	- SHGB Nomor 1165, tanggal 15 Februari 2016, Luas Tanah 632 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat keseluruhannya dengan pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang.	358.417.057,-
14.	Boomgate & Portal KIS	Bangunan ini terletak di atas Tanah dengan SHGB Nomor 105, tanggal 22 Januari 2007, Luas Tanah 3.039 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, dengan pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	228.536.939,-

- Tanah

No.	Deskripsi	Kegunaan	Nomor Sertifikat & Luas Tanah	Tanggal Berakhir	Nilai Perolehan (Buku Juni 2025, dalam Rupiah)
<u>Tanah FA</u>					
1.	Gedong Belanda 1 & 2	Kantor PT BC di Cikembar, Sukabumi	SHGB Nomor 585, tanggal 13 November 2018, Luas Tanah 1790 m ² , Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	30 Oktober 2048	101.896.091,-
<u>Tanah Fasum</u>					
1.	SHGB 15	Ruang Terbuka Hijau	SHGB Nomor 15, tanggal 23 Desember 1997, Luas Tanah 289 m ² , Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Desember 2027	71.179.508,-

2.	SHGB 16	Ruang Terbuka Hijau & Jalan Lintang Raya	SHGB Nomor 16, tanggal 23 Desember 1997, Luas Tanah 5.448 m ² , berlokasi di Sentul, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Desember 2027	1.341.819.921,-
3.	SHGB 45/DH 14	Jalan Cahaya Raya	SHGB Nomor 45, tanggal 17 Desember 1999, Luas Tanah 970 m ² , berlokasi di Sentul, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Desember 2027	238.906.998,-
4.	SHGB 48/DH 3	Ruang Terbuka Hijau & Jalan	SHGB Nomor 48, tanggal 16 Desember 2016, Luas Tanah 2.348 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	17 Mei 2035	578.302.712,-
5.	SHGB 62	Jalan Olympic Raya	SHGB Nomor 62, tanggal 4 April 2001, Luas Tanah 479 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	3 April 2031	117.975.724,-
6.	SHGB 65 DH 17	Jalan Olympic Raya, Jalan Cahaya Raya, Jalan Surya Raya, Jalan Lintang Raya	SHGB Nomor 65, tanggal 2 Juli 2001, Luas Tanah 19.855 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Desember 2027	4.890.204.576,-
7.	SHGB 81	Ruang Terbuka Hijau	SHGB Nomor 81, tanggal 31 Desember 2001, Luas Tanah 400 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	30 Desember 2031	98.518.350,-
8.	SHGB 82	Jalan Olympic Raya	SHGB Nomor 82, tanggal 31 Desember 2001, Luas Tanah 846 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	30 Desember 2031	208.366.309,-
9.	SHGB 83	Jalan Olympic Raya	SHGB Nomor 83, tanggal 31 Desember 2001, Luas Tanah 7.250 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	30 Desember 2031	1.785.645.086,-
10.	SHGB 84	Ruang Terbuka Hijau	SHGB Nomor 84, tanggal 31 Desember 2001, Luas Tanah 536 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	30 Desember 2031	132.014.588,-
11.	SHGB 87	Ruang Terbuka Hijau	SHGB Nomor 87, tanggal 31 Desember 2001, Luas Tanah 3.160 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	30 Desember 2031	778.294.961,-

12.	SHGB 90	Ruang Hijau	Terbuka	SHGB Nomor 90, tanggal 31 Desember 2001, Luas Tanah 182 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	30 Desember 2031	44.825.849,-
13.	SHGB 91	Ruang Hijau	Terbuka	SHGB Nomor 91, tanggal 31 Desember 2001, Luas Tanah 55 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	30 Desember 2031	13.546.273,-
14.	SHGB 136	Ruang Hijau	Terbuka	SHGB Nomor 136, tanggal 4 November 2004, Luas Tanah 776 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	3 November 2034	191.125.598,-
15.	SHGB 142 DH 16	Ruang Hijau	Terbuka	SHGB Nomor 142, tanggal 9 Juni 2005, Luas Tanah 235 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Desember 2027	57.879.530,-
16.	SHGB 146 DH 16	Ruang Hijau	Terbuka	SHGB Nomor 146, tanggal 9 Juni 2005, Luas Tanah 325 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Desember 2027	80.046.159,-
17.	SHGB 148 DH 16	Ruang Hijau (blk F6)	Terbuka	SHGB Nomor 148, tanggal 9 Juni 2005, Luas Tanah 762 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Desember 2027	187.677.456,-
18.	SHGB 166	Jalan Lintang Raya		SHGB Nomor 166, tanggal 6 September 2005, Luas Tanah 257 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	5 September 2035	63.298.040,-
19.	SHGB 170	Ruang Hijau	Terbuka	SHGB Nomor 170, tanggal 8 September 2005, Luas Tanah 122 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	7 September 2035	30.048.097,-
20.	SHGB 171	Jalan Surya Raya		SHGB Nomor 171, tanggal 8 September 2005, Luas Tanah 689 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	7 September 2035	169.697.857,-
21.	SHGB 173	Ruang Hijau	Terbuka	SHGB Nomor 173, tanggal 8 September 2005, Luas Tanah 250 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	7 September 2035	61.573.968,-

22.	SHGB 174	Parkir Ruko & Kavling	SHGB Nomor 174, tanggal 8 September 2005, Luas Tanah 1.486 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	7 September 2035	365.995.669,-
23.	SHGB 981	Parkir Ruko	SHGB Nomor 981, tanggal 25 Juni 2014, Luas Tanah 280 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	7 September 2035	68.962.845,-
24.	SHGB 175	Ruang Terbuka Hijau	SHGB Nomor 175, tanggal 8 September 2005, Luas Tanah 165 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	7 September 2035	40.638.819,-
25.	SHGB 176	Jalan Lintang Raya	SHGB Nomor 176, tanggal 14 September 2005, Luas Tanah 467 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	14 September 2035	115.020.173,-
26.	SHGB 219	Ruang Terbuka Hijau	SHGB Nomor 219, tanggal 18 Januari 2007, Luas Tanah 65 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	17 Januari 2036	16.009.232,-
27.	SHGB 222	Jalan Lintang Raya	SHGB Nomor 222, tanggal 18 Januari 2007, Luas Tanah 465 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat	17 Januari 2036	114.527.581,-
28.	SHGB 229	Jalan Lintang Raya	SHGB Nomor 229, tanggal 18 Januari 2007, Luas Tanah 32 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	17 Januari 2036	7.881.468,-
29.	SHGB 280	Jalan Lintang Raya	SHGB Nomor 280, tanggal 22 Agustus 2008, Luas Tanah 154 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Agustus 2038	37.929.565,-
30.	SHGB 294	Ruang Terbuka Hijau	SHGB Nomor 294, tanggal 19 Februari 2010, Luas Tanah 700 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	1 Februari 2040	172.407.112,-
31.	SHGB 295	Ruang Terbuka Hijau	SHGB Nomor 295, tanggal 19 Februari 2010, Luas Tanah 151 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	1 Februari 2040	37.190.677,-

32.	SHGB 309	Jalan Lintang Raya	SHGB Nomor 309, tanggal 7 Juli 2010, Luas Tanah 120 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	20 Juni 2040	29.555.505,-
33.	SHGB 547	Ruang Terbuka Hijau	SHGB Nomor 547, tanggal 21 Juni 2011, Luas Tanah 370 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	31 Mei 2041	91.129.473,-
34.	SHGB 872	Ruang Terbuka Hijau	SHGB Nomor 872, tanggal 12 September 2013, Luas Tanah 1 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	26 Agustus 2043	246.296,-
35.	SHGB 989	Jalan Lintang Raya	SHGB Nomor 989, tanggal 4 November 2014, Luas Tanah 738 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	02 Oktober 2044	181.766.355,-
36.	SHGB 997	Jalan Lintang Raya	SHGB Nomor 997, tanggal 21 April 2015, Luas Tanah 455 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	18 Maret 2045	112.064.623,-
37.	SHGB 314	Saluran belakang F11-12,F12A	SHGB Nomor 314, tanggal 25 Oktober 2010, Luas Tanah 187 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	30 Desember 2031	46.057.328,-
38.	SHGB 315	Saluran belakang F11-12, F12A	SHGB Nomor 315, tanggal 25 Oktober 2010, Luas Tanah 63 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	30 Desember 2031	15.516.640,-
39.	SHGB 316	Saluran belakang F11-12, F12A	SHGB Nomor 316, tanggal 25 Oktober 2010, Luas Tanah 368 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	7 September 2035	90.636.882,-
40.	SHGB 317	Saluran belakang F11-12, F12A	SHGB Nomor 317, tanggal 25 Oktober 2010, Luas Tanah 35 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	7 September 2035	8.620.356,-
41.	SHGB 318	Saluran belakang F11-12, F12A	SHGB Nomor 318, tanggal 25 Oktober 2010, Luas Tanah 75 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	17 Januari 2036	18.472.191,-

42.	SHGB 319	Saluran belakang F11-12, F12A	SHGB Nomor 319, tanggal 25 Oktober 2010, Luas Tanah 65 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	01 Februari 2040	16.009.232,-
43.	SHGB 320	Saluran belakang F11-12, F12A	SHGB Nomor 320, tanggal 25 Oktober 2010, Luas Tanah 1.314 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	17 Januari 2036	323.632.778,-
44.	SHGB 321	Saluran belakang F11-12, F12A	SHGB Nomor 321, tanggal 25 Oktober 2010, Luas Tanah 129 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	01 Februari 2040	31.772.168,-
45.	SHGB 1163*	Kantor Bogorindo Cemerlang	SHGB Nomor 1163, tanggal 15 Februari 2016, Luas Tanah 51 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Desember 2027	42.273.642,-
46.	SHGB 1164*	Kantor Bogorindo Cemerlang	SHGB Nomor 1164, tanggal 15 Februari 2016, Luas Tanah 1.247 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat	21 Desember 2027	1.033.631.987,-
47.	SHGB 1165*	Kantor Bogorindo Cemerlang	SHGB Nomor 1165, tanggal 15 Februari 2016, Luas Tanah 632 m ² , berlokasi di Sentul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	05 September 2035	523.861.600,-
48.	SHGB 9	Jalan depan PT. TATA	SHGB NIB. 10.10.000044604.0 (perpanjangan), tanggal 21 Oktober 2024, Luas Tanah 1.703 m ² , berlokasi di Leuwiniutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	17 Agustus 2044	619.187.827,-
49.	SHGB 18	Ruang Terbuka Hijau	SHGB Nomor 18, tanggal 22 Desember 1997, Luas Tanah 8.344 m ² , berlokasi di Leuwiniutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Desember 2027	2.055.092.772,-
50.	SHGB 45 DH 35**	Jalan Olympic Raya & Jalan Cahaya Raya	SHGB Nomor 45, tanggal 31 Mei 2001, Luas Tanah 1.135 m ² , berlokasi di Leuwiniutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	17 Mei 2025	1.452.082.461,-
51.	SHGB 47	Jalan Cahaya Raya	SHGB Nomor 47, tanggal 20 November 2001, Luas Tanah 278 m ² , berlokasi di Sentul + Leuwiniutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	19 November 2031	68.470.253,-

52.	SHGB 48	Jalan Cahaya Raya	SHGB Nomor 48, tanggal 20 November 2001, Luas Tanah 492 m ² , berlokasi di Sentul + Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	19 November 2031	121.177.570,-
53.	SHGB 49	Jalan Cahaya Raya	SHGB Nomor 49, tanggal 20 November 2001, Luas Tanah 122 m ² , berlokasi di Sentul + Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	19 November 2031	30.048.097,-
54.	SHGB 50	Jalan Cahaya Raya	SHGB Nomor 50, tanggal 20 November 2001, Luas Tanah 570 m ² , berlokasi di Sentul + Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	19 November 2031	788.910.025,-
55.	SHGB 52	Jalan Cahaya Raya	SHGB Nomor 52, tanggal 20 November 2001, Luas Tanah 1.034 m ² , berlokasi di Sentul + Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	19 November 2031	1.322.866.312,-
56.	SHGB 55	Ruang Hijau Terbuka	SHGB Nomor 55, tanggal 20 November 2001, Luas Tanah 440 m ² , berlokasi di Sentul + Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	19 November 2031	108.370.185,-
57.	SHGB 56	Ruang Hijau Terbuka	SHGB Nomor 56, tanggal 2 April 2002, Luas Tanah 1.025 m ² , berlokasi di Sentul + Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	1 April 2032	252.453.271,-
58.	SHGB 59	Ruang Hijau Terbuka	SHGB Nomor 59, tanggal 2 April 2002, Luas Tanah 954 m ² , berlokasi di Sentul + Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	1 April 2032	234.966.264,-
59.	SHGB 60	Ruang Hijau Terbuka	SHGB Nomor 60, tanggal 2 April 2002, Luas Tanah 217 m ² , berlokasi di Sentul + Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	1 April 2032	53.446.205,-
60.	SHGB 62	Ruang Hijau Terbuka	SHGB Nomor 62, tanggal 2 April 2002, Luas Tanah 2.271 m ² , berlokasi di Sentul + Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	1 April 2032	2.905.444.290,-
61.	SHGB 64	Ruang Hijau Terbuka	SHGB Nomor 64, tanggal 25 Juli 2002, Luas Tanah 1.075 m ² , berlokasi di Leuwinutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	24 Juli 2032	264.768.064,-

62.	SHGB 65	Ruang Hijau	Terbuka	SHGB Nomor 65, tanggal 25 Juli 2002, Luas Tanah 575 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	24 Juli 2032	141.620.127,-
63.	SHGB 86	Ruang Hijau	Terbuka	SHGB Nomor 86, tanggal 12 November 2004, Luas Tanah 249 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	November 2034	61.327.673,-
64.	SHGB 105	Ruang Hijau	Terbuka	SHGB Nomor 105, tanggal 22 Januari 2007, Luas Tanah 3.039 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Januari 2036	748.493.161,-
65.	SHGB 112	Jalan Cahaya Raya		SHGB Nomor 112, tanggal 22 Januari 2007, Luas Tanah 48 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Januari 2036	58.618.702,-
66.	SHGB 113	Ruang Hijau	Terbuka	SHGB Nomor 113, tanggal 22 Januari 2007, Luas Tanah 611 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Januari 2036	150.486.779,-
67.	SHGB 114	Ruang Hijau	Terbuka	SHGB Nomor 114, tanggal 22 Januari 2007, Luas Tanah 1.171 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Januari 2036	288.412.468,-
68.	SHGB 115	Kavling Kosong		SHGB Nomor 115, tanggal 22 Januari 2007, Luas Tanah 1.095 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Januari 2036	269.693.982,-
69.	SHGB 206	Jalan Cahaya Raya		SHGB Nomor 206, tanggal 24 September 2008, Luas Tanah 899 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	23 September 2038	216.001.481,-
70.	SHGB 207	Jalan Cahaya Raya		SHGB Nomor 207, tanggal 24 September 2008, Luas Tanah 568 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	23 September 2038	137.433.098,-
71.	SHGB 209	Jalan Cahaya Raya		SHGB Nomor 209, tanggal 24 September 2008, Luas Tanah 562 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	23 September 2038	138.418.281,-

72.	SHGB 210	Ruang Terbuka Hijau (Fish Pond J5)	SHGB Nomor 210, tanggal 24 September 2008, Luas Tanah 400 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	23 September 2038	103.519.361,-
73.	SHGB 211	Jalan Cahaya Raya	SHGB Nomor 211, tanggal 24 September 2008, Luas Tanah 441 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	23 September 2038	114.130.096,-
74.	SHGB 234	Ruang Terbuka Hijau	SHGB Nomor 234, tanggal 05 Juli 2012, Luas Tanah 277 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	29 Agustus 2042	208.536.953,-
75.	SHGB 247	Ruang Hijau	SHGB Nomor 247, tanggal 10 April 2013, Luas Tanah 30 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	27 Maret 2043	7.763.952,-
76.	SHGB 255	Ruang Hijau	SHGB Nomor 255, tanggal 30 Oktober 2013, Luas Tanah 19 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	27 Maret 2043	30.307.988,-
77.	SHGB 305	Jalan Cahaya Raya	SHGB Nomor 305, tanggal 24 Maret 2015, Luas Tanah 1.577 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	24 Maret 2045	391.364.144,-
78.	SHGB 306***	Jalan Cahaya Raya	SHGB Nomor 306, tanggal 16 Desember 2004, Luas Tanah 3.506 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	04 Mei 2045	863.759.630,-
79.	SHGB 307****	Kavling Kosong	SHGB Nomor 307, tanggal 05 Januari 1996, Luas Tanah 6.710 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	09 Juni 2045	1.495.508.546,-
80.	SHGB 311	Jalan Cahaya Raya (Area Warehouse & Pond H5)	SHGB NIB. 10.10.00001159.0, tanggal 26 November 2024, Luas Tanah 6.287 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	3 November 2045	1.865.936.487,-
81.	SHGB 321	Jalan Cahaya Raya	SHGB Nomor 321, tanggal 16 Agustus 2006, Luas Tanah 864 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	12 September 2046	223.601.820,-

82.	SHGB 412	Jalan Cahaya Raya	SHGB Nomor 412, tanggal 31 Oktober 2017, Luas Tanah 5.413 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Januari 2036	1.182.510.165,-
Tanah Investasi Property					
1.	SHGB 86	Ruang Terbuka Hijau	SHGB Nomor 86, tanggal 12 November 2004, Luas Tanah 249 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	November 2034	228.935.818,-
2.	SHGB 246*****	Jalan Cahaya Raya	SHGB Nomor 246, tanggal 10 April 2013, Luas Tanah 652 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	27 Maret 2043	785.874.914,-
3.	SHGB 107*****	Jalan Cahaya Raya	SHGB Nomor 246, tanggal 22 Januari 2007, Luas Tanah 789 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	21 Januari 2036	512.058.626,-
4.	SHGB 556	Kavling H10-1a	SHGB Nomor 556, tanggal 1 Juli 2021, Luas Tanah 300 m ² , berlokasi di Leuwintutug, Citeureup, Bogor, Jawa Barat, pemegang hak PT Bogorindo Cemerlang	4 Mei 2045	284.660.850,-

Keterangan (Tanah):

- *bahwa harta kekayaan Tanah Fasum SHGB No. 1163, SHGB. No. 1164, SHGB No. 1165 ini telah dijaminkan kepada Pihak Ketiga dan terikat pada Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 02, dibuat di hadapan Wahyu Ismadi, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor (PJMI-A II) dan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 43, dibuat di hadapan Wahyu Ismadi, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor (PJPI-A IV).
- **berdasarkan Surat Keterangan Florina Chrysanti, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Bogor, Nomor 391/XI/PPAT/2025 tanggal 11 November 2025, bahwa sertifikat tersebut sedang dilakukan pengurusan perpanjangan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor I melalui kantor Notaris. Namun lebih lanjut diinformasikan bahwa, proses perpanjangan hak tersebut mengalami kendala di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena petugas ukur yang mengerjakan berkas pembuatan Peta Bidang Tanah (PBT) dipindah tugas sehingga berkas tidak ditemukan sehingga akan dilakukan pemberkasan ulang. Notaris juga telah bekerjasama dengan pihak BPN untuk mempercepat proses BPT dan perpanjangan haknya, sehingga sehubungan hal tersebut, perpanjangan sertifikat diperkirakan akan selesai pada bulan Agustus 2026.
- ***bahwa harta kekayaan Tanah Fasum SHGB No. 306 ini disewakan kepada Pihak Ketiga dan terikat pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Antara PT BC dengan PT Surveyor Indonesia (Persero) Nomor: /BC-SI/V/2019 dan Nomor: PERJ-006/DKP-V/DMF/2019 tanggal 16 April 2019.
- ****bahwa harta kekayaan Tanah Fasum SHGB No. 307 ini telah dijaminkan kepada Pihak Ketiga dan terikat pada Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 17, dibuat di hadapan Dr. Wahyu Ismadi, S.H., M.H., Notaris di Kabupaten Bogor (PRK Perpanjangan).
- *****bahwa harta kekayaan Tanah Investasi Property SHGB 246 dan SHGB 107 ini disewakan kepada Pihak Ketiga dan terikat pada Perjanjian Sewa Menyewa tentang Pengelolaan Lahan antara PT BC ("Pihak Pertama - Pemberi Sewa") dengan PT Jagadlab Indonesia ("Pihak Kedua - Penyewa") Nomor: 50/legal/BC-JI/IX/2020 tanggal 16 September 2020.

