

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM  
PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk  
("PERSEROAN")**

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING DAN PERLU DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA TRANSAKSI MATERIAL DAN TRANSAKSI AFILIASI.

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI DISAMPAIKAN OLEH PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk (disingkat PANI) ("PERSEROAN") DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 32/POJK.04/2015 TENTANG PENAMBAHAN MODAL PERUSAHAAN TERBUKA DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU, SEBAGAIMANA DIUBAH DENGAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 14/POJK.04/2019 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 32/POJK.04/2015 TENTANG PENAMBAHAN MODAL PERUSAHAAN TERBUKA DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU ("POJK No. 32/2015") DAN PERATURAN BURSA EFEK INDONESIA NO. 1-A TENTANG PENCATATAN SAHAM DAN EFEK BERSIFAT EKUITAS SELAIN SAHAM YANG DITERBITKAN OLEH PERUSAHAAN TERCATAT, LAMPIRAN KEPUTUSAN DIREKSI BURSA EFEK INDONESIA NO. KEP-00101/BEI/12-2021 TANGGAL 21 DESEMBER 2021 ("PERATURAN BEI No. I-A").



**PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk**

**Kegiatan Usaha Utama**

Bergerak di Bidang Aktivitas Holding dan Industri Kemasan Kaleng, dan Melalui Entitas Anak Berupa Real Estat

**Berkedudukan di Jakarta Utara, Indonesia**

**Kantor Pusat:**

Office Tower Agung Sedayu Group, Lantai 8 dan 10 Unit G  
Jalan Marina Raya, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara 14470, Indonesia  
Telepon: (021) 3973 4100  
Website: [www.pantaiindahkapukdua.com](http://www.pantaiindahkapukdua.com)  
E-mail: [corporate.secretary@agungsedyu.com](mailto:corporate.secretary@agungsedyu.com)

**JIKA TERDAPAT KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ATAU RAGU-RAGU DALAM MENGAMBIL KEPUTUSAN, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN ATAU PENASIHAT PROFESIONAL.**

**DIREKSI PERSEROAN SECARA BERSAMA-SAMA BERTANGGUNG JAWAB PENUH ATAS KEBENARAN INFORMASI YANG TERDAPAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI DAN MENEGASKAN BAHWA SEPANJANG PENGETAHUAN MEREKA TIDAK TERDAPAT FAKTA PENTING DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN, YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.**

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 2 September 2025.

## DEFINISI

AS	: berarti PT Agung Sedaya, berkedudukan di Jakarta Pusat, merupakan salah satu pemegang saham MAP.
BKS	: berarti PT Bangun Kosambi Sukses Tbk, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Anak Perseroan.
CGIC	: berarti PT Cahaya Gemilang Indah Cemerlang, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Anak Perseroan melalui BKS.
CKBD	: berarti PT Citra Kirana Bisnis Distrik, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Anak Perseroan melalui BKS.
CKI	: berarti PT Cahaya Kencana Indah, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Anak Perseroan melalui BKS.
FCS	: berarti PT Fin Centerindo Satu, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Anak Perseroan melalui BKS.
IPN	: berarti PT Industri Pameran Nusantara, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Utara, merupakan Entitas Anak Perseroan melalui BKS.
KJPP KR	: berarti Kantor Jasa Penilai Publik Kusnanto & Rekan.
KJPP IBR	: berarti Kantor Jasa Penilai Publik Iwan Bachron & Rekan.
MAP	: berarti PT Multi Artha Pratama, berkedudukan di Jakarta Utara, merupakan pemegang saham utama dan pengendali Perseroan.
MAS	: berarti PT Mega Andalan Sukses, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Anak Perseroan melalui BKS.
Pemegang Saham Independen	: berarti pemegang saham yang tidak mempunyai kepentingan ekonomis pribadi sehubungan dengan suatu transaksi tertentu dan (i) bukan merupakan anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, dan pengendali; atau (ii) bukan merupakan afiliasi dari anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama, dan pengendali.
Pemegang Saham Utama	: berarti pihak yang, baik secara langsung maupun tidak langsung, memiliki paling sedikit 20% (dua puluh persen) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh suatu perusahaan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh OJK. Dalam hal ini Pemegang Saham Utama Perseroan adalah MAP.
Perseroan	: berarti PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk (disingkat PANI).
Perusahaan Target	: berarti BKS.
PET	: berarti PT Panorama Eka Tunggal, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan Entitas Anak Perseroan.
PIK2	: berarti kawasan Pantai Indah Kapuk 2.
PMHMETD	: berarti Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
POJK 32/2015	: berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 14/POJK.04/2019 tanggal 29 April 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

POJK 14/2019	: berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 14/POJK.04/2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
POJK 15/2020	: berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana dapat diubah waktu ke waktu.
POJK 17/2020	: berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha sebagaimana dapat diubah dari waktu ke waktu.
POJK 35/2020	: berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal sebagaimana dapat diubah dari waktu ke waktu.
POJK 42/2020	: berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dapat diubah dari waktu ke waktu.
POJK 14/2025	: berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/2025 Rapat Umum Pemegang Saham, Rapat Umum Pemegang Obligasi, dan Rapat Umum Pemegang Sukuk Secara Elektronik
Rencana Transaksi	: berarti rencana Perseroan untuk melakukan penambahan penyeertaan saham pada Perusahaan Target melalui pembelian saham Perusahaan Target sebanyak-banyaknya 44,10% (empat puluh empat koma satu nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam BKS, yang dimiliki AS dan TMJ.
RUPS	: berarti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan.
RUPSLB	: berarti singkatan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan dan UUPT dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
TBNRI	: berarti Tambahan Berita Negara Republik Indonesia.
TMJ	: berarti PT Tunas Mekar Jaya, berkedudukan di Jakarta Selatan, merupakan salah satu pemegang saham MAP.
Undang-Undang Cipta Kerja atau UUCK	: berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 41 Tahun Modal 2023 tanggal 10 November 1995, Tambahan No. 6856.
Undang-Undang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan atau UUP2SK	: berarti Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tanggal 12 Januari 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 6845.
Undang-Undang Perseroan Terbatas atau UUPT	: berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4756, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 No. 106 sebagaimana diubah dengan UUCK.

## PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan Rencana Transaksi dengan nilai transaksi sebanyak-banyaknya sebesar Rp16.125.000.000.000 (enam belas triliun seratus dua puluh lima miliar Rupiah).

Merujuk pada laporan keuangan konsolidasi Perseroan per tanggal 30 Juni 2025 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan, auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA pada tanggal 18 Agustus 2025, jumlah ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp29.434.843.784.000 (dua puluh sembilan triliun empat ratus tiga puluh empat miliar delapan ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu Rupiah), sehingga nilai transaksi tersebut telah mencapai 54,78% (lima puluh empat koma tujuh delapan persen) dari ekuitas Perseroan, atau melebihi 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan.

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

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

Selain itu, Perseroan meyakini Rencana Transaksi bukan merupakan transaksi yang dapat merugikan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, dengan dasar bahwa Rencana Transaksi ini telah memperoleh pendapat kewajaran (*fairness opinion*) dari KJPP KR dengan laporan No. 00117/2.0162-00/BS/05/0382/1/VIII/2025 tanggal 29 Agustus 2025.

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

## URAIAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI

### 1. Penjelasan, Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Rencana Transaksi

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang aktivitas perusahaan *holding* dan industri kemasan kaleng, serta mempunyai entitas anak yang bergerak di bidang real estat. Kegiatan usaha Perseroan saat ini fokus kepada pengembangan real estat melalui Entitas Anak. Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025, seluruh pendapatan neto Perseroan berasal dari real estat.