- BENDA BERGERAK

1. Perseroan

Perseroan memiliki harta kekayaan benda bergerak, dengan rincian sebagai berikut:

- Peralatan Teknologi Informasi (IT Equipment)

No.	Deskripsi	Nilai Perolehan (Buku Juni 2025, dalam Rupiah)
1.	Perseroan memiliki harta kekayaan benda bergerak dalam bentuk Peralatan Teknologi yang terdiri dari: SRT 300 xli Smart UPS On Line 2700 Watt, Komputer Design, RAM Komputer, CPU Server, Router	-

- Kendaraan Bermotor (Vehicle)

No.	Jenis Kendaraan	Keterangan Kepemilikan	Nilai Perolehan (Buku Juni 2025, dalam Rupiah)
1.	Daihatsu Xenia	Nama Pemilik : PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk. No. Polisi : F 1843 EZ No. BPKB : M-12577472 Asuransi : Tidak Tersedia	-
2.	Yamaha MIO	Nama Pemilik : PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk. No. Polisi : F 2830 DY No. BPKB : N-07028708 Asuransi : Tidak Tersedia	-

- Inventaris Kantor (Office Equipment)

No.	Deskripsi	Nilai Perolehan (Buku Juni 2025, dalam Rupiah)
1.	Inventaris Kantor Perseroan dalam bentuk peralatan elektronik, furnitur dan perlengkapan kantor lainnya sebagai penunjang kegiatan usaha Perseroan.	5.765.105,-

- Peralatan Proyek (Project Equipment)

No.	Deskripsi	Nilai Perolehan (Buku Juni 2025, dalam Rupiah)
1.	Peralatan Proyek Perseroan, terdiri dari: 2 HT, Meteran Digital Merek Bosch, Laser Pointer, Meteran Laser Makita, Mesin Gerindra Bosch, Bolt Cutter, Pump Kyowa, Printer HP Laserjet Pro, Vibrator Frame MTX Honda GX10, Trackle Westco, Mesin Penggerak Molen Diesel Dong Feng RO 175.	-

- Perangkat Lunak (Software)

No.	Deskripsi	Nilai Perolehan (Buku Juni 2025, dalam Rupiah)
1.	Software SAP (termasuk Memory HP SPS-DIMM).	5.862.500,-

2. Entitas Anak

Entitas Anak BC menguasai dan memiliki harta kekayaan benda bergerak berupa:

- Inventaris

No.	Deskripsi	Nilai Perolehan (Buku Juni 2025, dalam Rupiah)
1.	Inventaris Teknologi Informasi Kantor PT BC K2, yang terdiri dari 1 Set NAS HDD <i>Synology Server Storage Cloud 4TB</i> dan <i>Harddisk NAS 4TB SATA (RServer)</i> .	6.902.753,-
2.	Inventaris Kantor PT BC K1 dalam bentuk peralatan elektronik, furnitur, mesin dan perlengkapan kantor lainnya sebagai penunjang kegiatan operasional kantor.	281.288.983,-
3.	Inventaris Kantor PT BC K2 dalam bentuk peralatan elektronik, furnitur, mesin dan perlengkapan kantor lainnya sebagai penunjang kegiatan operasional kantor.	205.835.265,-
4.	Inventaris Proyek PT BC K1 dalam bentuk mesin dan keperluan proyek lainnya.	8.123.923,-
5.	Inventaris Proyek PT BC K2 dalam bentuk mesin dan keperluan proyek lainnya.	210.460.372,-

- Kendaraan Bermotor

No.	Jenis Kendaraan	Keterangan Kepemilikan	Nilai Perolehan (Buku Juni 2025, dalam Rupiah)
<u>Inventaris Kendaraan K1</u>			
1.	Motor Honda Kharisma 125D	Nama Pemilik : PT Bogorindo Cemerlang No. Polisi : F 5452 AG No. BPKB : 7685284 Asuransi : Tidak tersedia	-
2.	Motor Honda Vario F 2527	Nama Pemilik : PT Bogorindo Cemerlang No. Polisi : F 2327 AT No. BPKB : 1202765 Asuransi : Tidak tersedia	-
3.	Motor Honda New Revo CW F1	Nama Pemilik : PT Bogorindo Cemerlang No. Polisi : F 5957 FAR No. BPKB : M-14115524 Asuransi : Tidak tersedia	-
4.	Motor Honda Verza 150 Standart MMC	Nama Pemilik : PT Bogorindo Cemerlang No. Polisi : F 5960 FAR No. BPKB : M-14115525 Asuransi : Tidak tersedia	-
5.	Motor Honda CRF 150L	Nama Pemilik : PT Bogorindo Cemerlang No. Polisi : F 4792 FG No. BPKB : S-00620625 Asuransi : Tidak tersedia	1.432.292,-
<u>Inventaris Kendaraan K2</u>			
6.	Mitsubishi L-300 Ambulance	Nama Pemilik : PT Cahaya Sakti Furintraco* No. Polisi : F 9989 F No. BPKB : 2218826 Asuransi : Tidak tersedia	-
7.	Toyota Hilux G M/T	Nama Pemilik : PT Bogorindo Cemerlang No. Polisi : F 8086 GH No. BPKB : K-00234096 Asuransi : Tidak tersedia	-

8.	Mitsubishi Colt Diesel FE 71 110ps *****	Nama Pemilik : PT Bogorindo Cemerlang No. Polisi : F 8813 GO No. BPKB : M-08380986 Asuransi : Tidak Tersedia	-
9.	Honda HRV A/T F 1585 PX	Nama Pemilik : PT Bogorindo Cemerlang No. Polisi : F 1585 PX No. BPKB : N-06015653 Asuransi : Tidak tersedia	12.395.834,-
10.	Daihatsu Xenia F 1574 AH (Abu-Abu)	Nama Pemilik : PT Cahayasakti Investindo Sukses, Tbk. No. Polisi : F 1574 AH No. BPKB : N-03105845 Asuransi : Tidak Tersedia	46.874.999,-
11.	Daihatsu Xenia F 1575 AH (Hitam)	Nama Pemilik : PT Cahayasakti Investindo Sukses, Tbk. No. Polisi : F 1575 AH No. BPKB : N-03105846 Asuransi : Tersedia	46.874.999,-
12.	Toyota Dyna BU 43 Light Truck Merah	Nama Pemilik : Suhanto**** No. Polisi : F 8923 SF No. BPKB : E-0690474 H Asuransi : Tidak tersedia	42.968.750,-
13.	Mitsubishi Truk Tangki Air A 8986 YM (KIC)	Nama Pemilik : Romanus Pasaribu No. Polisi : A 8986 YM No. BPKB : P-01248620 Asuransi : Tidak tersedia	93.437.494,-
14.	Mitsubishi Canter Truck FE 74 HD N 136PS F8616HX Yellow (KIC)	Nama Pemilik : PT Bogorindo Cemerlang No. Polisi : F 8616 HX No. BPKB : V-07566410 Asuransi : Tidak tersedia	453.815.738,-
15.	Wuling Cloud EV Premium 460-R24 (Pearl White)	Nama Pemilik : PT Bogorindo Cemerlang No. Polisi : F 1535 FCB No. BPKB : V-07576825 Asuransi : Tersedia	384.736.953,-

Inventaris Kendaraan Leasing K2

16.	Toyota Rush TRD F 1338 FAA	Nama Pemilik : PT Bogorindo Cemerlang No. Polisi : F 1338 FAA No. BPKB : R-01064002 Asuransi : Tidak Tersedia	128.774.999,-
17.	Toyota Alphard 25 G A/T	Nama Pemilik : PT Bogorindo Cemerlang No. Polisi : F 1168 FAI No. BPKB : S-05793101 Asuransi : Tersedia	571.840.389,-
18.	Toyota Avanza All New 1,5 G CVT F 1363 FAW	Nama Pemilik : PT Bogorindo Cemerlang No. Polisi : F 1363 FAW No. BPKB : Belum tersedia***** Asuransi : Tersedia	181.652.088,-

Keterangan (Kendaraan Bermotor):

- *berdasarkan keterangan BC, kendaraan sudah tidak digunakan dan tidak layak guna, sehingga belum dilakukan balik nama.
- ** berdasarkan keterangan BC, telah dilakukan pengalihan aset Mobil Daihatsu Xenia 1.3 R A/T warna Abu Metalik dengan No. Polisi F 1574 AH antara BC dan Perseroan berdasarkan Invoice No. 015/IV/CSIS/2021 tanggal 13 April 2021, Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak: 090.004-21.15541577 tanggal 13 April 2021,

dengan bukti pembayaran kepada Perseroan berdasarkan Cek Bank OCBC NISP No. NNT 608553 tanggal 21 April 2021 sejumlah Rp220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta Rupiah), dan telah dilakukan serah terima barang dari Perseroan kepada BC berdasarkan Berita Acara Serah Terima Kendaraan (rincian kendaraan sesuai BPKP dan STNK aslinya) tanggal 19 April 2021.

- *** berdasarkan keterangan BC, telah dilakukan pengalihan aset Mobil Daihatsu Xenia 1.3 R A/T warna Hitam Metalik dengan No. Polisi F 1575 AH antara BC dan Perseroan berdasarkan Invoice No. 016/IV/CSIS/2021 tanggal 13 April 2021, Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak: 090.004-21.15541578 tanggal 13 April 2021, dengan bukti pembayaran kepada Perseroan berdasarkan Cek Bank OCBC NISP No. NNT 608553 tanggal 21 April 2021 sejumlah Rp220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta Rupiah), dan telah dilakukan serah terima barang dari Perseroan kepada PT BC berdasarkan Berita Acara Serah Terima Kendaraan (rincian kendaraan sesuai BPKP dan STNK aslinya) tanggal 19 April 2021.
- **** berdasarkan keterangan BC, telah dilakukan pembelian oleh BC atas 1 Unit Toyota Dyna Long 3.700 Tahun 2006 No. Polisi F 8923 SF berdasarkan Cek Nomor BE 330110 tanggal 16 Februari 2022 dan Kuitansi Pembayaran Bermaterai tanggal 18 Februari 2022.
- ***** berdasarkan keterangan BC, kendaraan ini masih terikat perjanjian leasing berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Investasi Nomor 2319412534 tanggal 17 Maret 2023 antara PT Toyota Astra Financial Services (diwakili oleh Dadang Setiabudi) dan BC (diwakili oleh Au Bintoro) atas 1 Unit Toyota Avanza 1.5 G CVT; Tahun 2023; Warna Gray Metallic; No. Rangka MHKAB1BY8PK049944; No. Mesin 2NR4A24095; BPKB & STNK a/h BC dan Surat Pernyataan Bersama tanggal 17 Maret 2023 antara Setiyajaya Mobilindo (Pihak Pertama) dan BC (Pihak Kedua), bahwa Pihak Pertama mengakui dan membenarkan telah menjual secara tunai dan menyerahkan 1 unit kendaraan bermotor kepada BC, yang dananya didapat dari fasilitas pembiayaan PT Toyota Astra Financial Services sebagaimana perjanjian pembiayaan di atas, dan Pihak Kedua membenarkan telah membeli dari Pihak Pertama.
- ***** bahwa harta kekayaan kendaraan bermotor Mitsubishi Colt Diesel FE 71 110p dengan Nomor Polisi F 8813 GO, telah disewakan kepada Pihak Ketiga berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Truk antara BC, dengan PT Gobel Dharma Sarana Karya ("Pihak Kedua - Penyewa") Nomor: 009/Legal-PSM/KIS/V/2025 tanggal 15 Mei 2024.

- Mesin dan Peralatan

No.	Deskripsi	Keterangan Kepemilikan	Nilai Perolehan (Buku Juni 2025, dalam Rupiah)
1.	Komatsu Buldozer D85E-SS-2/U (J15233)	Kepemilikan berdasarkan Cek Pelunasan (18 September 2024) antara PT Bogorindo Cemerlang dengan PT United Tractors Tbk.*	2.373.958.330,-
2.	Komatsu Hydraulic Excavator PC200-10M0 (DBCH1970)	Asuransi: Tersedia	1.254.166.670,-

Keterangan (Mesin dan Peralatan):

* Kepemilikan berdasarkan:

- Invoice Nomor 90119449-1.1 tanggal 30 Agustus 2024, Perjanjian Nomor 114845 tanggal 23 Juli 2024, BAST Nomor 80145282, untuk 1 Unit Komatsu Buldozer D85E-SS-2/U S/N: J15233;
- Invoice Nomor 90119529-1.1 tanggal 30 Agustus 2024, Perjanjian Nomor 114793 tanggal 19 Juli 2024, BAST Nomor 80145307, untuk 1 Unit Komatsu Hydraulic Excavator PC200-10M0 S/N: DBCH1970; disertai dengan Kuitansi/Cek pembayaran bermeterai yang dikeluarkan oleh PT United Tractors, Tbk. Nomor 0205/JKT/IX/2024 tanggal 18 September 2024, bahwa sudah terima dari BC, untuk pembayaran Pelunasan Pembelian 1 Unit Used Product Type D85E-SS-2/U & 1 Unit Komatsu Type PC200-10M0, S/N: J15233 & DBCH1970 Vide Kontrak Nomor: 114845 & 114793.

- Perangkat Lunak (software)

No.	Deskripsi	Keterangan Kepemilikan	Nilai Perolehan (Buku Juni 2025, dalam Rupiah)
1.	Program Aplikasi vCloudProperty+ (Vpro)	Kepemilikan berdasarkan Perjanjian Pemeliharaan Program Aplikasi Sistem Properti, Akuntansi / Keuangan ("vCloudProperty+") Nomor 007/VPP-BC/MAINT/XI/2024, antara PT Bogorindo Cemerlang dan PT Virtual Properti Plu.s	290.000.000,-

Sesuai dengan Surat Pernyataan Direksi Perseroan tanggal 30 Oktober 2025 dan Surat Pernyataan Direksi BC tanggal 30 Oktober 2025, sampai dengan tanggal diterbitkan prospektus ini, tidak terdapat perubahan apapun mengenai pemilikan dan/atau penguasaan Perseroan dan Entitas Anak atas harta kekayaan tersebut di atas, dan tidak terdapat sengketa atau potensi sengketa atas aset-aset yang dimiliki dan/atau dikuasai Perseroan dan Entitas Anak.

F. HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL

Sampai dengan prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki hak kekayaan intelektual sebagai berikut:

1. Perseroan

- Merek

No	Nomor Registrasi	Merek	Kelas	Pemilik Merek	Tanggal Pengajuan	Masa Berlaku Perlindungan Merek
1.	IDM000146629	PLANO	20	PT Cahaya Sakti Investindo Sukses	18 Mei 2006	18 Mei 2026 (perpanjangan)
2.	***	LOGO CSIS	35	PT Cahaya Sakti Investindo Sukses, Tbk.	Tanggal Penerimaan: 1 September 2025	***

Keterangan:

***Berdasarkan informasi dan dokumen permohonan merek dari Perseroan, bahwa Perseroan telah mengajukan Permohonan Pendaftaran Merek dengan Nomor Permohonan JID2025089474 dan Tanggal Penerimaan/Pengajuan 2 September 2025 atas Merek Logo CSIS Tipe Merek Kata dan Lukisan untuk Kelas 35. Sampai dengan tanggal Laporan Uji Tuntas, status permohonan merek tersebut adalah dengan status '(TM) Pemeriksaan Substantif'.

2. Entitas Anak

- Merek

No	Nomor Registrasi	Merek	Kelas	Pemilik Merek	Tanggal Pengajuan	Masa Berlaku Perlindungan Merek

1.	JID2021088459	Merek Dagang “Kawasan Industri Cikembar”	36	PT Bogorindo Cemerlang	15 Desember 2021	15 Desember 2031
5.	JID2023066630	Merek Dagang Circuit “Industrial Cikembar”	41	PT Bogorindo Cemerlang	02 Agustus 2023	10 Agustus 2033
6.	IDM000689003	Merek Dagang “OCBD Business Park”	36	PT Bogorindo Cemerlang	25 Januari 2016	25 Januari 2026
7.	IDM000795324	Merek Dagang “SMART WAREHOUSE”	36	PT Bogorindo Cemerlang	26 Agustus 2016	26 Agustus 2026

G. ASURANSI

Sampai dengan tanggal prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki asuransi sebagai berikut:

No	Nomor Polis	Jenis Asuransi	Penanggung	Tertanggung	Periode	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan
1	80004791	<ul style="list-style-type: none"> - Property All Risk Insurance; - Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami Insurance 	<ul style="list-style-type: none"> - PT Asuransi Central Asia; - PT Zurich Asuransi Indonesia; - PT Asuransi Multi Artha Guna; - PT Asuransi Tripakarta; - PT Asuransi Jasa Indonesia; - PT Malacca Trust Wuwungan Insurance, Tbk. 	<ul style="list-style-type: none"> PT Cahaya Sakti Furintraco 2025 – 15 Juli 2026 	<ul style="list-style-type: none"> 15 Juli 	<ul style="list-style-type: none"> Bangunan dan Peralatan di dalamnya (Jl. Kaum Sari RT 001/RW 005, Cibuluh Utara, Kedung Halang Talang, Bogor 16151) 	IDR2.688.000.000,-
2	200010325070 . 000802	<ul style="list-style-type: none"> - Fire, Lighting, Explosion, Aircraft Impact and Smoke - Riot, Strike, Malicious Damage and Civil Commotion - Others 	<ul style="list-style-type: none"> PT Asuransi Central Asia 	<ul style="list-style-type: none"> PT Cahaya Sakti Furintraco 2025 – 15 Juli 2026 	<ul style="list-style-type: none"> 15 Juli 	<ul style="list-style-type: none"> Furniture Manufacture/Sho p (Jl. Kaum Sari Cibuluh Utara Kedung Halang Talang, Bogor 16151) 	Rp2.688.000.000,-
3	200010625070 . 000645	- Earthquake, Volcanic Eruption and Tsunami	PT Asuransi Central Asia	PT Cahaya Sakti Furintraco	15 Juli 2025 – 15 Juli 2026	Furniture Manufacture/Sho p (Jl. Kaum Sari Cibuluh Utara Kedung Halang Talang, Bogor 16151)	Rp2.688.000.000,-

Sampai tanggal prospektus ini diterbitkan, Entitas Anak memiliki asuransi sebagai berikut:

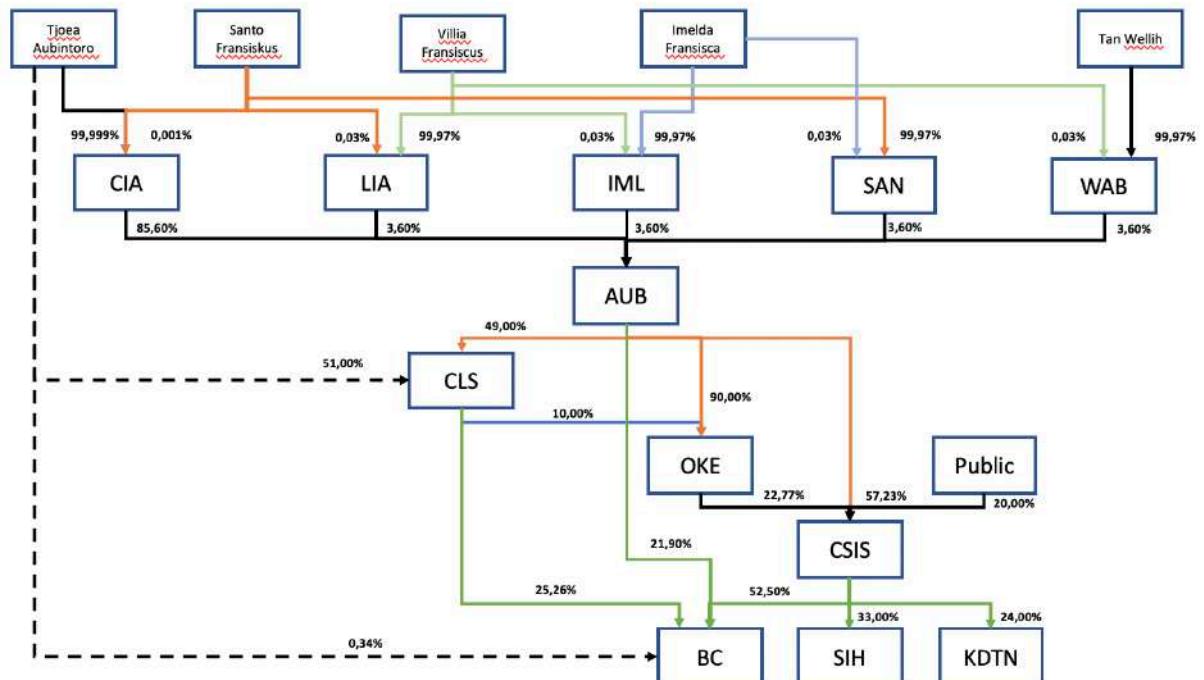
No.	Nomor Polis	Jenis Asuransi	Penanggung	Tertanggung	Periode	Obyek Pertanggungan	Nilai Pertanggungan
1.	16010922001 755	Property All Risk	PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk.	PT Panin, Tbk., q.q. PT	Bank - 1 Juli 2027	Gedung/Kantor yang beralamat di Kawasan Sentul Industrial Estate, Jl. Olympic Raya, Kel. Sentul, Kec. Babakan Madang, Bogor (SHGB No. 1163, 1164, 1165)	Rp1.964.826.000,-
2.	16010923000 288	Property All Risk	PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk.	PT Panin, Tbk., q.q. PT	Bank 23 Februari 2023 - 23 BOGORINDO CEMERLAN G	Gudang Privat yang beralamat di Kawasan Industrial Sentul Blok H 6, Kel. Leuwitutug, Kec. Citeureup, Kab. Bogor	Rp16.187.400.000,-
3.	TAGN5 16212422423 (Nomor Sertifikat 2303673461)	Comprehensive (Jaminan Kerugian Sebagian dan Kerugian Total)	PT Asuransi Astra Buana	PT Toyota Astra Financial Services q.q. PT Bogorindo Cemerlang	17 Maret 2023 - 17 Maret 2026	Toyota Avanza All New 1.5 G CVT 2023 (No Polisi F 1363 FAW)	Kendaraan Bermotor - Rp256.450.000,- Tanggung Jawab Hukum Pihak Ketiga - Rp10.000.000,-
4.	28021025000 453	Comprehensive, Authorized Workshop, Angin Topan, Badai, Hujan Es, Banjir dan atau Tanah Longsor, Gempa Bumi, Tsunami dan atau Letusan Gunung Berapi, Huru Hara dan Kerusuhan, Tanggung Jawab Hukum Pihak Ketiga	PT Asuransi Multi Artha Guna, Tbk.	PT Bogorindo Cemerlang	12 Maret 2025 - 12 Maret 2026	Toyota Alphard 2.5 G A/T MPV 2021 (No Polisi F 1168 FAI)	● Kendaraan Bermotor - Rp1.000.000.000,-; ● Tanggung Jawab Hukum - Rp10.000.000,-
5.	10302012503 0000067	PSAKBI	PT Asuransi Central Asia	PT Bogorindo Cemerlang	03 Maret 2025 - 03 Maret 2026	Wuling/Cloud EV Premium 460 R24 (Tahun Pembuatan 2024 Candy White)	Rp444.000.000,-
6.	10908052500 032	Contractor Plant Machine	PT AA Asuransi	Pialang Cemerlang	30 April 2025 - 30 April 2026	1 Unit Excavator & 1 Unit Buldozer	Rp4.495.500.000,-
7.	QMAG2025M V0001457	- Komprehensif - Huru-hara dan Kerusuhan - Angin Topan, Banjir, Badai, Angin Ribut, dan Tanah Longsor - Gempa Bumi, Tsunami, dan	PT Asuransi Multi Artha Guna, Tbk.	PT Bogorindo Cemerlang	08 Mei 2025 - 08 Mei 2026	Non Daihatsu Great New Xenia 1.3 R A/T 2017 (No Polisi F 1575 AH)	Rp127.700.000,-

*Letusan
Gunung Berapi*
 - *Tanggung
Jawab Hukum
terhadap Pihak
Ketiga*

Dengan demikian Perseroan telah mengurangi risiko dari dampak kerugian, jika terjadi insiden atas harta kekayaan Perseroan tersebut. Untuk harta kekayaan yang tidak diasuransikan, atas risiko yang mungkin timbul dari rusaknya, hilangnya atau musnahnya harta kekayaan milik Perseroan tersebut dan dalam hal terjadinya risiko rusak, hilang dan musnahnya harta kekayaan tersebut karena suatu peristiwa tertentu, hal tersebut tidak akan mengganggu jalannya kegiatan usaha Perseroan atau mengakibatkan berhentinya operasi Perseroan.

H. STRUKTUR HUBUNGAN KEPEMILIKAN, PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

a) Bagan Struktur Kepemilikan Saham Perseroan



Keterangan:

CIA	PT Cahaya Infra Antariksa	AUB	PT Andalan Utama Bintara
LIA	PT Lautan International Antarbenua	CLS	PT Cahayasakti Lintang Surya
IML	PT Internusa Menjulang Langit	OKE	PT Olympic Kapital Equity
WAB	PT Wahana Andalan Baginda	CSIS	PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk
SAN	PT Samudra Antar Nusantararaya	SIH	PT Senkuit International Hotel
BC	PT Bogorindo Cemerlang	KDTN	PT Puri Sentul Permai Tbk

Catatan :

Pihak yang menjadi pemilik manfaat Perseroan (*ultimate beneficial owner “UBO”*) adalah Tjoea Aubintoro. Perseroan telah melaporkan nama pemilik manfaat Perseroan (*ultimate beneficial owner*) tersebut kepada instansi

yang berwenang sebagaimana diatur dalam Perpres No. 13/2018 yaitu melalui situs web Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum dengan alamat situs <http://bo.ahu.go.id/permohonan/transaksi>, dengan tanggal pelaporan terakhir, yaitu pada 07 Oktober 2025.

I. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM BERBENTUK BADAN HUKUM

1. PT ANDALAN UTAMA BINTARA (“AUB”)

a. Pendirian dan Anggaran Dasar

AUB adalah suatu perseroan terbatas yang telah didirikan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia untuk pertama kali dengan nama “PT Andalan Utama Bintara”, yang berkedudukan di Bogor berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 253 tanggal 27 Juli 1995, dibuat oleh Djurnawati Soetarmono S.H., Notaris di Cibinong, yang telah mendapatkan Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C2-16.135 HT.01.01.TH.95 tanggal 11 Desember 1995, yang seluruh anggaran dasarnya telah disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas berdasarkan Akta Nomor 69 tanggal 24 Maret 2008, dibuat oleh Dwi Swandiani, Notaris di Kota Bogor, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya Nomor AHU-37253.AH.01.02.Tahun 2008, tanggal 1 Juli 2008.

b. Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan AUB sesuai dengan Akta No. 06/2023, adalah berusaha dalam bidang Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak.

c. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur Permodalan AUB sebagaimana termaktub dalam Akta 06/2017, adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : 800.000.000.000
Modal Ditempatkan & disetor penuh : 406.000.000.000

Susunan pemegang saham AUB berdasarkan struktur permodalan sebagaimana di atas adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Saham (Rp) @Rp1.000.000,-	Persentase (%)
Modal Dasar	800.000	800.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Modal Disetor			
1. PT Cahaya Infra Antarkisa	347.600	347.600.000.000	85,60
2. PT Internusa Menjulang Langit	14.600	14.600.000.000	3,60
3. PT Lautan International Antarbenua	14.600	14.600.000.000	3,60
4. PT Samudra Antar Nusantararaya	14.600	14.600.000.000	3,60
5. PT Wahana Andalan Baginda	14.600	14.600.000.000	3,60
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	406.000	406.000.000.000	100%
Saham Dalam Portepel	394.000	394.000.000.000	

d. Susunan Pengurus

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris AUB pada saat ini, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Santo Fransiscus

Dewan Komisaris

Komisaris : Tjoea Aubintoro

e. Alamat:

Jl. Kaum Sari No. 1, RT. 001 RW. 005, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Bogor 16151, Jawa Barat.

2. PT OLYMPIC KAPITAL EQUITY (“OKE”)

a. Pendirian dan Anggaran Dasar

OKE adalah suatu perseroan terbatas yang telah didirikan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia untuk pertama kali dengan nama “PT Olympic Kapital Equity”, yang berkedudukan di Kabupaten Bogor berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 04 tanggal 23 September 2016, dibuat oleh Noneng Hodijah, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, yang telah mendapatkan Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0044442.AH.01.01.TAHUN 2016 tanggal 07 Oktober 2016.

b. Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan OKE sesuai dengan Akta No. 01/2022, adalah berusaha di bidang Instalasi Listrik, Instalasi Telekomunikasi, Instalasi Elektronika, Aktivitas Pengembangan Aplikasi Perdagangan Melalui Internet (E-Commerce), Aktivitas Pemrograman Komputer Lainnya, Aktivitas Konsultasi Komputer dan Manajemen Fasilitas Komputer Lainnya, Asuransi Umum Konvensional, Perusahaan Penjaminan Konvensional, Aktivitas Manajemen Dana Lainnya, Aktivitas Konsultan Hukum, Aktivitas Konsultasi Pajak, Jasa Pendidikan Manajemen dan Perbankan dan Pendidikan Bimbingan Belajar dan Konseling Swasta.

c. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur Permodalan OKE sebagaimana termaktub dalam Akta 01/2017, adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : 50.000.000.000

Modal Ditempatkan & disetor penuh : 25.000.000.000

Susunan pemegang saham OKE berdasarkan Akta 139/2022 adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Saham (Rp @Rp1.000.000,-)	Persentase (%)
Modal Dasar	50.000	50.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan dan Modal Disetor			
1. PT Andalan Utama Bintara	22.500	22.500.000.000	90,00
2. PT Cahayasakti Lintang Surya	2.500	2.500.000.000	10,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	25.000	25.000.000.000	100

Saham Dalam Portepel	25.000	25.000.000.000	
-----------------------------	---------------	-----------------------	--

d. Susunan Pengurus

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris OKE pada saat ini adalah sebagaimana termaktub dalam Akta 01/2022, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Santo Fransiscus

Dewan Komisaris

Komisaris : Tan Wellih

e. Alamat:

Kawasan Industri Sentul, Jl. Olympic Raya Kav. B, Sentul, Bogor, Jawa Barat.

J. PENGURUS DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Berdasarkan Akta No.13/2024 susunan Direksi dan Komisaris Perseroan yang menjabat saat ini adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

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

Direksi

Direktur Utama	: Tjoea Aubintoro
Direktur	: Yohanes Sumarno

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

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan:

Dewan Komisaris

	<p>Santo Fransiscus – Komisaris Utama</p> <p>Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1976. Menyelesaikan pendidikan jurusan <i>Computer Engineering</i> di Ohio State University, Amerika Serikat tahun 2002.</p> <p>Lebih dari 20 tahun berpengalaman pada perencanaan, penerapan dan pengelolaan program teknologi; membentuk tim pengembangan; konsultan internal yang terampil dalam perencanaan strategis dan manajemen perubahan.</p> <p>Riwayat Pekerjaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Komisaris Utama Perseroan. 2021 - sekarang • Direktur PT Furnimart Mebelindo Sakti. 2011 - sekarang • Direktur PT Olympic Furniture Gemilang. 2014 - sekarang • Direktur PT Cahaya Infra Antariksa. 2016 - sekarang • Direktur PT Lautan International Antarbenua. 2016 - sekarang
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Komisaris PT Samudra Antar Nusantararaya. 2016 - sekarang • Direktur PT Olympic Kapital Equity. 2017 - sekarang • Direktur PT Andalan Utama Bintara. 2020 - sekarang • Direktur Pemasaran PT Graha Multi Bintang. 2016 - 2018 • Direktur Operasional PT Cahaya Sakti Multi Intraco. 2015 - 2017 • Direktur PT Cahayasakti Lintang Surya. 2013 - 2018 • Direktur PT Bogor Panel Lestari. 2010 - 2011 • Manajer Produk PT Putra Bintang Timur Lestari. 2003 - 2010 • Direktur PT Andalan Utama Bintara. 1995 - 2018
	<p>Apran Kurniawan – Komisaris Independen</p> <p>Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1978. Menyelesaikan pendidikan jurusan Sarjana Akuntansi di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Kesatuan tahun 2002; Magister Akuntansi, Jurusan Akuntansi Keuangan dan Pasar Modal di Institut Bisnis dan Informatika Kesatuan tahun 2024.</p> <p>Ahli dalam manajemen strategis, khususnya untuk Merger dan Akuisisi, manajemen proyek, peningkatan proses. Konsultan internal yang terampil dalam bidang keuangan.</p> <p>Sertifikasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chartered Accountant (CA) • Register Negara Akuntan (RNA) • Certified Management Accountant (CAM), Australia • Certified Business Valuer (CBV), Australia <p>Riwayat Pekerjaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Komisaris Independen Perseroan. 2024 - sekarang • Direktur, Fusion Group. 2020 – 2024 • Komisaris, Zilion Group. 2020 – 2022 • CFO, PT Olympic Kapital Equity. 2018 – 2020 • Direktur, PT Cahaya Sakti Investindo Sukses Tbk. 2018 – 2020 • Direktur, PT Andalan Utama Bintara. 2017 – 2020 • Finance and Operation Director. PT Globalindo Multi Finance. 2016 – 2017 • General Manager. PT Indo Gemilang Sukses. 2011 – 2016 • Senior Manager of Corporate Accounting. PT Cahaya Lintang Surya. 2010 – 2011 • Head of Accounting Dept. PT Cahayasakti Furintraco. 2000 – 2010

Direksi	
	<p>Tjoea Aubintoro – Direktur Utama</p> <p>Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1952. Merupakan pendiri Olympic Group dan pengendali Perseroan. Lebih dari 50 tahun berpengalaman dalam perencanaan, penerapan, dan pengelolaan; membangun infrastruktur group; membentuk dan memimpin tim pengembangan; mengelola dan mengendalikan semua modal dan anggaran dalam lingkungan group; Konsultan internal yang terampil dalam perencanaan strategis dan manajemen perubahan.</p> <p>Riwayat Pekerjaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direktur Utama Perseroan. 2018 - sekarang • Komisaris PT Cahaya Sakti Furintraco. 1983 - sekarang • Direktur Utama PT Cahayasakti Lintang Surya. 1994 - sekarang • Komisaris PT Andalan Utama Bintara. 2018 - sekarang. • Komisaris PT Olympic Bangun Persada. 2016 - sekarang • Komisaris PT Cahaya Infra Antariksa. 2016 - sekarang • Direktur PT Bogorindo Cemerlang. 2018 - sekarang • Komisaris Utama PT Puri Sentul Permai. 2010-2018 • Komisaris PT Puri Sentul Permai. 2018 - Februari 2022 • Komisaris Utama PT Puri Sentul Permai Tbk. Februari 2022 -sekarang
	<p>Yohanes Sumarno – Direktur</p> <p>Warga Negara Indonesia, lahir tahun 1963. Menyelesaikan pendidikan <i>Master of Science</i> pada <i>Civil (structural) Engineering</i>, di University of Texas tahun 1998; <i>Master of Divinity di Pastoran Ministry</i>, Newburgh Theological Seminary, Indiana tahun 2007.</p> <p>Ahli dalam strategi manajemen, khususnya untuk manajemen proyek dan peningkatan proses.</p> <p>Riwayat Pekerjaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direktur Perseroan. 2017 - sekarang • Harvestland Property Development. 2015 – 2017 • World Harvest Center. 2014 – 2016 • Indotec Engico. 1994 – 1995 • PT Pembangunan Perumahan. 1982.

Hubungan kekeluargaan di antara Pemegang Saham Utama, Dewan Komisaris dan Direksi adalah sebagai berikut:

Nama	Jabatan	Hubungan Kekeluargaan
Santo Fransiscus	Komisaris Utama	Anak kandung dari Tjoea Aubintoro
Apran Kurniawan	Komisaris Independen	-
Tjoea Aubintoro	Direktur Utama	Ayah kandung dari Santo Fransiscus
Yohanes Sumarno	Direktur	-

Hubungan Pengurus dan Pengawasan Perseroan dengan Entitas Anak

Nama	Perseroan	BC	SIH	KDTN
Tjoea Aubintoro	DU	D	-	KU

Santo Fransiscus	KU	-	-	-
Yohanes Sumarno	D	-	-	-
Apran Kurniawan	KI	-	-	-

Keterangan:

DU	:	Direktur Utama	KU	:	Komisaris Utama
D	:	Direktur	KI	:	Komisaris Independen
K	:	Komisaris			

K. TATA KELOLA PERUSAHAAN (GOOD CORPORATE GOVERNANCE)

Sekretaris Perusahaan (Corporate Secretary)

Sehubungan Peraturan OJK Nomor 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten Atau Perusahaan Publik (“POJK Nomor 35/2014”), Perseroan telah mengangkat Novita, sebagai Sekretaris Perusahaan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Pengangkatan Sekretaris Perusahaan Nomor: 004/CSIS-DIRUT/SK/XI/2017 tanggal 30 November 2017.