Berawal dari pertengahan tahun 2022, Perseroan mulai melakukan penambahan kegiatan usaha dan mengembangkan bisnis di bidang real estat dengan melakukan penyertaan atas saham baru yang mewakili 51% kepemilikan saham di BKS. Kemudian setelah melakukan penyertaan saham pada BKS (termasuk kepemilikan BKS pada CKI sebesar 57% dan FCS sebesar 40%), Perseroan melalui BKS selanjutnya melakukan penyertaan atas saham baru yang mewakili 51% kepemilikan masing-masing di MAS dan CGIC. Seluruh entitas tersebut, yaitu BKS, CKI, FCS, MAS, dan CGIC bergerak di bidang real estat dengan kepemilikan lahan yang seluruhnya berlokasi di Kabupaten Tangerang serta merupakan pengembang kawasan PIK2. Saat ini BKS juga memiliki anak usaha yang bergerak di bidang penyewaan ruang pameran yaitu IPN dan Hotel yaitu CKBD dimana IPN sudah beroperasi parsial pada tanggal 30 Agustus 2025 dan Hotel diperkirakan akan beroperasi pada tahun 2027. Dalam rangka meningkatkan nilai aset Perseroan, Perseroan berencana untuk melakukan penambahan penyertaan saham pada Perusahaan Target melalui pembelian saham yang saat ini dimiliki oleh AS dan TMJ, sehingga diharapkan dapat meningkatkan valuasi serta imbal hasil dari BKS kepada PANI secara proporsional. Perusahaan Target merupakan perusahaan yang bergerak di bidang real estat dan memiliki lahan seluas 694 hektare di PIK 2.

PIK 2 merupakan kota mandiri baru berkonsep *smart city* yang dikembangkan oleh Grup Agung Sedayu dan Grup Salim, dengan lokasi yang terbentang pada lahan seluas sekitar 6.000 hektar di bagian barat hingga bagian utara Jakarta. Disebut sebagai “*the new Jakarta City*”, PIK 2 menghadirkan beberapa mega proyek seperti retail Aloha Pasir Putih, Lands End, Orange Grove, Indonesia Design District dan Erajaya Digital Complex, exhibition and convention halls (Nusantara International Convention Exhibition, *Spike Air Dome* dan *Community Park*), kawasan bisnis (Islamic Financial Center), pusat olahraga (Galaxy Sport Centre & Verde Sports hub), hunian rumah tapak, destinasi kuliner, tempat hiburan (Dreamville beach club, Noya, MIMI Livehouse dan Entertainment District), sekolah (Sekolah Chevalier, Hope Academy dan St. Johannes Berchmans). Pada PIK 2 juga direncanakan akan dibangun berbagai fasilitas dan destinasi wisata seperti Ginza Beach Walk, Universitas Prasetya Mulya, UPH, *Golf Course*, Pasar Segar dan berbagai tempat ibadah yang secara efektif dapat menarik keramaian dan pada akhirnya dapat meningkatkan permintaan properti, terutama untuk hunian dan kaveling tanah komersial. Selain itu, adanya proyek infrastruktur seperti pembangunan tol baru Kamal-Teluknaga-Rajeg (KATARAJA) yang menghubungkan PIK 2 dengan jalur tol lingkar luar Jakarta, tol bandara dan lingkar dalam Jakarta yang ke depannya dapat mempermudah akses ke kawasan.

Perekonomian Indonesia terus menunjukkan tren pemulihan yang kuat hingga tahun 2025. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), pertumbuhan ekonomi Indonesia pada Triwulan II-2025 tercatat sebesar 5,12% (yoY), sedikit melambat dibandingkan capaian kuartal sebelumnya, namun tetap mencerminkan keberlanjutan pemulihan domestik. Selain itu, tren suku bunga acuan Bank Indonesia (BI rate) dan Federal Reserve Amerika Serikat (FED rate) yang bergerak turun memberikan outlook positif bagi sektor properti, karena menurunkan biaya pendanaan dan meningkatkan daya beli konsumen. Dengan demikian, faktor makroekonomi ini secara langsung maupun tidak langsung akan berpengaruh positif terhadap prospek sektor properti.

Dengan berfokus pada pengembangan bisnis real estat khususnya PIK 2, maka Rencana Transaksi ini akan meningkatkan aset Perseroan dan mendukung pertumbuhan pendapatan Perseroan ke depannya, sehingga dapat meningkatkan imbal hasil investasi bagi seluruh pemegang saham Perseroan dan pemangku kepentingan.

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

Rencana Transaksi ini dilaksanakan dengan pihak afiliasi dan bukan dengan pihak ketiga lainnya karena dinilai mampu menciptakan sinergi bisnis optimal, khususnya dalam pengembangan *Central Business District* (CBD) PIK2 dengan luas lahan BKS sebesar 694 hektare. Selain itu, BKS memiliki properti investasi seperti NICE (*Nusantara International Convention Exhibition*) dan Hotel Hilton PIK2 Jakarta yang akan menjadi sumber pendapatan berulang (*recurring income*). Ditambahkan pula bahwa BKS masih memiliki cadangan lahan yang luas serta pertambahan aset investment property yang strategis, sehingga mampu menopang peningkatan penjualan properti sekaligus memperkuat arus pendapatan berulang di masa depan. Kolaborasi ini tidak hanya memperkuat integrasi kawasan, tetapi juga memastikan efisiensi, percepatan eksekusi, serta keserasian visi yang sulit dicapai apabila dilakukan dengan pihak ketiga.

Dengan meningkatnya nilai aset dan potensi pendapatan, Rencana Transaksi ini diharapkan memperkuat posisi Perseroan sebagai pengembang terkemuka di Indonesia, serta memberikan pertumbuhan yang berkelanjutan. Pada akhirnya, hal ini akan mendukung penciptaan nilai tambah yang signifikan bagi seluruh pemegang saham dan pemangku kepentingan.

### 3. Objek Transaksi

Objek dari Rencana Transaksi ini adalah sebanyak-sebanyaknya 44,10% (empat puluh empat koma satu nol persen) saham dari modal ditempatkan dan disetor dalam Perusahaan Target, yang dimiliki AS dan TMJ.

Dana untuk pelaksanaan Rencana Transaksi akan berasal dari PMHMETD III, dimana Perseroan berencana melakukan PMHMETD III kepada para pemegang saham dengan menerbitkan saham baru sebanyak-banyaknya 1.212.536.300 (satu miliar dua ratus dua belas juta lima ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus) saham yang nilai nominalnya sebesar Rp100 (seratus Rupiah) per saham.

### 4. Nilai Transaksi

Perseroan berencana untuk melakukan Rencana Transaksi berupa penambahan penyertaan saham pada Perusahaan Target melalui pembelian saham sebanyak-banyaknya sebesar Rp16.125.000.000.000 (enam belas triliun seratus dua puluh lima miliar Rupiah) yang saat ini dimiliki oleh AS dan TMJ.

### 5. Pihak yang Melakukan Transaksi

Pihak yang melakukan transaksi dalam Rencana Transaksi ini terdiri dari:

- a) Perseroan:  
merupakan pihak yang akan melakukan pembelian atas saham Perusahaan Target yang dimiliki AS dan TMJ.
- b) Perusahaan Target:  
merupakan pihak yang sahamnya akan dibeli oleh Perseroan sebanyak-banyaknya 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta) lembar saham yang saat ini dimiliki oleh AS dan TMJ.
- c) AS:  
merupakan pihak yang akan melakukan penjualan atas saham Perusahaan Target yang dimilikinya kepada Perseroan.
- d) TMJ:  
merupakan pihak yang akan melakukan penjualan atas saham Perusahaan Target yang dimilikinya kepada Perseroan.

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

#### **Perseroan**

#### **Riwayat Singkat**

Perseroan berkedudukan di Jakarta Utara, didirikan dengan nama PT Pratama Abadi Nusa Industri sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan No. 13, tanggal 8 September 2000, yang dibuat di hadapan Iyonne Barnetha Sinyal S.H, M.H, Notaris di Jakarta, sebagaimana telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C-20932 HT.01.01.TH.2002, tanggal 28 Oktober 2002, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan No. TDP300312804590 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kabupaten Tangerang No. 00202/BH.30.03/V/2003 tanggal 6 Mei 2003 dan telah diumumkan dalam BNRI No. 56, tanggal 15 Juli 2003, TBN No. 5572.

Pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, ketentuan anggaran dasar lengkap terakhir Perseroan sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 66,

tanggal 30 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan penyesuaian dan pernyataan kembali seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dengan ketentuan Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang rencana dan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan ketentuan Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0449719, tanggal 17 September 2021, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0159813.AH.01.11.TAHUN 2021, tanggal 17 September 2021 telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir adalah sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 18, tanggal 28 Agustus 2024, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0186936, tanggal 28 Agustus 2024, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0181748.AH.01.11.TAHUN 2024, tanggal 28 Agustus 2024.