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan yang mengacu pada POJK No. 35/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Perseroan atau Perusahaan Publik antara lain sebagai berikut:

- Memberikan masukan kepada Direksi Perseroan untuk mematuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku, termasuk tapi tidak terbatas Undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Undang-undang nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal serta peraturan-peraturan yang berlaku di Republik Indonesia dan sesuai dengan norma-norma *corporate governance* secara umum;
- Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
- Sebagai penghubung antara Perseroan dengan Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek Indonesia, *stakeholder*, dan masyarakat;
- Memelihara hubungan yang baik antara Perseroan dengan media massa;
- Memberikan pelayanan kepada masyarakat (pemodal) atas setiap Informasi yang dibutuhkan pemodal berkaitan dengan kondisi Perseroan;
- Melaksanakan kegiatan-kegiatan yang mendukung kegiatan Perseroan tersebut di atas antara lain Laporan Tahunan, Rapat Umum Pemegang Saham, Keterbukaan Informasi, dan lain-lain sebagainya;
- Mempersiapkan praktik *Good Corporate Governance* (GCG) di lingkungan Perseroan;
- Menjaga dan mempersiapkan dokumentasi Perseroan, termasuk notulen dari Rapat Direksi dan Rapat Dewan Komisaris serta hal-hal terkait.

Keterangan mengenai Sekretaris Perseroan:

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

Komite Audit

Perseroan telah membentuk Komite Audit sebagaimana diatur dalam POJK No. 55/2015, berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan tentang Pengangkatan Komite Audit Nomor: 001/DK-CSIS/SK/V/2025 tentang Penetapan Susunan Komite Audit PT Cahayasaki Investindo Sukses Tbk., tanggal 23 Mei 2025, dengan masa jabatan Komite Audit adalah tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan dan dapat dipilih kembali hanya untuk 1 periode berikutnya.

Komite ini bertugas untuk memberikan pendapat profesional yang independen kepada Dewan Komisaris Perseroan terhadap laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi Perseroan kepada Dewan Komisaris Perseroan serta menidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian Dewan Komisaris Perseroan, yang antara lain meliputi:

- a. Membuat rencana kegiatan tahunan yang disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan;
- b. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan seperti laporan keuangan, proyeksi, dan informasi keuangan lainnya;
- c. Melakukan penelaahan atas ketaatan Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
- d. Melakukan penelaahan/pemantauan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi Perseroan atas semua temuan auditor internal;
- e. Melakukan penelahaan dan melaporkan kepada Dewan Komisaris Perseroan atas pengaduan yang berkaitan dengan Perseroan;
- f. Menjaga kerahasiaan dengan Akuntan Publik atas data dan informasi Perseroan;
- g. Mengawasi hubungan dengan Akuntan Publik dan mengadakan rapat/pembahasan dengan Akuntan Publik;
- h. Membuat, mengkaji, dan memperbarui pedoman Komite Audit bila perlu;
- i. Memberikan pendapat independen apabila terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan Publik atas jasa yang diberikan;
- j. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris Perseroan mengenai penunjukan Akuntan Publik, didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan fee;
- k. Melakukan penelaahan terhadap akvititas pelaksanaan manajemen resiko yang dilakukan oleh Direksi Perseroan, jika Perseroan tidak memiliki fungsi pemantau resiko di bawah Dewan Komisaris Perseroan; dan
- l. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris Perseroan terkait potensi benturan kepentingan Perseroan.

Wewenang Komite Audit:

- a. Mengakses dokumen, data, dan informasi Emitter atau Perusahaan Publik tentang karyawan, dana, aset, dan sumber daya perusahaan yang diperlukan;
- b. Berkommunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
- c. Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan).

Susunan anggota Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

Ketua : Apran Kurniawan

Keterangan singkat mengenai pendidikan dan pengalaman kerja dari Ketua Komite Audit dapat dilihat pada subbab Pengurus dan Pengawasan Perseroan.

Anggota 1 : Jimmy Tiardo Sirait
Pendidikan : Sarjana Akuntansi, Universitas Katolik Indonesia Atma Jaya (2019)
Riwayat Pekerjaan :

- Perseroan (Maret 2022 – November 2023)
- PT Furnimart Mebelindo Sakti (Desember 2023 - sekarang)

Anggota 2 : Putri Kurnia Asri
Pendidikan : D3 Akuntansi, Universitas Binaniaga (2014)
Riwayat Pekerjaan :

- Sentul Highland Golf (2014 - 2015)
- PT National Energy Solution (2015 - 2016)
- Perseroan (2017 - 2021)
- PT Cahayasaki Lintang Surya (2021 - sekarang)

Sesuai dengan POJK No. 55/2015, Rapat Komite Audit dilakukan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 3 (tiga bulan) dan dihadiri oleh lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah anggota.

Pembahasan terkait rapat anggota Komite Audit adalah membahas dan menyusun secara lengkap program kerja untuk pelaksanaan pengawasan terhadap kinerja Direksi.

Internal Audit

Perseroan telah membentuk Internal Audit sesuai dengan POJK No.56/POJK.04/2015, maka Perseroan telah membentuk Internal Audit sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan Nomor: 002/DIRUT-CSIS/SK/VIII/2025 yang disetujui oleh Dewan Komisaris tanggal 1 Agustus 2025 tentang Pengangkatan Kepala Unit Audit Internal.

Perseroan telah menyusun suatu Piagam Audit Internal Perseroan sesuai dengan POJK No. 56/2015 sebagaimana Piagam Audit Internal Perseroan yang ditetapkan oleh Direksi Perseroan dan telah disetujui oleh Dewan Komisaris pada tanggal 15 November 2016.

Piagam audit internal Perseroan telah disusun sesuai dengan POJK No.56 mengenai pembentukan dan pedoman penyusunan piagam audit internal. Unit Audit Internal memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan;
- b. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan;
- c. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya;
- d. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
- e. Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Presiden Direktur dan Dewan Komisaris;
- f. Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
- g. Bekerja sama dengan Komite Audit;
- h. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya; dan
- i. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Wewenang Unit Audit Internal:

1. Mengakses seluruh informasi yang relevan tentang Perseroan terkait dengan tugas dan fungsinya;
2. Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit;
3. Mengadakan rapat secara berkala dan insidentil dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit; dan ;
4. Melakukan koordinasi kegiatannya dengan kegiatan auditor eksternal.

Unit Audit Internal terdiri atas 1 (satu) orang yang bertugas sebagai Ketua merangkap anggota. Susunan Unit Audit Internal Perseroan adalah sebagai berikut:

Nama	: Tanamas Andi Setiawan
Pendidikan	: Sarjana Akuntansi, Universitas WidyaTama – Bandung (1995)
Pengalaman Kerja	: <ul style="list-style-type: none">- Perseroan (Agustus 2022 – sekarang)- PT Atma Sakti Perkasa (2021 – 2022)- PT Graha Multi Bintang (2014 – 2020)- PT Cahaya Sakti Furintraco (2011 – 2014)- PT Cahaya Sakti Multi Intraco (1994 – 2011)

Rapat Audit Internal dilakukan secara berkala dihadiri oleh Ketua dan/atau anggota bersamaan dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit.

Selain itu audit internal Perseroan juga secara berkala mengevaluasi ketaatan terhadap hukum dan peraturan perundang-undangan seluruh kegiatan dan transaksi yang dilakukan Perseroan serta melakukan evaluasi atas

sistem pelaporan informasi keuangan dan operasional. Audit internal Perseroan telah memberikan rekomendasi-rekomendasi peningkatan efisiensi proses bisnis dan sistem pelaporan kepada manajemen Perseroan.

Komite Nominasi dan Remunerasi

Sesuai Peraturan OJK Nomor 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik (“POJK No. 34/2014”), pelaksanaan fungsi Nominasi dan Remunerasi dalam Perseroan dijalankan oleh Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan tentang Pengangkatan Komite Nominasi dan Remunerasi Nomor 004/CSIS-DK/VII/2024 tanggal 01 Juli 2024 dengan susunan Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan sebagai berikut:

Ketua : Apran Kurniawan

Keterangan singkat mengenai pendidikan dan pengalaman kerja dari Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi dapat dilihat pada subbab Pengurus dan Pengawasan Perseroan.

Anggota 1 : Berlin

Pendidikan : Magister Hukum, Universitas Pakuan (2011)
Periode Menjabat : Juni 2024 - sekarang
Riwayat Pekerjaan :

- PT Bogorindo Cemerlang (2013 – sekarang)
- PT Cahaya Sakti Furintraco (2005 – 2013)
- PT Dunia Express Transindo (2001 – 2004)

Anggota 2 : Sulianawati Kustari

Pendidikan : Sarjana Ekonomi, Universitas Pakuan (1986)
Periode Menjabat : Juni 2024 - sekarang
Riwayat Pekerjaan :

- PT Andalan Utama Bintara (2019 – sekarang)
- PT Cahayasakti Lintang Surya (2011 – 2019)
- PT Cahaya Sakti Multi Intraco (2000 – 2010)
- PT Cahaya Sakti Furintraco (1996 – 1999)

Perseroan telah memiliki Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi sesuai dengan POJK No. 34//2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik sebagaimana ditetapkan berdasarkan Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi Nomor 004/CSIS-DK/VII/2024 tanggal 01 Juli 2024.

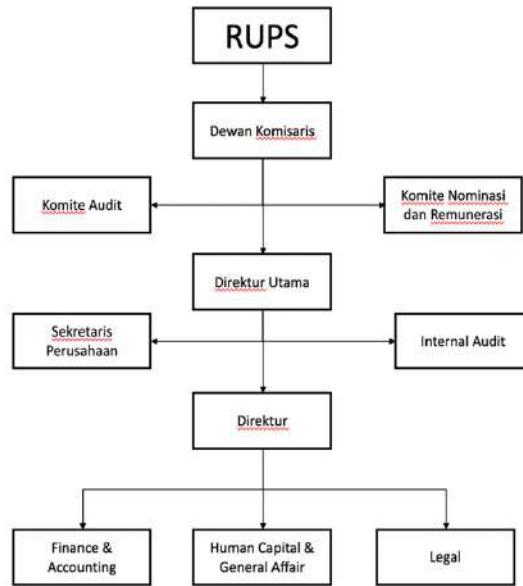
Tugas dan tanggung jawab Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan secara umum adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai hal-hal sebagaimana diatur dalam komposisi Anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris serta evaluasi kinerja dari anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
- b. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada Rapat Umum Pemegang Saham.
- c. Melakukan evaluasi terhadap kebijakan remunerasi serta evaluasi terhadap kesesuaian dengan pelaksanaan remunerasi dari waktu ke waktu.

Pasal 12 ayat (1) Peraturan OJK No. 34/2014 mengatur bahwa Komite Nominasi dan Remunerasi diselenggarakan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan. Pasal 12 ayat (2) mengatur lebih lanjut bahwa rapat Komite Nominasi dan Remunerasi hanya dapat diselenggarakan apabila dihadiri oleh mayoritas dari jumlah anggota Komite Nominasi dan Remunerasi dan salah satu dari mayoritas jumlah anggota Komite Nominasi dan Remunerasi sebagaimana dimaksud pada huruf a merupakan Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi.

L. Struktur Organisasi Perseroan

Berikut ini merupakan struktur organisasi Perseroan:



M. SUMBER DAYA MANUSIA

Sumber daya manusia yang berkualitas baik dan memiliki pengetahuan serta keterampilan yang cakap merupakan modal yang penting dalam Perseroan. Strategi dan tujuan jangka panjang yang akan dicapai oleh Perseroan, juga tergantung kepada kemampuan mendayagunakan sumber daya manusia yang dimiliki.

Selama ini Perseroan telah memberikan gaji dan upah yang telah memenuhi ketentuan Upah Minimum Propinsi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Selain itu, Perseroan juga menyediakan sarana dan fasilitas untuk menunjang kesejahteraan karyawan di antaranya BPJS kesehatan dan Ketenagakerjaan.

Seluruh karyawan Perseroan dan Entitas Anak merupakan tenaga kerja dalam negeri. Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki tenaga kerja asing.

Komposisi karyawan Perseroan dan Entitas Anak berdasarkan jenjang pendidikan, usia, status, aktivitas utama dan lokasi per 30 Juni 2025 dan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

Komposisi Karyawan Berdasarkan Jenjang Pendidikan

Keterangan	30 Juni		31 Desember			
	2025	%	2024	%	2023	%
Perseroan						
S2	2	12,50	2	12,50	2	10,53
S1	-	-	-	-	4	21,05
Diploma	-	-	-	-	-	-
SMA	2	12,50	2	12,50	2	10,53
< SMA	-	-	-	-	-	-
Entitas Anak						
S2	1	6,25	1	6,25	1	5,26
S1	11	68,75	11	68,75	10	52,63
Diploma	-	-	-	-	-	-

SMA	-	-	-	-	-	-
< SMA	-	-	-	-	-	-
Jumlah	16		16		19	

Komposisi Karyawan Berdasarkan Usia

Keterangan	30 Juni		31 Desember			
	2025	%	2024	%	2023	%
Perseroan						
<30 tahun	1	6,25	1	6,25	3	15,79
31 – 40 tahun	1	6,25	1	6,25	1	5,26
41 – 50 tahun	2	12,50	2	12,50	4	21,05
>50 tahun	-		-		-	
Entitas Anak						
<30 tahun	3	18,75	3	18,75	3	15,79
31 – 40 tahun	3	18,75	3	18,75	3	15,79
41 – 50 tahun	3	18,75	3	18,75	2	10,53
>50 tahun	3	18,75	3	18,75	3	15,79
Jumlah	16		16		19	

Komposisi Karyawan Berdasarkan Status

Keterangan	30 Juni		31 Desember			
	2025	%	2024	%	2023	%
Perseroan						
Karyawan tetap	4	25,00	4	25,00	8	42,10
Karyawan tidak tetap	-	-	-	-	-	-
Entitas Anak						
Karyawan tetap	12	75,00	12	75,00	11	57,89
Karyawan tidak tetap	-	-	-	-	-	-
Jumlah	16		16		19	

Komposisi Karyawan Berdasarkan Aktivitas Utama

Keterangan	30 Juni		31 Desember			
	2025	%	2024	%	2023	%
Perseroan						
Perusahaan holding	4	25,00	4	25,00	8	42,10
Entitas Anak						
Pengembang real estate	12	75,00	12	75,00	11	57,89
Jumlah	16		16		19	

Komposisi Karyawan Berdasarkan Lokasi

Keterangan	30 Juni		31 Desember			
	2025	%	2024	%	2023	%

Perseroan						
Sentul	4	25,00	4	25,00	8	42,10
Cikembar	-		-		-	
Entitas Anak						
Sentul	9	56,25	9	56,25	11	57,90
Cikembar	3	18,75	3	18,75	-	-
Jumlah	16		16		19	

Sumber: Perseroan

Tidak terdapat perjanjian yang melibatkan karyawan dan manajemen dalam kepemilikan saham Perseroan termasuk perjanjian yang berkaitan dengan program kepemilikan saham Perseroan oleh karyawan atau anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris.

N. KETERANGAN TENTANG PERKARA HUKUM YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN, ENTITAS ANAK, DIREKSI DAN KOMISARIS PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

Sesuai dengan surat-surat pernyataan yang dibuat oleh Perseroan dan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak tertanggal 30 Oktober 2025 yang diberikan oleh Perseroan maupun Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak secara pribadi, bahwa pada tanggal Prospektus ini tidak terdapat teguran, somasi, ataupun perkara-perkara perdata, pidana dan hubungan industrial, perkara administrasi dan perpajakan serta perkara-perkara lain, baik yang melibatkan Perseroan serta anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak, maupun yang melibatkan pemegang saham Perseroan dan Entitas Anak.

Sesuai dengan surat-surat pernyataan yang dibuat oleh Perseroan dan masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak tertanggal 30 Oktober 2025 yang diberikan oleh Perseroan, Entitas Anak, Direksi dan Dewan Komisarisnya baik dalam jabatannya maupun secara pribadi, tidak terdapat pendaftaran atau masalah-masalah yang menyangkut kepailitan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang baik yang melibatkan Perseroan dan Entitas Anak serta anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan tidak terdapat perkara permohonan pembubaran atas Perseroan dan Entitas Anak serta tidak terdapat pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Tidak terdapat perkara yang melibatkan Perseroan dan Entitas Anak, serta masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Perusahaan Anak, yang secara material dapat berdampak negatif terhadap kelangsungan usaha Perseroan dan rencana PMHMETD I beserta rencana penggunaan dananya.

O. ENTITAS ANAK DAN ENTITAS ASOSIASI

Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025, Perseroan memiliki 1 Entitas Anak dan 2 Entitas Asosiasi. Berikut uraian informasi tersebut:

	Bidang Usaha	Status Operasi	Domisili	Tahun Investasi	Persentase Kepemilikan
Entitas Anak					
PT Bogorindo Cemerlang	Real estate yang dimiliki sendiri atau disewa, kawasan pariwisata, dan kawasan industri	Beroperasi sejak 1994	Sentul – Bogor dan Cikembar - Sukabumi	2020	52,5%
Entitas Asosiasi					

PT Senkuit Internasional Hotel	Real estate yang dimiliki sendiri atau sewa	Beroperasi sejak 2014	Sentul - Bogor	2017	33%
PT Puri Sentul Permai Tbk	Jasa akomodasi dan perhotelan	Beroperasi sejak 2011	Sentul - Bogor	2017	24%

P. KETERANGAN SINGKAT TENTANG ENTITAS ANAK

PT Bogorindo Cemerlang (“BC”)

1. Umum

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).

2. Kegiatan Usaha

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.
- 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

3. Susunan Pengurus

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

4. Struktur Permodalan dan Pemegang Saham

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"), dan terakhir kali diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham 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 BC No. 4/2025"), yang mana para pemegang saham BC memutuskan dan menyetujui peningkatan Modal dasar 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), dengan demikian mengubah Pasal 4 anggaran dasar.