### **Kegiatan Usaha**

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usaha Perindustrian, Aktivitas Perusahaan Holding dan Aktivitas Konsultasi Manajemen lainnya.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

1. Usaha di bidang Perindustrian meliputi:
  - a. melaksanakan kegiatan usaha industri ember, kaleng, drum dan wadah sejenis dari logam.
  - b. Kelompok ini mencakup usaha pembuatan wadah dari logam/kaleng, seperti kaleng makanan/minuman, kaleng cat/bahan kimia lainnya, tong, drum, ember, kotak, jerrycan, dan sejenisnya. Termasuk industri metallic closure.
2. Usaha Aktivitas Perusahaan Holding meliputi:
 

Kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan holding (*holding companies*), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "*Holding Companies*" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.
3. Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha penunjang lain yang berkaitan langsung dan/atau yang mendukung kegiatan usaha utama, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu kelompok ini mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen oleh agronomist dan agricultural economis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.

### **Perizinan**

Perizinan Perseroan diuraikan pada tabel berikut ini:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
<b>I. Perizinan Umum</b>			
1.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 02.155.064.5-451.000	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Jakarta Pluit.

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
2.	Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (SPPKP) No. S-593/PKP/KPP.210703/2023, tanggal 6 Oktober 2023	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Jakarta Pluit.
3.	Nomor Induk Berusaha (NIB) No. 8120002931894, tanggal 19 September 2018, sebagaimana terakhir diubah berdasarkan perubahan keempat, tanggal 6 Juli 2023	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.
<b>II. Perizinan Operasional</b>			
1.	Izin Usaha Industri (IUI), tanggal 25 September 2018	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.
<b>III. Izin sehubungan dengan Lingkungan</b>			
1.	Rekomendasi Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL) No. 660/Kep.25-BP2T/2014, tanggal 20 Februari 2014	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	Bupati Tangerang.
2.	Izin Lingkungan No. 660/Kep.44.11-13199, tanggal 14 Maret 2014	Berlaku selama Izin Usaha Industri (IUI) tanggal 25 September 2018 masih berlaku.	Bupati Tangerang.
3.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS.

### Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur pemegang saham dan permodalan Perseroan telah diubah lebih lanjut berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 20, tanggal 15 September 2023, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh Surat Keputusan Menkum No. AHU-0056282.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 18 September 2023 jo. Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 18, tanggal 28 Agustus 2024, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU.AH.01.03-0186936, tanggal 28 Agustus 2024.

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor:</b>			
1. MAP	15.181.250.535	1.518.125.053.500	89,92
2. Masyarakat	1.702.344.965	170.234.496.500	10,08
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor</b>	<b>16.883.595.500</b>	<b>1.688.359.550.000</b>	<b>100.00</b>
<b>Saham Dalam Portepel</b>	<b>33.116.404.500</b>	<b>3.311.640.450.000</b>	

### Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 36, tanggal 19 Juni 2023 jo. Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 20, tanggal 15 September 2023, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09.0164324, tanggal 18 September 2023, sebagaimana telah

didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0184668.AH.01.11.TAHUN 2023, tanggal 18 September 2023, yang keduanya dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Prospektus diterbitkan adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Presiden Komisaris	:	Susanto Kusumo
Wakil Presiden Komisaris	:	Phiong Phillipus Darma
Komisaris	:	Richard Halim Kusuma
Komisaris	:	Steven Kusumo
Komisaris Independen	:	Hardjo Subroto Lilik
Komisaris Independen	:	Djisman Simandjuntak
Komisaris Independen	:	Adi Pranoto Leman

**Direksi**

Presiden Direktur	:	Sugianto Kusuma
Wakil Presiden Direktur	:	Alexander Halim Kusuma
Wakil Presiden Direktur	:	Surya Pranoto Budihardjo
Direktur	:	Markus Kusumaputra
Direktur	:	Ipeng Widjoyo
Direktur	:	Arthur Salim
Direktur	:	Gianto Gunara
Direktur	:	Yohanes Edmond Budiman

**Ikhtisar Keuangan**

Keterangan	(dalam ribuan Rupiah)		
	30 Juni 2025	31 Desember 2024	2023
Aset lancar	30.245.270.640	28.060.999.605	17.863.944.394
Aset tidak lancar	18.516.714.394	18.510.245.384	15.970.017.987
Total Aset	48.761.985.034	46.571.244.989	33.833.962.381
Liabilitas jangka pendek	16.010.646.199	15.183.760.826	9.110.988.577
Liabilitas jangka panjang	3.316.495.051	4.797.754.903	5.627.121.089
Total Liabilitas	19.327.141.250	19.981.515.729	14.738.109.666
Total Ekuitas	29.434.843.784	26.589.729.260	19.095.852.715
Total Liabilitas dan ekuitas	48.761.985.034	46.571.244.989	33.833.962.381