Modal Dasar	: Rp500.000.000.000,- (lima ratus miliar Rupiah) yang terbagi atas 500.000.000 (lima ratus juta) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp1.000,- (seribu Rupiah).
Modal Ditempatkan/Modal Disetor	: Rp235.000.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima miliar Rupiah) yang terbagi atas 235.000.000 (dua ratus tiga puluh lima juta) saham dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp1.000,- (seribu 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	

5. Perizinan

PT BC				
Izin sehubungan dengan Kegiatan Usaha PT BC				
1.	NIB <i>KBLI: 68130, 68120, 68111</i>	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	8120101870299, tanggal terbit 9 Agustus 2018, perubahan ke-8 tanggal 8 Desember 2022, dicetak tanggal 4 Januari 2023	Selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usahanya.
2.	Izin Penyelenggaraan Reklame	Pemerintah Kabupaten Bogor c.q. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bogor	Nomor: 500.16.7.2/007/00829/DPMPTSP/2025, ditetapkan pada tanggal 22 Mei 2025	Berlaku sesuai masa berlaku pajak (Mei 2025 s/d April 2026)
3.	Izin Usaha Kawasan Industri <i>KBLI: 68130</i>	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	<p>tanggal terbit 11 Februari 2020, perubahan ke-6 tanggal 27 Februari 2020</p> <p>Kegiatan dan Lokasi Usaha:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) Nomor Proyek: 202002-1116-2517-4881-746, Jl. Pelabuhan II Kel. Cimanggu, Kec. Cikembar, Kab/Kota. Kab. Sukabumi, Provinsi Jawa Barat; dan 2) Nomor Proyek: 201912-2614-1854-2597-210, Kawasan Industri Sentul Kavling B Commercial Area Kabupaten Bogor, Kel. Sentul, Kec. Babakan Madang, Kab/Kota. Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat. 	Selama pelaku usaha menjalankan kegiatan usahanya
4.	Persetujuan Bangunan Gedung ("PBG")	Pemerintah Kabupaten Sukabumi Dinas Penanaman Modal dan 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 m2 Fungsi Bangunan Gedung: Bangunan Gudang Mini Factory Tanggal Terbit: 05 November 2021	-
5.	PBG	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kepala DPMPTSP	Nomor: SK-PBG-320210-28062024-004 Lokasi: Kawasan Industri Cikembar, Jl. Pelabuhan II, Kel/Desa. Cimanggu, Kec. Cikembar, Kab. Sukabumi, Prov. Jawa Barat Luas Bangunan: 110,28 m2	-

			Fungsi Bangunan Gedung: Bangunan Prasarana Tanggal Terbit: 28 Juni 2024	
6.	Izin Mendirikan Bangunan Untuk Industri ("IMB")	Pemerintah Kabupaten Bogor Dinas Cipta Karya c.q. Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Bogor	Nomor: 647.1/278/TB-DCK/2008 Lokasi: Kawasan Industri PT Bogorindo Cemerlang Desa Sentul Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor Luas Lahan: 1.728,66 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 Pintu	Nomor: 647/003.2.PC/00137/DPMPTSP/2022 Lokasi: Jalan Cahaya Raya Kavling J5 Desa Leuwirutug Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor Tanggal Terbit: 27 Desember 2022	-
9.	Persetujuan ANDAL, RKL/RPL Kegiatan Pembangunan Kawasan Industri	Pemerintah Kabupaten Sukabumi c.q. Bupati Sukabumi	Lokasi: Desa Cimanggu dan Desa Sukamulya Luas Lahan: 226,3 Ha (Hektar) Rencana Kegiatan: Tanggal Terbit: 05 Juli 2013	-
10.	Persetujuan Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas Pembangunan Kawasan Industri Ecosentro di Jalan Nasional	Kementerian Perhubungan	Nomor: KP.1221 Tahun 2013 Lokasi: Kawasan Industri Sentul, Jl. Olympic Raya Kav. 8 Sentul, Jawa Barat Tanggal Terbit: 21 November 2013	-
11.	Kelayakan Lingkungan Kegiatan Kawasan Industri Sentul	Pemerintah Kabupaten Bogor c.q. Bupati Bogor c.q. Badan Lingkungan Hidup	Keputusan Nomor: 530/57/Kpts-DAM/BLH/2010 Lokasi: Desa Sentul Kecamatan Babakan Madang dan Desa Leuwirutug 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 Leuwirutug 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 Leuwirutug 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 Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu	Lokasi: Desa Cimanggu dan Desa Sukamulya Kecamatan Cikembar Kabupaten Sukabumi Luas Lahan: 2.200.000 m ² Rencana Kegiatan: Pembangunan Kawasan Industri Tanggal Terbit: 17 Juli 2018	Berakhir bersamaan dengan berakhirnya izin usaha dan/atau kegiatan
15.	Izin Lingkungan	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola	Lokasi: Jl. Pelabuhan II, Cimanggu, Cikembar, Kab. Sukabumi, Jawa Barat	-

		dan Penyelenggara OSS	Luas Lahan: 220 Ha Rencana Kegiatan: Kawasan Industri Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	
16.	Izin Lingkungan	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Desa Tenjojaya, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat Luas Lahan: 4500000 m ² Rencana Kegiatan: Kegiatan Resort dan Agrowisata Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	-
17.	Izin Lingkungan	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Jl. Olympic Raya Kav. B, Kawasan Industri Sentul, Sentul, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat Luas Lahan: 104 Ha Rencana Kegiatan: pembangunan gudang untuk disewakan dan/atau dijual Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	-
18.	Izin Lingkungan	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Jl. Olympic Raya Kav. B, Kawasan Industri Sentul, Sentul, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat Luas Lahan: 104 Ha Rencana Kegiatan: Kawasan Industri dan Pergudangan Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	
19.	Izin Lokasi	Badan Penanaman Modal Dan Perizinan Terpadu Kabupaten Sukabumi	Lokasi: Desa Tenjojaya. Kecamatan Cibadak. Kabupaten Sukabumi. Luas: 4500000 m ² Rencana Kegiatan: Kegiatan Resort dan Agrowisata Tanggal Terbit: 30 Agustus 2013	
20.	Izin Lokasi	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Desa Tenjojaya, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat Luas Lahan: 4500000 m ² Rencana Kegiatan: Kegiatan Resort dan Agrowisata Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	-
21.	Izin Lokasi	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Jl. Olympic Raya Kav. B, Kawasan Industri Sentul, Sentul, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat Luas Lahan: 104 Ha Rencana Kegiatan: pembangunan gudang untuk disewakan dan/atau dijual Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	-
22.	Izin Lokasi	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Jl. Olympic Raya Kav. B, Sentul, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat Luas Lahan: 8000 m ² Rencana Kegiatan: kawasan industri sentul Tanggal Terbit: 9 Agustus 2018	-
23.	Izin Lokasi	Pemerintah Republik Indonesia c.q. Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS	Lokasi: Jl. Olympic Raya Kav. B, Kawasan Industri Sentul, Sentul, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat Luas Lahan: 104 Ha Rencana Kegiatan: Kawasan Industri dan Pergudangan	-

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

6. Ringkasan Keuangan

Laporan Posisi Keuangan BC

(disajikan dalam Rupiah penuh)

Keterangan	30 Juni		31 Desember
	2025	2024	2023
ASET			
Jumlah Aset Lancar	416.095.354.507	441.573.427.179	465.057.932.057
Jumlah Aset Tidak Lancar	97.535.389.282	76.636.954.472	75.942.013.388
JUMLAH ASET	513.630.743.789	518.210.381.651	540.999.945.445
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	123.308.586.367	151.163.917.498	190.528.591.585
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	22.733.568.344	24.013.788.396	22.356.932.302
JUMLAH LIABILITAS	146.042.154.711	175.177.705.894	212.885.523.887
JUMLAH EKUITAS	367.588.589.078	343.032.675.757	328.114.421.558
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	513.630.743.789	518.210.381.651	540.999.945.445

Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain BC

(disajikan dalam Rupiah penuh)

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

*) tidak diaudit

Q. KEGIATAN DAN PROSPEK USAHA PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

1. Umum

Perseroan didirikan berdasarkan Akta No. 52 tanggal 2 Juni 1995 yang dibuat dihadapan Ny. Djurnawati Soetarmono, S.H., Notaris 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 terakhir anggaran dasarnya sebagaimana dimuat dalam 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 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").

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

Visi dan Misi Perseroan

Visi

Menjadi *holding company* berkelas dunia, berlandaskan integritas dan keberlanjutan, dengan portofolio unggul di properti, kawasan industri, agrowisata, dan hospitality.

Misi

1. Mengelola dan mengembangkan portofolio investasi strategis melalui anak perusahaan di bidang properti, kawasan industri berkonsep hijau, perumahan, agrowisata terpadu, serta hospitality modern (hotel, motel, glamping, dan camping).
2. Mendorong inovasi agresif dalam pertanian organik dengan membangun pabrik pupuk organik ramah lingkungan, mendukung konsep *farm to table*, serta memperkuat posisi di pasar lokal maupun internasional.
3. Mewujudkan Rejuvenate Village sebagai kawasan senior living berstandar global, masuk jajaran *Top Five*, dengan kualitas hidup terbaik, ramah lingkungan, dan berbasis *smart digital village*.
4. Memberikan kontribusi nyata bagi masyarakat dan lingkungan dengan melestarikan alam, menciptakan lapangan kerja, memberdayakan komunitas sekitar, serta meningkatkan kesejahteraan sosial-ekonomi.
5. Meningkatkan nilai jangka panjang bagi pemegang saham dan stakeholder dengan profitabilitas yang sehat, ROI berkelanjutan, serta memperkuat *branding* perusahaan sebagai investasi modern yang berorientasi pada keberlanjutan.
6. Menjaga dan menumbuhkan nilai inti perusahaan: integritas, profesionalisme, berpikir keberlanjutan, kebersamaan, keindahan & kenyamanan, serta agresif dalam inovasi.

Berikut adalah rekam jejak Perseroan dari pendirian sampai dengan tanggal Prospektus diterbitkan:

1995	:	Perseroan didirikan dengan nama PT Cahayasakti Investindo Sukses.
2000	:	Perseroan memfokuskan usahanya dalam bidang proyek atau kontraktor untuk pekerjaan <i>furniture custom made</i> untuk interior.
2008	:	Perseroan memperoleh Sertifikat ISO 9001:2008 untuk <i>Quality Management System</i> .
2014	:	Memperoleh Sertifikat OHSAS 18001:2007 untuk Keselamatan & Kesehatan Kerja.
2016	:	Perseroan mendirikan Entitas Anak yaitu PT Olympic Bangun Persada dan PT Olympic Bogor City. Perseroan juga mulai bergerak di bidang usaha jasa konstruksi umum.
2017	:	Perseroan menjadi perusahaan terbuka dan tercatat di BEI dan melakukan <i>Ground Breaking</i> proyek PT Olympic Bogor City.
2020	:	Perseroan melakukan <i>Asset Swap</i> . Aset yang masuk: PT Bogorindo Cemerlang; Aset yang keluar: PT Olympic Bangun Persada.
2022	:	Melalui Entitas Anak yaitu PT Bogorindo Cemerlang, peresmian Kawasan Industri Cikembar di Sukabumi.

2. Proyek-proyek Perseroan melalui Entitas Anak dan Entitas Asosiasi

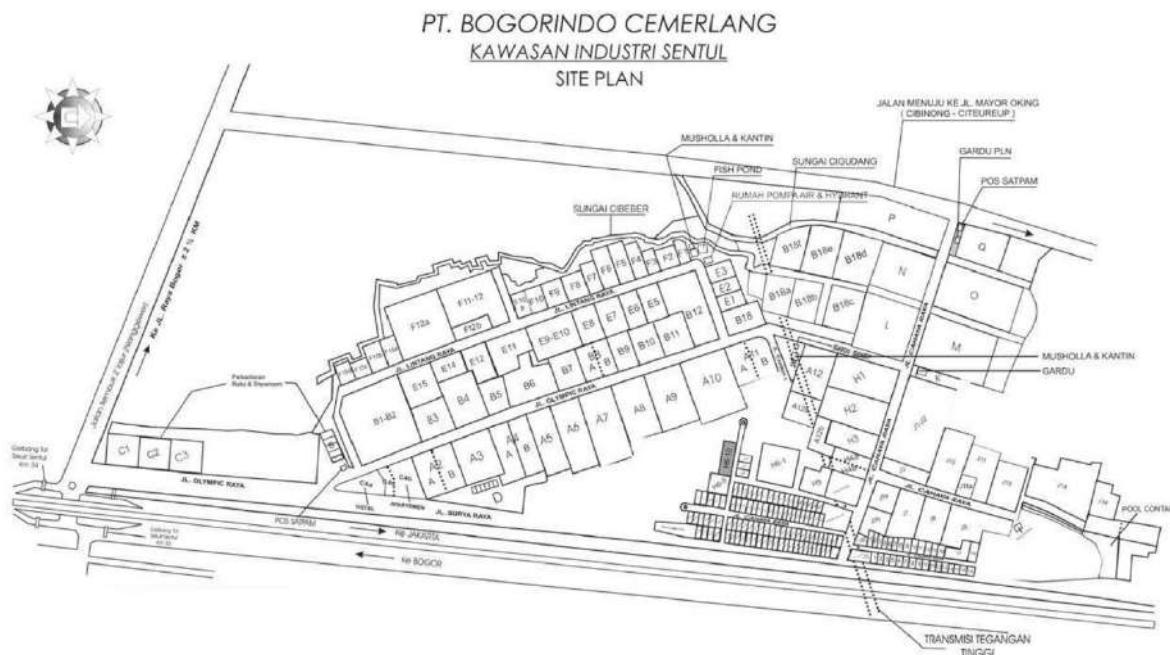
Sampai dengan tanggal Prospektus diterbitkan, seluruh proyek-proyek Perseroan melalui Entitas Anak dan Entitas Asosiasi Perseroan aktif beroperasi. Berikut adalah proyek-proyek yang telah dan/atau sedang dikembangkan:

Entitas Anak BC

Kawasan Industri Sentul

Kawasan Industri Sentul merupakan kawasan yang terletak di Sentul, Bogor, Jawa Barat. Memiliki akses langsung ke tol Jagorawi. Mulai dibangun sejak tahun 1994 hingga sekarang. Pada saat prospektus ini diterbitkan, lahan

100 hektar di Kawasan Industri Sentul telah terjual 98%. Sisa dari lahan yang belum terjual akan dibangun BC Warehouse untuk disewakan kepada calon tenant. Karena terbatasnya lahan sekitar, untuk pengembangan kawasan lebih lanjut sulit dilakukan sehingga BC membangun kawasan industri baru di Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat.



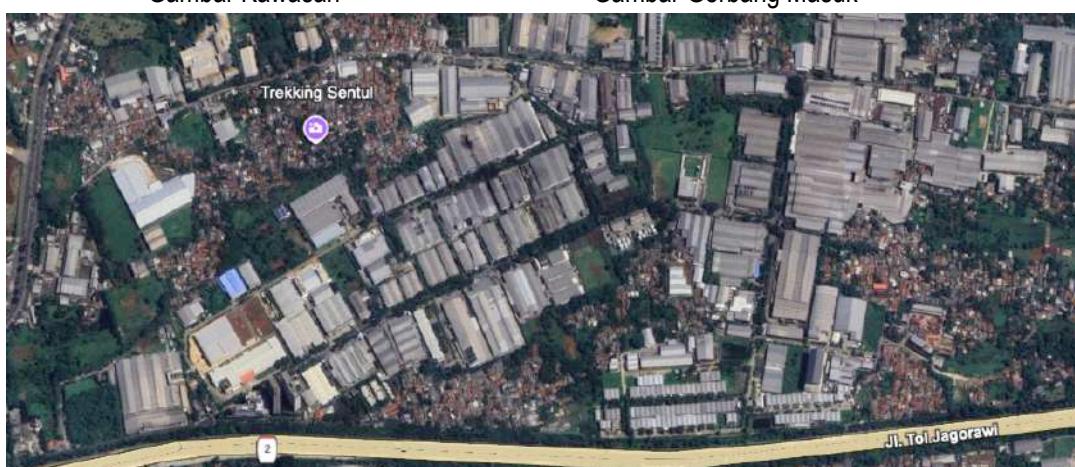
Denah Kawasan Industri Sentul



Gambar Kawasan



Gambar Gerbang Masuk



Gambar Kawasan Industri Sentul

Terdapat tenant-tenant besar yang berada di Kawasan Industri Sentul dengan contoh sebagai berikut:



Fasilitas yang tersedia di Kawasan Industri Sentul antara lain:

- Klinik kesehatan
- Pemadam kebakaran
- Keamanan 24 jam
- Internet *fiber optic*
- Kapasitas kontainer sampai dengan 40 feet
- Hotel dan *Convention Center*
- *Minimarket*



Gambar Kantor Pemadam Kebakaran



Gambar Klinik



Gambar Hotel & Convention Center



Gambar Hotel

Dalam kurun waktu 8 tahun, harga di Kawasan Industri Sentul meningkat sampai dengan 100%. Berikut grafik dari harga di Kawasan Industri Sentul:



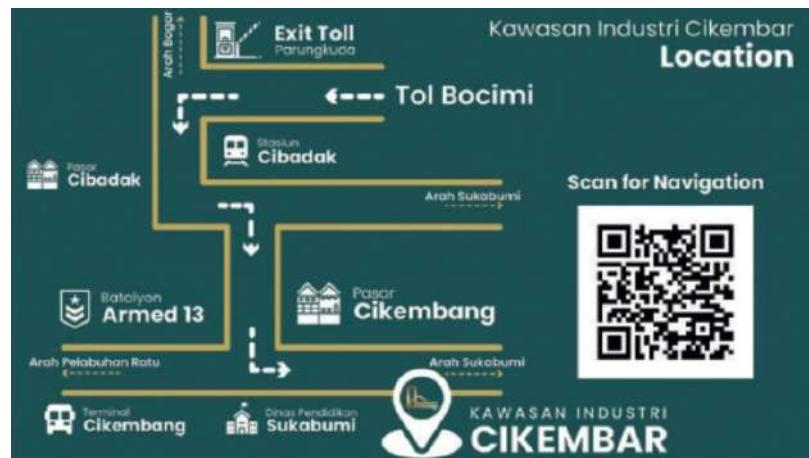
Sumber: Perseroan

Kawasan Industri Cikembar

Kawasan Industri Cikembar merupakan proyek selanjutnya yang disiapkan. Memiliki lahan seluas 220 hektar di Cikembar, Sukabumi, Jawa Barat serta akses langsung dari exit tol Bocimi. Dengan konsep "Industrial Green Environment Complex" Kawasan Industri Cikembar menargetkan nol emisi dan energi bersih. Sekitar 70% dari lahan akan dibangun untuk *mini factory*, *industrial land lot* dan *residences*. Sedangkan 30% sisanya akan dibangun fasilitas publik. Fasilitas yang telah tersedia di kawasan tersebut adalah jalan, kantor administrasi dan kawasan berikat.



Gambar Gerbang Kawasan Industri Cikembar



Gambar Rute Kawasan Industri Cikembar

Berikut merupakan gambar dari udara Kawasan Industri Cikembar yang terus dikembangkan.



Gambar dari Udara Kawasan Industri Cikembar 1



Gambar dari Udara Kawasan Industri Cikembar



Gambar Master Plan Kawasan Industri Cikembar



Gambar Kawasan Berikat



Gambar Warehouse/Mini Factory

Entitas Asosiasi

- **SIH**

SIH merupakan Entitas Asosiasi dari Perseroan. Perseroan memiliki 33,00% saham di SIH. Kegiatan usaha SIH bergerak dalam bidang perhotelan. Saat ini SIH memiliki 1 hotel yang terletak di Sentul, Bogor. Dengan brand

bernama “BiglandOtel Sentul – Suites & Convention”, hotel tersebut memiliki beberapa fasilitas seperti *meeting room*, *convention center*, restoran, *lounge*, kafe, *fitness center*, kolam renang, *spa & sauna*, dan 164 kamar yang terdiri dari *superior room*, *family room*, *deluxe room*, *grand deluxe room*, *grand executive room*, *grand family room*, *junior suite room*, dan *presidential suites*. Dengan lokasi yang strategis yaitu di Kawasan Industri Sentul dan dekat dengan Sirkuit Internasional Sentul serta 5 menit dari exit tol Sirkuit Sentul. Berikut merupakan gambar-gambar dari hotel BiglandOtel Sentul.



Gambar Biglandotel



Gambar Kamar



Gambar Lounge



Gambar Meeting Room



Gambar Restauran



Gambar Kolam Renang



Gambar Ruangan Gym

- **KDTN**

KDTN merupakan Entitas Asosiasi dari Perseroan. Perseroan memiliki 24,00% saham di KDTN. KDTN didirikan pada tahun 2008 dengan fokus utama dalam bidang jasa akomodasi perhotelan dengan nama usaha Sentul 8 Hotel, yang mulai beroperasi pada awal tahun 2011. Pada tanggal 25 Mei 2021, Sentul 8 Hotel secara resmi mengganti nama menjadi Kedaton 8 Hotel, Restaurant, Business Lounge. Pada tanggal 15 Januari 2022, KDTN memperluas unit usahanya dengan membuka Fu Hot Pot and Grill Restaurant di lokasi yang sama dengan Kedaton 8 Hotel Sentul. Restoran ini menawarkan konsep makan sepuasnya dengan menu-menu berkualitas. Sebagai langkah pengembangan bisnis, KDTN pada tanggal 31 Maret 2022 mendirikan xpress hotel di rest area km 19 ruas tol Jakarta-Cikampek, menjadikan KDTN sebagai pelopor hotel di rest area jalan tol di Indonesia. Pada 9 November 2022, KDTN melakukan Penawaran Perdana Saham di Bursa Efek Indonesia dengan kode saham KDTN, mengukuhkan posisinya di pasar keuangan Indonesia. Pada tanggal 5 Juni 2023, KDTN resmi menyerahkan pengelolaan dan pengoperasian xpress hotel kepada Swiss-Belhotel International, yang kemudian berganti nama menjadi Swiss-Belexpress Rest Area. Saat ini KDTN memiliki 4 hotel xpress di sepanjang jalan tol trans-jawa. Berikut merupakan kegiatan yang dijalankan oleh KDTN:

Kedaton 8 Hotel

Kedaton 8 Hotel berlokasi di Jalan Surya Raya, Kav.Commercial Area 1, Olympic CBD Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Hotel KDTN mulai beroperasi pada awal tahun 2011 yang kemudian berganti nama menjadi Kedaton 8 Hotel pada tanggal 25 Mei 2021. Hingga tahun 2024, Kedaton 8 Hotel memiliki 71 unit kamar dengan 4 tipe unit kamar yang berbeda yaitu tipe Deluxe, Executive, Suite dan Family Suite.



Gambar Hotel 1



Gambar Hotel 2

Fu Hot Pot and Grill Restaurant

Restoran Fu Hot Pot & Grill yang berlokasi di kawasan yang sama dengan Hotel KDTN. Restoran Fu Hot Pot & Grill dibangun sebagai pelengkap dari fasilitas Kedaton 8 Hotel dimana Restoran ini mempunyai area yang luas dengan fasilitas yang lengkap seperti area tempat bermain anak, area taman hijau, areasemi-outdoor yang dilengkapi dengan fasilitas barbecue dan grill.



Gambar Restauran 1



Gambar Restauran 2

Swiss-Belexpress Rest Area

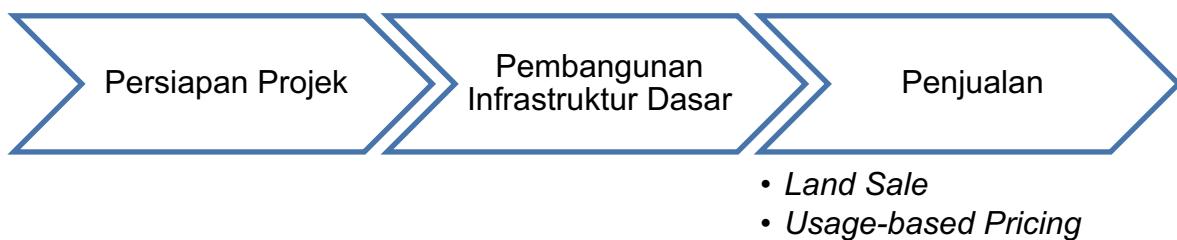
Swiss-Belexpress Rest Area merupakan unit usaha dari KDTN yang merupakan hotel pertama yang dibangun di Rest Area di Indonesia. Swiss-Belexpress Rest Area merupakan *rebranding* dari Kedaton 8 Xpress hasil dari kerjasama dengan Swiss-Belhotel International untuk pengelolaan dan pengoperasian hotel di Rest Area. Swiss-Belexpress Rest Area KM 19 yang berlokasi di Rest Area KM 19 ruas tol Jakarta-Cikampek, Swiss-Belexpress Rest Area KM 166 dan KM 164 yang berlokasi di Rest Area KM 166 (dari Jakarta menuju Cirebon), Rest Area KM 164 (dari Cirebon menuju Jakarta) ruas tol Cipali, Swiss-Belexpress Rest Area KM 260B yang berlokasi di Rest Area KM 260 (dari Pemalang menuju Pejagan) ruas tol Pemalang-Pejagan.



Gambar Hotel Swiss-Belexpress

3. Proses Bisnis Perseroan

Berikut adalah proses bisnis Perseroan melalui Entitas Anak:



Persiapan Projek

Manajemen mempersiapkan seluruh kebutuhan untuk membangun sebuah kawasan. Dari mulai RAB, masterplan, lahan, perizinan dan segala sesuatu yang berkaitan.

Pembangunan Infrastruktur Dasar

Setelah seluruh kebutuhan untuk persiapan projek siap, dilakukan pembangunan infrastruktur dasar seperti *land clearing*, *cut and fill*, pembangunan jalan, pembangunan utilitas air dan listrik, dan sarana lainnya yang diperlukan

Penjualan

Setelah infrastruktur dasar jadi, tim marketing melakukan pemasaran terhadap calon pembeli. Penjualan dapat dilakukan dengan 2 pilihan model penjualan yang ditawarkan, yaitu penjualan kavling secara langsung dan sewa kavling. Tergantung dari kebutuhan dan keinginan pelanggan.

4. Pelanggan dan Pemasok

Target utama pelanggan Perseroan dan Entitas Anak adalah perusahaan yang mengedepankan “zero emission” sejalan dengan konsep yang akan dikembangkan oleh Perseroan. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki ketergantungan terhadap pelanggan tertentu. Terdapat pelanggan Perseroan dan Entitas Anak yang memberikan kontribusi lebih dari 10% dari total pendapatan konsolidasi Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yaitu Bpk I Putu Alit Purnawan dengan nilai Rp10.000.000.000,- atau sebesar 16,53% dari pendapatan.

Berikut pelanggan Perseroan yang memberikan kontribusi kurang dari 10% dari total pendapatan konsolidasi Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025

Keterangan	Nilai Rp	%
I. Kavling		
Bpk. Anthony Moedjono	2.950.000.000.000	4,87
Ibu Eni	2.406.757.000.000	3,98
Ibu Liza Juwita Moedjono	2.950.000.000.000	4,87
PT Dwi Prima Rezeky	3.250.000.000.000	5,37
PT Dwitunggal Bangun Persada	5.746.500.000.000	9,50
PT MRK Diagnostics	3.652.142.000.000	6,04
Ibu Anri Pristidianita	5.285.500.000.000	8,73
II. Warehouse		
PT Bumi Industri Nusantara	4.950.000.000.000	8,18
Bpk. William Boentoro	4.000.000.000.000	6,61
PT Multi Chemindo Mandiri	5.000.000.000.000	8,26
PT STYX Performa Kemika	4.950.000.000.000	8,18
III. Jasa		
Service Charge	5.372.307.919	8,88

Dalam mengembangkan *real estate*, Perseroan melalui Entitas Anak bekerjasama dengan kontraktor dan vendor terkemuka untuk menjaga mutu dan kualitas properti yang dihasilkan. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki ketergantungan yang signifikan pada pemasok tertentu.

5. Keunggulan Kompetitif

Perseroan memiliki keunggulan kompetitif industri, antara lain :

- Manajemen yang berpengalaman di bidang industri *real estate* selama lebih dari 20 tahun;
- Skema pembayaran yang fleksibel;
- Memiliki konsep “*Green Eco*”;
- Perizinan yang lengkap dan mudah; dan
- Setiap projek Perseroan dan Entitas Anak memiliki aksesibilitas yang mudah.

6. Persaingan Usaha

Beberapa kompetitor Perseroan yang memiliki kegiatan usaha sejenis adalah PT Surya Semesta Internusa Tbk, PT Jababeka Tbk, Batang Industrial Park, Grand Batang City, Kendal Industrial Park, Modern Cikande Industrial Park.

7. Strategi Usaha

Berikut adalah strategi usaha yang akan dilakukan Perseroan dalam meningkatkan kinerja usaha dan bisnis, diantaranya:

- Membangun hubungan jangka panjang dengan pemilik lahan dan pemangku kepentingan lokal untuk mencegah spekulasi harga serta mengamankan kawasan dari gangguan eksternal.
- Memperluas lahan secara bertahap dengan menyesuaikan ketersediaan dana internal maupun eksternal, guna menjaga likuiditas dan kestabilan investasi.
- Melakukan kegiatan pemasaran melalui media cetak maupun audio dan visual serta berpartisipasi aktif dalam pameran properti berskala nasional dan internasional untuk menjangkau pembeli institusional, investor asing, dan sektor manufaktur ekspansi.
- Selalu menjaga reputasi bisnis Perseroan dan Entitas Anak.

8. Kecenderungan Usaha

Tidak terdapat kecenderungan yang signifikan yang mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan, serta tidak terdapat kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen atau peristiwa yang dapat diketahui yang dapat mempengaruhi secara signifikan pendapatan bersih atau pendapatan usaha, pendapatan dari operasi berjalan, produksi, penjualan, persediaan, beban, dan harga penjualan profitabilitas, likuiditas atau sumber modal, atau peristiwa yang akan menyebabkan informasi keuangan yang dilaporkan tidak dapat dijadikan indikasi atas hasil operasi atau kondisi keuangan masa datang.

9. Prospek Usaha

Kondisi Ekonomi

Perekonomian Indonesia berdasarkan besaran Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku triwulan I-2025 mencapai Rp5.665,9 triliun dan atas dasar harga konstan 2010 mencapai Rp3.264,5 triliun. Ekonomi Indonesia triwulan I-2025 terhadap triwulan I-2024 mengalami pertumbuhan sebesar 4,87 persen (*y-on-y*). Dari sisi produksi, Lapangan Usaha Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 10,52 persen. Sementara dari sisi pengeluaran, Komponen Ekspor Barang dan Jasa mengalami pertumbuhan tertinggi sebesar 6,78 persen. Ekonomi Indonesia triwulan I-2025 terhadap triwulan IV-2024 terkontraksi sebesar 0,98 persen (*q-to-q*). Dari sisi produksi, Lapangan Usaha Jasa Pendidikan mengalami kontraksi pertumbuhan terdalam sebesar 8,45 persen. Dari sisi pengeluaran, Komponen Pengeluaran Konsumsi Pemerintah (PK-P) mengalami kontraksi pertumbuhan terdalam sebesar 39,89 persen. Selama triwulan I-2025, kelompok provinsi di Pulau Jawa mendominasi struktur dan kinerja ekonomi Indonesia secara spasial dengan kontribusi sebesar 57,43 persen dan kinerja ekonomi yang mencatat pertumbuhan 4,99 persen (*y-on-y*).

PERTUMBUHAN EKONOMI INDONESIA TRIWULAN I-2025



Berita Resmi Statistik No. 43/05/Th. XXVIII, 5 Mei 2025

Q-TO-Q
-0,98%

Y-ON-Y
4,87%

PRODUK DOMESTIK BRUTO (PDB) HARGA BERLAKU
Rp5.665,9 Triliun



PERTUMBUHAN PRODUK DOMESTIK BRUTO (PDB) 2023-2025 (Y-ON-Y) (persen)



Ekonomi Indonesia menunjukkan daya tahan di tengah kondisi global yang menantang, dengan pertumbuhan mendekati 5% dan inflasi terkendali. Dukungan kebijakan moneter dan fiskal, ditambah stimulus struktural, menjadi fondasi ketahanan. Namun, risiko eksternal seperti perang dagang, tekanan komoditas, dan volatilitas mata uang harus terus dimonitor dan direspon dengan strategi adaptif.

Prospek Usaha 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 dan Entitas Anak meyakini bahwa kebutuhan akan kawasan industri akan terus meningkat seiring dengan target pemerintah untuk menggerakan perekonomian dan menyerap tenaga kerja.

Dikemudian hari tidak menutup kemungkinan juga Perseroan akan melakukan penetrasi ke bidang *real estate* lainnya, tidak hanya fokus di kawasan industri. Saat ini Perseroan sedang melakukan kajian tersebut sehingga profitabilitas Perseroan akan terus meningkat dan diharapkan dikemudian hari dapat meningkatkan profitabilitas Perseroan. Dalam *business plan* Perseroan, setelah projek Kawasan Industri Cikembar selesai, Perseroan berencana untuk mengembangkan lahan Perseroan di bukit Panenjoan yang dimiliki oleh Entitas Anak sebagai Kawasan *Rejuvenate Village* yang terintegrasi. Terdapat berbagai macam fasilitas penunjang seperti *Healing Center*, agrowisata, dan area komersial. Seluruh lahan tersebut direncanakan menggunakan sistem sewa sehingga dapat meningkatkan *recurring income* Perseroan. Selain melakukan kajian secara internal, Perseroan akan menunjuk konsultan dari pihak ketiga agar saat mengambil keputusan Perseroan dapat mempertimbangkannya dengan baik.

IX. EKUITAS

Tabel berikut ini menggambarkan posisi ekuitas Perseroan sesuai dengan laporan keuangan konsolidasian pada periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yang telah diaudit oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (anggota firma BDO International Limited), berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAP") 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).

		<i>(disajikan dalam Rupiah penuh)</i>
Keterangan		30 Juni 2025
EKUITAS		
Ekuitas yang diatribusikan pada pemilik entitas induk		
Modal saham – nilai nominal Rp100,- per saham.		
Modal dasar – 4.400.000.000 saham. Modal ditempatkan dan disetor penuh – 1.307.000.000	130.700.000.000	
Tambahan modal disetor	29.367.881.564	
Saldo laba	19.381.985.064	
	<u>179.449.866.628</u>	
Kepentingan Non-Pengendali	174.604.579.813	
Jumlah Ekuitas	354.054.446.441	

Proforma Ekuitas

Di bawah ini disajikan posisi ekuitas proforma Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 setelah memperhitungkan dampak dari dilakukannya PMHMETD I ini:

Tabel Proforma Ekuitas per tanggal 30 Juni 2025

Keterangan	Posisi Ekuitas	Sebanyak-	Sebanyak-	Proforma Ekuitas pada tanggal 30 Juni 2025 setelah pelaksanaan PMHMETD I dan pelaksanaan Waran Seri I
	menurut	522.800.000	52.280.000	
	Laporan	PMHMETD I	Waran Seri I	
	Keuangan pada	dengan nilai	dengan nominal	
	tanggal 30 Juni	nominal Rp100,-	Rp100,- setiap	
	2025 dengan	setiap saham	saham dengan	
	nilai nominal	dengan harga	harga	
	Rp100,- setiap	pelaksanaan	pelaksanaan	
	saham	sebesar Rp380,-	sebesar Rp512,-	
		setiap saham	per saham	
Modal ditempatkan dan	130.700.000.000	52.280.000.000	5.228.000.000	- 188.208.000.000
disetor penuh				
Tambahan modal disetor	29.367.881.564	146.384.000.000	21.539.360.000	(2.834.500.000) 194.456.741.564
Saldo laba	19.381.985.064	-	-	- 19.381.985.064
Kepentingan Non-				
Pengendali	174.604.579.813	-	-	- 174.604.579.813
Jumlah Ekuitas	354.054.446.441	198.664.000.000	26.767.360.000	(2.834.500.000) 576.651.306.441

Setelah tanggal laporan keuangan hingga prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan struktur permodalan Perseroan.

X. KEBIJAKAN DIVIDEN

Seluruh saham biasa atas nama yang telah ditempatkan, termasuk Saham Baru yang akan dikeluarkan dalam rangka PMHMETD I ini memiliki hak yang sama dan sederajat dengan saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh, termasuk hak atas pembagian dividen, hak untuk mengeluarkan suara dalam RUPS, hak atas pembagian saham bonus dan HMETD, sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, keputusan mengenai pembayaran dividen akhir setiap tahun wajib disetujui oleh pemegang saham pada rapat umum pemegang saham tahunan setelah adanya rekomendasi dari Direksi Perseroan, yang selanjutnya akan bergantung pada Penjualan, keadaan operasional dan keuangan, kondisi likuiditas, rencana belanja modal, peluang akuisisi, prospek bisnis masa depan, kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan faktor lain yang dianggap relevan oleh Direksi Perseroan.

Perseroan wajib menyisihkan jumlah tertentu dari laba bersih setiap tahun buku untuk cadangan. Kewajiban penyisihan untuk cadangan berlaku apabila Perseroan mempunyai saldo laba yang positif. Sebagian dari laba bersih Perseroan, sebagaimana ditentukan oleh rapat umum pemegang saham tahunan, harus dialokasikan ke dana cadangan sampai jumlah dana cadangan tersebut mencapai setidaknya 20% dari jumlah modal disetor meskipun tidak ada jangka waktu yang ditentukan untuk mencapai tingkat pendanaan ini. Kecuali ditentukan lain dalam rapat umum pemegang saham tahunan, sisa laba bersih (setelah dikurangi alokasi dana cadangan) dapat dibagikan kepada pemegang saham sebagai nilai dividen akhir.

Anggaran Dasar Perseroan memperbolehkan pembagian dividen kas interim. Pembagian dividen kas interim dapat dilakukan apabila jumlah kekayaan bersih Perseroan tidak menjadi lebih kecil daripada jumlah modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib sebagaimana yang dipersyaratkan dalam UU PT. Pembagian dividen interim tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditor atau mengganggu kegiatan Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut akan ditentukan oleh Direksi Perseroan setelah disetujui Dewan Komisaris. Jika pada akhir tahun keuangan Perseroan mengalami kerugian, pembagian dividen interim harus dikembalikan oleh para pemegang saham kepada Perseroan, dan Direksi bersama-sama dengan Dewan Komisaris akan bertanggung jawab secara tanggung renteng dalam hal dividen interim tidak dikembalikan ke Perseroan.

Perseroan belum memiliki rencana untuk membayarkan dividen dari laba tahun berjalan konsolidasi Perseroan atas tahun buku 2025. Meskipun demikian, Perseroan memiliki kebijakan untuk membagikan dividen kepada seluruh pemegang saham Perseroan sebanyak-banyaknya 50% dari laba bersih setelah pajak setelah menyisihkan cadangan laba ditahan dan pelaksanaannya akan dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan pada beberapa faktor, termasuk (i) laba ditahan, hasil usaha dan keuangan, kondisi keuangan, kondisi likuiditas, prospek usaha di masa depan, kebutuhan kas dan kesempatan bisnis, (ii) pembagian dividen oleh Entitas Anak kepada Perseroan dan (iii) faktor-faktor lainnya yang dianggap relevan oleh Pemegang Saham Perseroan.

Apabila keputusan telah dibuat untuk membayar dividen, dividen tersebut akan dibayar dalam Rupiah.

Perseroan belum melakukan pembayaran dividen dalam bentuk apapun sejak Penawaran Umum Perdana Saham tahun 2017 dikarenakan Perseroan sedang berkembang dan memerlukan dana untuk pengembangan bisnisnya.

TIDAK TERDAPAT PEMBATASAN-PEMBATASAN (*NEGATIVE COVENANT*) YANG DAPAT MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

XI. PERPAJAKAN

Dividen yang Dibagikan Kepada Pemegang Saham Indonesia

Pajak penghasilan atas dividen dikenakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, yang diperbaharui dengan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 (berlaku efektif 1 Januari 2009) dan paling terakhir diperbaharui dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (yang efektif berlaku sejak 29 Oktober 2021) (“UU No. 7/2021”) dan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 2022 tentang Penyesuaian Pengaturan di Bidang Pajak Penghasilan (“PP No. 55/2022”), dividen yang diterima oleh wajib pajak entitas dalam negeri dari investasi pada Perseroan dikecualikan dari objek pajak penghasilan.

Dividen yang dihasilkan oleh wajib pajak pribadi dalam negeri akan dikecualikan dari objek pajak penghasilan, selama penghasilan tersebut diinvestasikan di Indonesia sekurang-kurangnya selama tiga tahun pajak setelah tahun diterimanya dividen atau perolehan laba tersebut. Jenis-jenis pendapatan yang berlaku dan dapat diinvestasikan kembali di Indonesia tercantum dalam PP No. 55/2022.

Dalam hal wajib pajak pribadi dalam negeri tidak memenuhi ketentuan investasi kembali, atas semua dividen yang berasal dari dalam Indonesia yang diperoleh oleh wajib pajak pribadi dalam negeri akan dikenakan pajak penghasilan pada saat dividen diterima atau diperoleh. Wajib pajak pribadi dalam negeri tersebut wajib melakukan pembayaran ke Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 234/PMK.03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang Bidang Penanaman Modal Tertentu yang Memberikan Penghasilan kepada Dana Pensiun yang Dikecualikan sebagai Objek Pajak Penghasilan, pendapatan yang diterima atau diperoleh dana pensiun, yang pendiriannya telah mendapatkan persetujuan Menteri Keuangan, dari penanaman modal yang termasuk di dalamnya dividen yang diterima dari perusahaan Indonesia yang tercatat, dikecualikan dari pajak.

Dividen yang Dibagikan Kepada Pemegang Saham Asing

Dividen yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan atau telah jatuh tempo pembayarannya kepada Wajib Pajak luar negeri akan dikenakan tarif sebesar 20% atau tarif yang lebih rendah dalam hal pembayaran dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda (P3B) dengan Indonesia, dengan memenuhi ketentuan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-61/PJ/2009 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-24/PJ/2010. Agar Wajib Pajak luar negeri tersebut dapat menerapkan tarif sesuai P3B, maka Wajib Pajak luar negeri diwajibkan untuk melampirkan Surat Keterangan Domisili (SKD)/Certificate of Domicile of Non Resident for Indonesia Tax Withholding, yaitu:

1. Form-DGT 1 atau;
2. Form-DGT 2 atau bank dan Wajib Pajak luar negeri yang menerima atau memperoleh penghasilan melalui kustodian sehubungan dengan penghasilan dari transaksi pengalihan saham atau obligasi yang diperdagangkan atau dilaporkan di pasar modal di Indonesia selain bunga dan dividen serta Wajib Pajak luar negeri yang berbentuk Dana Pensiun yang pendiriannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di negara mitra dan merupakan subjek pajak di negara mitra;
3. Form SKD yang lazim diterbitkan oleh negara mitra dalam hal Competent Authority di negara mitra tidak berkenan menandatangani Form DGT-1/ DGT-2, dengan syarat:
 - Form SKD tersebut diterbitkan menggunakan Bahasa Inggris; Diterbitkan pada atau setelah tanggal 1 Januari 2010;
 - Berupa dokumen asli atau dokumen fotokopi yang telah dilegalisasi oleh Kantor Pelayanan Pajak tempat salah satu Pemotong/ Pemungut Pajak terdaftar sebagai Wajib Pajak;
 - Sekurang-kurangnya mencantumkan informasi mengenai nama Wajib Pajak luar negeri; dan

- Mencantumkan tanda tangan pejabat yang berwenang, wakilnya yang sah atau pejabat kantor pajak yang berwenang di negara mitra P3B atau tanda yang setara dengan tanda tangan sesuai dengan kelaziman di negara mitra P3B dan nama pejabat dimaksud.

Di samping persyaratan Form-DGT 1 atau Form-DGT 2 atau Form SKD Negara Mitra maka sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-62/PJ/2009 tentang Pencegahan Penyalahgunaan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-25/PJ/2010 tanggal 30 April 2010 maka Wajib Pajak luar negeri wajib memenuhi persyaratan sebagai beneficial owner atau pemilik yang sebenarnya atas manfaat ekonomis dari penghasilan.

Pajak Penjualan Saham

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 41 tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek, juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 tahun 1997 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek dan Surat Edaran Direktorat Jendral Pajak No. SE-07/PJ.42/1995 tanggal 21 Februari 1995 perihal Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek (seri PPh Umum No. 3 juncto SE-06/PJ.4/1997 tanggal 20 Juni 1997 perihal Pelaksanaan Pemungutan PPh atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di Bursa Efek), telah ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh oleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di BEI dipungut pajak penghasilan sebesar 0,1% (satu per seribu) dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan dan bersifat final. Pembayaran dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara BEI melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
2. Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan pajak penghasilan sebesar 0,5% (lima per seribu) dari nilai seluruh saham pendiri yang dimilikinya pada saat penawaran umum perdana;
3. Pemilik saham diberikan kemudahan untuk memenuhi kewajiban pajaknya berdasarkan perhitungan sendiri sesuai dengan ketentuan di atas. Dalam hal ini, pemilik saham pendiri untuk kepentingan perpajakan dapat menghitung final atas dasar anggapannya sendiri bahwa telah ada penghasilan. Penyetoran tambahan pajak penghasilan dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di BEI. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memanfaatkan kemudahan tersebut, maka penghitungan pajak penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif pajak penghasilan yang berlaku umum.

Pemenuhan Kewajiban Perpajakan oleh Perseroan

Sebagai Wajib Pajak secara umum Perseroan memiliki kewajiban untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak selain yang telah diungkapkan di dalam Laporan Keuangan.

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PMHMETD I INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PMHMETD I INI.

XII. KETERANGAN PEMBELI SIAGA

A. Pokok-Pokok Perjanjian Pembeli Siaga

Pokok-pokok yang diatur berdasarkan Perjanjian Pembeli Siaga antara lain sebagai berikut:

Pihak	:	PT Andalan Utama Bintara
Obyek Perjanjian	:	Pembeli Siaga akan mengikatkan diri untuk melakukan pembelian seluruh sisa Saham Baru sesuai dengan komitmen Pembeli Siaga
Porsi Pembeli Siaga	:	Pembeli Siaga akan membeli total sebanyak-banyaknya 165.494.000 (seratus enam puluh lima juta empat ratus sembilan puluh empat ribu) sisa saham yang tidak diambil ("Sisa Saham") pada harga pelaksanaan Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah) sehingga sebanyak-banyaknya sebesar Rp62.887.720,00,- (enam puluh dua miliar delapan ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh ribu).
Sumber Dana	:	Berasal dari internal kas, dengan Surat Pernyataan Nomor: 005/DIR-AUB/EKS/XI/2025 tertanggal 4 Desember 2025, dengan bukti kecukupan dana berupa rekening koran di Bank IBK Indonesia Tbk tertanggal 25 November 2025
Pernyataan dan Jaminan Pembeli Siaga	:	<ul style="list-style-type: none">• Perjanjian ini ditandatangani oleh pihak yang berwenang mewakili Pembeli Siaga sesuai dengan anggaran dasarnya;• Pembeli Siaga mempunyai kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menanda-tangani Perjanjian dan melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian serta untuk mengambil segala tindakan dan melakukan semua hal yang ditentukan atau dimaksudkan untuk dilakukan oleh Pembeli Siaga dalam Perjanjian;• Pembeli Siaga memiliki kecukupan dana untuk melakukan pembelian Sisa Saham sesuai dengan Komitmen Pembeli Siaga;• Pembeli Siaga adalah badan hukum yang didirikan dan berdiri secara sah menurut undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia serta mempunyai hak dan wewenang untuk menjalankan usaha-usahanya sebagaimana diatur dalam anggaran dasar Pembeli Siaga dan untuk memiliki kekayaan Pembeli Siaga serta untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian ini; Bawa anggaran dasar Pembeli Siaga adalah benar sesuai dengan komparasi akta ini.• Kewajiban Pembeli Siaga sebagaimana tercantum dalam Perjanjian adalah kewajiban yang sah dan mengikat bagi Pembeli Siaga, yang dapat dilaksanakan oleh Pembeli Siaga sesuai ketentuan Perjanjian; Tiada persetujuan lain yang disyaratkan bagi Pembeli Siaga untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian; dan• Pembeli Siaga tidak sedang berada dalam litigasi atau perkara baik perkara perdata, niaga, pidana, arbitrase, tata usaha negara

		<p>atau administratif, sengketa perburuan, industrial atau pajak yang dapat secara material mempengaruhi usaha dan kegiatan usaha Pembeli Siaga serta kemampuannya untuk melaksanakan Perjanjian ini, atau dalam keadaan dinyatakan pailit atau sedang dalam proses likuidasi.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pembeli Siaga telah memperoleh persetujuan korporasi yaitu Persetujuan Dewan Komisaris atas rencana penambahan penyertaan saham dalam EMITEN melalui pembelian sisa saham
--	--	--

B. Keterangan Mengenai Pembeli Siaga

a. Pendirian dan Anggaran Dasar

AUB adalah suatu perseroan terbatas yang telah didirikan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia untuk pertama kali dengan nama "PT Andalan Utama Bintara", yang berkedudukan di Bogor berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 253 tanggal 27 Juli 1995, dibuat oleh Djurnawati Soetarmono S.H., Notaris di Cibinong, yang telah mendapatkan Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C2-16.135 HT.01.01.TH.95 tanggal 11 Desember 1995, yang seluruh anggaran dasarnya telah disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas berdasarkan Akta Nomor 69 tanggal 24 Maret 2008, dibuat oleh Dwi Swandiani, Notaris di Kota Bogor, yang telah persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya Nomor AHU-37253.AH.01.02.Tahun 2008, tanggal 1 Juli 2008.

b. Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan AUB sesuai dengan Akta No. 06/2023, adalah berusaha dalam bidang Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak.

c. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur Permodalan AUB sebagaimana termaktub dalam Akta 06/2017, adalah sebagai berikut:

Modal Dasar	:	800.000.000.000
Modal Ditempatkan & disetor penuh	:	406.000.000.000

Susunan pemegang saham AUB berdasarkan struktur permodalan sebagaimana di atas adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Saham (Rp) @Rp1.000.000,-	Persentase (%)
Modal Dasar	800.000	800.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Modal Disetor			
1. PT Cahaya Infra Antarksa	347.600	347.600.000.000	85,60
2. PT Internusa Menjulang Langit	14.600	14.600.000.000	3,60
3. PT Lautan International Antarbenua	14.600	14.600.000.000	3,60
4. PT Samudra Antar Nusantararaya	14.600	14.600.000.000	3,60
5. PT Wahana Andalan Baginda	14.600	14.600.000.000	3,60
Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor	406.000	406.000.000.000	100%
Saham Dalam Portepel	394.000	394.000.000.000	

d. Susunan Pengurus

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris AUB pada saat ini, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur : Santo Fransiscus

Dewan Komisaris

Komisaris : Tjoea Aubintoro

e. Alamat:

Jl. Kaum Sari No. 1, RT. 001 RW. 005, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Bogor 16151, Jawa Barat.

f. Sumber Dana Yang Digunakan

Berasal dari internal kas, dengan Surat Pernyataan Nomor: 005/DIR-AUB/EKS/XI/2025 tertanggal 4 Desember 2025, dengan bukti kecukupan dana berupa rekening koran di Bank IBK Indonesia Tbk tertanggal 25 November 2025.

g. Hubungan Afiliasi Dengan Perseroan

AUB merupakan pemegang saham utama dan pengendali Perseroan.

h. Porsi Yang Akan Diambil Oleh Pembeli Siaga

Pembeli Siaga akan membeli total sebanyak-banyaknya 165.494.000 (seratus enam puluh lima juta empat ratus sembilan puluh empat ribu) sisa saham yang tidak diambil pada harga pelaksanaan Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah) sehingga sebanyak-banyaknya sebesar Rp62.887.720.00,- (enam puluh dua miliar delapan ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh ribu)..

i. Uraian Tentang Persetujuan Dari Pihak Berwenang

AUB telah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris untuk menjadi Pembeli Siaga.

XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang ikut membantu dan berperan dalam PMHMETD I ini adalah sebagai berikut:

1) AKUNTAN PUBLIK

Kantor Akuntan Publik	:	KAP BDO Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (BDO International)
Alamat	:	Prudential Tower, 17th Floor Jl. Jend Sudirman Kav. 79, Jakarta
Nama Partner	:	Martinus Arifin, SE, Ak., CA., CPA.
STTD	:	STTD.AP-224/PM.22/2018, ditetapkan tanggal 5 Februari 2018
Pedoman kerja	:	Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Standar Profesional Akuntan Publik (SPAP)
Surat Penunjukan	:	No. 048/DIRUT-CSIS/EKS/IX/2025, tanggal 15 September 2025

Tugas dan kewajiban pokok:

Fungsi utama Akuntan Publik dalam PMHMETD I ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Standar tersebut mengharuskan Akuntan Publik merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material dan bertanggung jawab atas pendapat yang diberikan terhadap laporan keuangan yang di audit. Audit yang dilakukan oleh Akuntan Publik meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Akuntan Publik bertanggung jawab atas pendapat mengenai kewajaran dari laporan keuangan Perseroan.

2) KONSULTAN HUKUM

Kantor Konsultan Hukum	:	RESOLVA Law Firm
Alamat	:	District 8, Treasury Tower Lt. 6 Unit F, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, SCBD Lot 28, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
Nama Partner	:	Andy R. Wijaya, S.H., M.H.
STTD	:	STTD.KH-432/PM.223/2021, ditetapkan tanggal 18 November 2021
Pedoman kerja	:	Standar Profesi HKHPM sebagaimana termaktub dalam Keputusan HKHPM No.KEP.02/HKHPM/VIII/2018, tanggal 8 Agustus 2018, tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal, sebagaimana diubah dengan Keputusan HKPHPM No. KEP.03/HKHPM/XI/2021, tanggal 10 November 2021, tentang Perubahan Keputusan HKHPM No. KEP.02/HKHPM/VIII/2018, tanggal 8 Agustus 2018, tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal
Surat Penunjukan	:	No. 052/DIUR-CSIS/EKS/XII/2024, tanggal 17 Desember 2024

Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas utama dari Konsultan Hukum dalam rangka PMHMETD I ini sesuai dengan Standar Profesi dan Peraturan Pasar Modal yang berlaku, meliputi pemeriksaan dari segi hukum dan memberikan laporan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan keterangan lain yang berhubungan dengan itu yang disampaikan oleh Perseroan atau pihak terkait lainnya kepada Konsultan Hukum. Hasil pemeriksaan dari segi

hukum telah dimuat dalam Laporan Uji Tuntas yang menjadi dasar Pendapat Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bidang Pasar Modal, serta guna meneliti informasi yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut aspek-aspek hukum, sebagaimana diharuskan dalam rangka penerapan prinsip-prinsip keterbukaan informasi dan transparansi yang berhubungan dengan suatu Penawaran Umum.

3) NOTARIS

Notaris	:	Nitra Reza, S.H., M.Kn.
Alamat	:	Jl. Raya Padjajaran No. 99D, Kota Bogor
No.STTD	:	STTD.N-245/PJ-1/PM.021/2024, ditetapkan tanggal 11 Desember 2024
Pedoman kerja	:	Pernyataan Undang-Undang No.2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia.
Surat Penunjukan	:	No. 045/DIRUT-CSIS/EKS/IX/2025, tanggal 9 September 2025

Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas utama Notaris dalam PMHMETD I ini adalah untuk menyiapkan dan membuatkan akta-akta perjanjian dan membuat Berita Acara RUPSLB sehubungan dengan PMHMETD I ini, sesuai dengan peraturan jabatan dan kode etik Notaris.

4) BIRO ADMINISTRASI EFEK

Biro Administrasi Efek	:	PT Sharestar Indonesia
Alamat	:	SOPO DEL Office Tower & Lifestyle, Tower B Lantai 18 Jl. Mega Kuningan Barat III, Lot 10.1-6 Kawasan Mega Kuningan Jakarta, Indonesia
Ijin Usaha	:	KEP-25/PM/1991 tanggal 14 Mei 1991
Pedoman kerja	:	Peraturan Pasar Modal dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan
Surat Penunjukan	:	No. 044/DIRUT-CSIS/EKS/IX/2025, tanggal 9 September 2025

Tugas dan kewajiban pokok:

Tugas dan tanggung jawab BAE dalam PMHMETD I ini, sesuai dengan Standar Profesi dan peraturan Pasar Modal yang berlaku, antara lain menentukan DPS yang berhak HMETD, mendistribusikan SBHMETD atau HMETD dalam bentuk elektronik ke dalam Penitipan Kolektif di KSEI, menerima permohonan pelaksanaan HMETD, dan melakukan rekonsiliasi dana atas pembayaran permohonan tersebut dengan bank yang ditunjuk oleh Perseroan, melakukan proses penjatahan atas pemesanan pembelian Saham Tambahan, melaksanakan proses penerbitan dan pendistribusian saham dalam bentuk warkat maupun dalam bentuk elektronik ke dalam Penitipan Kolektif di KSEI serta melaksanakan proses pendistribusian Formulir Konfirmasi Penjatahan dan pengembalian uang pemesanan pembelian saham kepada Perseroan serta menyusun laporan PMHMETD I sesuai dengan peraturan yang berlaku.

**PARA LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL YANG TURUT SERTA DALAM PMHMETD I
INI MENYATAKAN DENGAN TEGAS TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN AFILIASI BAIK SECARA LANGSUNG
MAUPUN TIDAK LANGSUNG DENGAN PERSEROAN SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DALAM UUP2SK.**

XIV. TATA CARA PELAKSANAAN HMETD DAN PEMBELIAN SAHAM TAMBAHAN

Perseroan telah menunjuk PT Sharestar Indonesia selaku BAE yang akan mengelola pelaksanaan administrasi dalam PMHMETD I Perseroan sesuai dengan Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan dalam Rangka Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk No. 29 tanggal 30 Oktober 2025. Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Perseroan No. 31 tanggal 30 Oktober 2025 dan Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I No. 17 tanggal 13 November 2025, Akta Addendum II Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri I Dalam Rangka Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I Perseroan Nomor 25 tanggal 27 November 2025, yang ke empatnya dibuat oleh dan antara Perseroan dengan BAE di hadapan Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor.

Persyaratan pemesanan dan pembelian saham yang diuraikan dibawah ini dapat berubah apabila terdapat peraturan-peraturan KSEI yang baru.

1. Pemesan yang berhak

Para pemegang saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal *recording date* pukul 16.00 WIB berhak untuk membeli saham baru yang diterbitkan Perseroan dalam PMHMETD I ini dengan ketentuan bahwa setiap pemilik 10 (sepuluh) Saham Lama memiliki 4 (empat) HMETD dimana 1 (satu) HMETD berhak untuk membeli 1 (satu) saham biasa pada Harga Pelaksanaan.

Harga Pelaksanaan sebesar Rp380,- (tiga ratus delapan puluh Rupiah) per saham setiap saham yang harus dibayar pada saat pengajuan pemesanan pembelian.

Pemesan yang berhak melakukan pembelian saham baru adalah:

- Pemegang saham Perseroan yang memperoleh HMETD dari Perseroan dan tidak menjual/mengalihkan kepada pihak lain; dan
- Pemegang HMETD yang namanya tercantum dalam SBHMETD atau dalam kolom endorsement atau pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI.

Pemesan dapat terdiri dari Perorangan dan/atau Badan Hukum Indonesia maupun Asing sebagaimana diatur dalam UU No. 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal.

Apabila terdapat pecahan atas saham hasil pelaksanaan HMETD maka akan diadakan pembulatan terdekat ke bawah, dan jika masih timbul pecahan maka akan menjadi milik Perseroan dan harus dijual oleh Perseroan serta hasil penjualannya dimasukkan ke rekening Perseroan.

2. Distribusi SBHMETD, Formulir dan Prospektus

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam Penitipan Kolektif, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui rekening efek Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Bursa setelah tanggal Daftar Pemegang Saham yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 24 Desember 2025 pukul 16.00 WIB. Prospektus, Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan (FPPS Tambahan) dan formulir lainnya dapat diperoleh oleh Pemegang Saham dari masing-masing Perusahaan Efek dan Bank Kustodiannya setiap hari kerja dan jam kerja sejak tanggal 24 Desember 2025 di kantor BAE dengan menyerahkan:

- a. Fotokopi identitas yang masih berlaku dari pemegang saham perorangan (Kartu Tanda Penduduk/Paspor/Kartu Ijin Tinggal Terbatas); atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan terakhir anggota Direksi/pengurus dari Pemegang Saham berupa badan hukum/lembaga. Pemegang Saham juga wajib menunjukkan dokumen asli dari fotokopi tersebut;

- b. Asli surat kuasa bermeterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) (jika dikuasakan) dilengkapi fotokopi identitas diri lainnya yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan).

Bagi Pemegang Saham yang Sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan Sertifikat HMETD atas nama Pemegang Saham. SBHMETD, Prospektus, Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan (FPPS Tambahan) dan formulir lainnya dapat diambil setiap hari kerja mulai tanggal 24 Desember 2025 di kantor pusat BAE Perseroan dengan menyerahkan:

- a. Fotokopi identitas yang masih berlaku dari pemegang saham perorangan (Kartu Tanda Penduduk/Paspor/Kartu Ijin Tinggal Terbatas); atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan terakhir anggota Direksi/pengurus dari Pemegang Saham berupa badan hukum/lembaga. Pemegang Saham juga wajib menunjukkan dokumen asli dari fotokopi tersebut;
- b. Asli surat kuasa bermeterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) (jika dikuasakan) dilengkapi fotokopi identitas diri lainnya yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan).

Bagi pemegang SBHMETD yang ingin menjual atau mengalihkan sebagian dari HMETD yang telah dimilikinya, maka pemegang HMETD yang bersangkutan dapat menghubungi BAE Perseroan untuk mendapatkan denominasi HMETD yang diinginkan. Pemegang HMETD dapat melakukan pemecahan SBHMETD mulai dari 29 Desember sampai dengan tanggal 7 Januari 2026.

3. Prosedur Pelaksanaan HMETD dalam bentuk elektronik

Pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal 29 Desember 2025 sampai dengan tanggal 7 Januari 2026.

- a. Prosedur pelaksanaan HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif
 - 1) Pemegang HMETD memberikan instruksi pelaksanaan HMETD kepada Perusahaan Efek/Bank Kustodian dan membayar Harga Pelaksanaan HMETD dengan memasukkannya ke dalam rekening yang khusus ditunjuk oleh KSEI.
 - 2) Pada Hari Bursa yang sama dengan saat disampaikannya instruksi pelaksanaan HMETD oleh Perusahaan Efek/Bank Kustodian kepada KSEI maka:
 - a) KSEI akan mendebet HMETD dari masing-masing sub-rekening pemegang HMETD yang memberikan instruksi Pelaksanaan HMETD ke dalam rekening KSEI dengan menggunakan fasilitas C-BEST; dan
 - b) Segera setelah uang Harga Pelaksanaan HMETD diterima di dalam rekening bank yang ditunjuk oleh KSEI, KSEI akan melakukan pemindahbukuan uang Harga Pelaksanaan HMETD dari rekening bank yang ditujuk KSEI tersebut ke rekening bank khusus pada hari kerja berikutnya.
 - 3) Satu Hari Bursa setelah KSEI menerima instruksi pelaksanaan HMETD, KSEI akan menyampaikan kepada Biro Administrasi Efek dokumen sebagai berikut:
 - a) Daftar rincian instruksi pelaksanaan HMETD yang diterima KSEI, berikut rincian data pemegang HMETD (Nomor identitas, nama, alamat, status kewarganegaraan dan domisili) pemegang HMETD yang melakukan pelaksanaan HMETD;
 - b) Surat atau bukti pemindahbukuan Harga PMHMETD I yang dilakukan oleh KSEI, dari rekening bank yang ditunjuk KSEI kedalam rekening bank khusus; dan
 - c) Instruksi untuk mendapatkan sejumlah saham hasil pelaksanaan HMETD ke dalam rekening khusus yang telah disediakan oleh KSEI.
 - 4) Segera setelah BAE menerima dari KSEI dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam butir 3) di atas, BAE akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen pendukung dari instruksi pelaksanaan HMETD, bukti pemindahan uang sesuai Harga Pelaksanaan HMETD ke dalam rekening bank khusus berdasarkan data pada rekening bank khusus serta instruksi untuk mendepositkan sejumlah saham hasil pelaksanaan HMETD.

- 5) Selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan uang Harga pelaksanaan HMETD telah dibayar penuh (*in good funds*) di rekening bank khusus, BAE akan menerbitkan/mendepositkan sejumlah saham hasil pelaksanaan HMETD ke dalam rekening khusus yang telah disiapkan KSEI dan KSEI akan langsung mendistribusikan saham hasil pelaksanaan HMETD dengan menggunakan fasilitas C-BEST. Selanjutnya KSEI akan memberikan laporan hasil distribusi saham hasil pelaksanaan HMETD tersebut kepada Perseroan dan BAE.

b. Prosedur pelaksanaan HMETD yang berada di luar Penitipan Kolektif KSEI (Warkat)

- 1) Pendaftaran Pelaksanaan HMETD dilakukan di kantor pusat BAE:

PT Sharestar Indonesia
 SOPO DEL Office Tower & Lifestyle, Tower B Lantai 18
 Jl. Mega Kuningan Barat III, Lot 10.1-6
 Kawasan Mega Kuningan
 Jakarta, Indonesia
 Telepon: +62-21 50815211
 Fax: +62-021 50815211
 E-mail : IR@sharestar.co.id

- 2) Pemegang HMETD yang berada diluar Penitipan Kolektif yang akan melakukan Pelaksanaan HMETD harus membuka rekening efek di Perusahaan Efek/Bank Kustodian dan membayar Harga pelaksanaan HMETD ke dalam rekening bank khusus serta menyerahkan dokumen sebagai berikut:
- Asli SBHMETD yang telah ditandatangani dan diisi lengkap;
 - Asli bukti pembayaran Harga pelaksanaan HMETD;
 - Fotokopi identitas yang masih berlaku dari pemegang HMETD (perorangan) yang akan melakukan Pelaksanaan HMETD (Kartu Tanda Penduduk/Paspal/Kartu Ijin Tinggal Terbatas); atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan terakhir anggota Direksi/pengurus dari pemegang HMETD (lembaga/badan hukum) yang akan melakukan pelaksanaan HMETD. Asli surat kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermeterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi KTP/Paspal/KITAS dari Pemberi dan Penerima Kuasa;
 - Asli formulir penyetoran Efek yang diterbitkan KSEI yang telah diisi dan ditandatangani lengkap.
- 3) Setiap dan semua biaya pemecahan dari SBHMETD khusus bagi pemegang saham yang masih memiliki saham fisik, Perseroan akan bebankan kepada pemegang saham dengan biaya Rp5.000,- (lima ribu Rupiah) per SBHMETD yang telah dipecah (belum termasuk PPn).
- 4) BAE akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen pendukung untuk Pelaksanaan HMETD sebagaimana dimaksud dalam butir 2) diatas.
- 5) Selambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah permohonan Pelaksanaan HMETD diterima oleh BAE dan uang Harga PMHMETD I telah mendepositkan atau membayar penuh (*in good funds*) ke dalam rekening bank khusus, BAE akan menerbitkan sejumlah saham hasil pelaksanaan HMETD dan mendepositkan ke dalam rekening efek pemegang saham menggunakan fasilitas C-Best.

4. Pemesanan Saham Tambahan

Pemegang Saham yang telah melaksanakan HMETD miliknya dapat memesan Saham Tambahan melebihi hak yang dimilikinya dengan cara mengisi Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan dan/atau FPPS Tambahan yang telah disediakan sekurang-kurangnya 100 (seratus) saham atau kelipatannya.

Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI dan pemegang HMETD dalam bentuk SBHMETD yang menginginkan Saham hasil pelaksanaannya dalam bentuk elektronik harus mengajukan permohonan kepada BAE melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.

Saham hasil penjatahan akan diterbitkan dalam bentuk elektronik, bagi pemegang HMETD yang telah melaksanakan HMED dan mengajukan pemesanan Tambahan harus mengajukan permohonan kepada Biro

Administrasi Efek melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:

- a. Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
- b. Asli surat kuasa bermeterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) dari pemegang HMETD kepada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pemesanan pembelian Saham tambahan dan melakukan pengelolaan efek atas Saham hasil penjatahan dalam Penitipan Kolektif KSEI dan kuasa lainnya yang mungkin diberikan sehubungan dengan pemesanan pembelian Saham tambahan atas nama pemberi kuasa;
- c. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk/Paspor/Kartu Ijin Tinggal Terbatas yang masih berlaku (untuk perorangan) atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan Direksi/Pengurus (bagi lembaga/badan hukum);
- d. Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyertorkan pembayaran;
- e. Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian Saham hasil penjatahan.

Bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI, mengisi dan menyerahkan FPPS Tambahan yang telah didistribusikan dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:

- a. Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
- b. Asli instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) dilakukan melalui C-Best yang sesuai atas nama pemegang HMETD tersebut (khusus bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI yang telah melaksanakan haknya melalui sistem C-Best);
- c. Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian Saham hasil penjatahan oleh Biro Administrasi Efek Perseroan;
- d. Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyertorkan pembayaran.

5. Penjatahan Pemesanan Saham Tambahan

Penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan dilakukan pada tanggal 9 Januari 2026 dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan tidak melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini, maka seluruh pesanan saham tambahan akan dipenuhi.
- b. Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini, maka kepada pemesan yang melakukan pemesahan saham tambahan akan diberlakukan sistem penjatahan secara proporsional berdasarkan jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang Saham yang meminta pemesanan saham tambahan.

Perseroan akan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan PMHMETD I dengan berpedoman pada Peraturan VIII.G.12 dan Peraturan No. IX.A.7 selambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal penjatahan.

6. Persyaratan Pembayaran

Pembayaran pemesanan pembelian Saham dalam rangka PMHMETD I yang permohonan pemesanannya diajukan langsung kepada BAE harus dibayar penuh (*in good funds*) dalam mata uang Rupiah saat pengajuan pemesanan secara tunai, cek, bilyet giro atau pemindahbukuan atau transfer dengan mencantumkan Nomor SBHMETD atau Nomor FPPS tambahan dan pembayaran dilakukan ke rekening Perseroan pada:

PT Bank IBK Indonesia Tbk
Cab. Tanah Abang
Atas Nama: PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk
No. Rekening: 0005-00104401-001

Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Jika cek atau bilyet giro pada saat dicairkan ditolak oleh Bank yang bersangkutan, maka pemesanan pembelian Saham dianggap batal.

Bila pembayaran dilakukan dengan cek, bilyet giro, atau pemindah buku, maka tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal dana efektif diterima (*in good funds*) di rekening Perseroan tersebut di atas paling lambat pada tanggal 7 Januari 2026 pukul 14.00 WIB untuk pemesanan satu HMETD, dan untuk pemesanan tambahan dan efektif diterima (*in good funds*) di rekening Perseroan tersebut di atas paling lambat tanggal 8 Januari 2026 pukul 14.00 WIB.

Biaya-biaya yang timbul dalam rangka pembelian saham ini merupakan beban pemesan. Pemesanan saham yang tidak memenuhi persyaratan pembayaran akan dibatalkan.

7. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham

Perseroan melalui BAE akan menerima pengajuan pemesanan pembelian saham, dan menyerahkan Bukti Tanda Terima Pemesanan Saham yang telah di cap dan ditandatangani, kepada pemesan untuk menjadi bukti pada saat mengambil Saham dan untuk pengembalian uang untuk pesanan yang tidak dipenuhi. Pemegang HMETD dalam penitipan kolektif akan mendapat konfirmasi atas permohonan pelaksanaan HMETD (*exercise*) melalui C-BEST melalui Pemegang Rekening KSEI.

8. Pembatalan Pemesanan Saham

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan saham, baik sebagian atau keseluruhan dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pemberitahuan mengenai pembatalan pemesanan saham akan diumumkan bersamaan dengan penjatahan atas pesanan. Hal-hal yang dapat menyebabkan dibatalkannya pemesanan saham antara lain:

- a. Pengisian SBHMETD atau FPPS Tambahan tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan saham yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus;
- b. Tidak terpenuhinya persyaratan pembayaran; dan tidak terpenuhinya kelengkapan dokumen permohonan dalam hal terdapat pihak-pihak yang walaupun tidak diperbolehkan untuk melaksanakan HMETD karena pelaksanaan HMETD ke saham dilarang oleh hukum yang berlaku tetapi tetap melakukan pemesanan Saham HMETD dan melakukan pembayaran uang pemesanan, maka Perseroan berhak untuk memperlakukan HMETD tersebut atau dokumentasi HMETD lain yang disampaikan orang pihak tersebut dalam pemesanan saham baru tidak sah dan mengembalikan seluruh uang pemesanan yang telah dibayarkan tersebut dalam mata uang Rupiah dengan mentransfer ke rekening bank atas nama pemesan sesuai dengan tata cara pengembalian uang pemesanan pada angka 9 di bawah ini.

9. Pengembalian Uang Pemesanan

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruhnya dari pemesanan Saham berdasarkan pesanan saham tambahan atau dalam hal terjadi pembatalan pemesanan saham, maka Perseroan akan mengembalikan sebagian atau seluruh uang pemesanan tersebut dalam mata uang Rupiah dengan mentransfer ke rekening bank atas nama pemesan. Pengembalian uang oleh Perseroan akan dilakukan pada tanggal 12 Januari 2026 atau selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan. Pengembalian uang yang dilakukan sampai dengan tanggal 12 Januari 2026 tidak akan disertai bunga.

Apabila terjadi keterlambatan pengembalian uang melebihi 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal Penjatahan, jumlah uang yang dikembalikan akan disertai denda yang diperhitungkan mulai Hari Kerja ke-3 (tiga) setelah tanggal Penjatahan sampai dengan tanggal pengembalian uang yang dihitung berdasarkan tingkat suku bunga rata-rata deposito jangka waktu 1 (satu) bulan pada Bank dimana dana tersebut ditempatkan. Perseroan tidak dikenakan denda atas keterlambatan pengembalian uang pemesanan saham apabila keterlambatan tersebut disebabkan oleh kesalahan pemesan pada saat mencantumkan nama bank dan nomor rekening bank.

Bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI yang melaksanakan haknya melalui KSEI pengembalian uang pemesanan akan dilakukan oleh KSEI.

10. Penyerahan Saham Hasil Pelaksanaan HMETD dan Pengkreditan ke Rekening Efek

Saham hasil PMHMETD I bagi pemesan yang melaksanakan HMETD sesuai dengan haknya melalui KSEI akan dikreditkan pada Rekening Efek dalam 2 (dua) hari kerja setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik di rekening Perseroan.

Saham hasil PMHMETD I bagi pemegang HMETD dalam bentuk SBHMETD yang melaksanakan HMETD sesuai haknya melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian, akan diterbitkan dalam bentuk elektronik selambatnya 2 (dua) hari kerja setelah permohonan diterima oleh BAE dan dana pembayaran telah diterima dengan baik oleh Perseroan.

Saham hasil penjatahan atas pemesanan Saham tambahan akan didistribusikan dalam bentuk elektronik dalam Penitipan Kolektif selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah tanggal penjatahan.

11. Alokasi Sisa Saham Yang Tidak Diambil Oleh Pemegang HMETD

Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya dilaksanakan oleh pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih dari haknya, seperti yang tercantum dalam SBHMETD atau Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan secara proporsional berdasarkan hak yang telah dilaksanakan. Apabila setelah alokasi pemesanan saham tambahan, masih terdapat sisa saham maka saham tersebut tidak akan diterbitkan dari portepel.

XV. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS, SERTIFIKAT HMETD DAN FORMULIR

Perseroan mengumumkan informasi penting berkaitan dengan PMHMETD I ini melalui iklan di Website Bursa dan Website Perseroan.

- Bagi pemegang saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui Rekening Efek Perusahaan Efek atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 23 Desember 2025. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan didistribusikan oleh Perseroan kepada KSEI dan dapat diperoleh oleh pemegang saham dari masing-masing Perusahaan Efek atau Bank Kustodiannya.
- Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama pemegang saham.

SBHMETD, Prospektus, FPPS Tambahan dan formulir lainnya dapat diambil langsung oleh pemegang saham Perseroan yang tercatat dalam DPS Perseroan mulai tanggal 23 Desember 2025 sampai dengan 8 Januari 2026 pada hari dan jam kerja (Senin s.d. Jumat pukul 09.00 - 15.00 WIB) dengan menyerahkan bukti jati diri yang sah (KTP/Paspor/KITAS) dan menyerahkan fotokopinya serta asli surat kuasa bagi yang tidak bisa mengambil sendiri pada BAE Perseroan di:

PT Sharestar Indonesia
SOPO DEL Office Tower & Lifestyle, Tower B Lantai 18
Jl. Mega Kuningan Barat III, Lot 10.1-6
Kawasan Mega Kuningan
Jakarta, Indonesia
Telepon: +62-21 50815211
Fax: +62-021 50815211
E-mail : IR@sharestar.co.id

Apabila pemegang saham Perseroan yang namanya dengan sah tercatat dalam DPS Perseroan per tanggal *recording date* belum menerima atau mengambil SBHMETD, Prospektus, FPPS Tambahan dan formulir lainnya dan tidak menghubungi BAE Perseroan, maka setiap dan segala risiko ataupun kerugian yang mungkin timbul bukan menjadi tanggung jawab Perseroan ataupun BAE Perseroan, melainkan sepenuhnya merupakan tanggung jawab para pemegang saham Perseroan yang bersangkutan.

HMETD dalam bentuk elektronik akan didistribusikan ke dalam Rekening Efek KSEI atau didistribusikan kepada pemegang saham melalui Pemegang Rekening KSEI.

XVI. INFORMASI TAMBAHAN

Bagi para pemegang saham yang memerlukan informasi lebih lanjut mengenai transaksi ini dapat menghubungi Sekretaris Perusahaan/*Corporate Secretary* Perseroan pada setiap jam kerja dengan alamat:

Corporate Secretary
PT Cahayasakti Investindo Sukses Tbk
Jl. Kaum Sari No. 1, RT. 001 RW. 005
Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara
Bogor 16151, Jawa Barat
Telepon : (+62-251) 8666 873/874
Email:corporate.secretary@csis.co.id
Website : www.csis.co.id