Keterangan	(dalam ribuan Rupiah)			
	30 Juni 2025	31 Desember 2024*)	2024	2023
<b>Operasi Yang Dilanjutkan</b>				
Pendapatan neto	1.645.441.047	1.346.657.458	2.832.586.999	2.158.892.494
Laba bruto	965.368.849	751.971.260	1.584.648.658	1.078.685.202
Laba sebelum pajak penghasilan	649.035.744	572.081.308	1.280.903.705	736.090.125
Laba setelah efek penyesuaian rugi dari <i>merging entities</i>	648.998.890	561.546.239	1.267.553.482	723.420.466
Laba periode/tahun berjalan dari operasi yang dilanjutkan	648.998.890	565.047.334	1.267.553.482	779.588.934
<b>Operasi Yang Dihentikan</b>				
Laba periode/tahun berjalan dari operasi yang dihentikan	-	-	-	1.090.252
Laba periode/tahun berjalan	648.998.890	565.047.334	1.267.553.482	780.679.186
Laba komprehensif periode/tahun berjalan	648.998.890	566.547.689	1.269.846.385	784.312.670
Laba komprehensif yang diatribusikan kepada Pemilik entitas induk	285.861.969	285.590.219	625.998.215	273.180.152

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*)	2024	2023
Kepentingan nonpengendali	363.136.921	280.957.470	643.848.170	511.132.518
	648.998.890	566.547.689	1.269.846.385	784.312.670
Laba per saham - dasar dan dilusian (Rupiah penuh)	16,93	18,23	38,78	19,82

\*tidak diaudit

## BKS

### Riwayat Singkat

BKS didirikan dengan nama PT Bangun Kosambi Sukses sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian No. 01, tanggal 3 April 2000, yang dibuat di hadapan Djedjem Widjaja, S.H., M.H., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-undangan Indonesia No. C-16935 HT.01.01.TH.2000, tanggal 8 Agustus 2000 (“**Akta Pendirian BKS**”). BKS telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan nomor Tanda Daftar Perusahaan 09.01.1.70 di Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Utara dengan nomor agenda 1512/BH09.81/X/2006 tanggal 5 Oktober 2006. Akta Pendirian BKS tersebut telah diumumkan pada TBN No. 58 pada BNRI No. 1, tanggal 2 Januari 2001.

Anggaran dasar BKS sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham BKS No. 4, tanggal 9 September 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat, sebagaimana telah disetujui oleh dan diberitahukan kepada Menkum berdasarkan (a) Surat Keputusan No. AHU-0057170.AH.01.02.TAHUN 2024, tanggal 10 September 2024, dan (b) Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0190848, tanggal 10 September 2024 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0192001.AH.01.11.TAHUN 2024, tanggal 10 September 2024 (“**Akta BKS No. 4/2024**”) telah diubah beberapa kali dengan perubahan terakhir berdasarkan: (i) Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham BKS No. 2, tanggal 8 November 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat, sehubungan dengan perubahan Pasal 11 anggaran dasar BKS, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH01.03-0209166, tanggal 8 November 2024 (“**Akta BKS No. 2/2024**”), dan (ii) Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham BKS No. 2, tanggal 10 Februari 2025, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat, sehubungan dengan perubahan Pasal 4 ayat (2) anggaran dasar BKS, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.03.-0041716, tanggal 11 Februari 2025 (“**Akta BKS No. 2/2025**”).

### Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan BKS adalah berusaha dalam bidang:

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas BKS melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

#### (i) Kegiatan Usaha Utama

##### a) Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa;

Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah

kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah, dengan kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 68111;

- b) Aktivitas Perusahaan Holding; Kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan holding (holding companies), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (counsellors) dan perunding (negotiators) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan, dengan kode KBLI 64200.

(ii) Kegiatan Usaha Penunjang:

- Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya  
Kelompok ini mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural economis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur, dengan kode KBLI 70209.

### Perizinan

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, BKS memiliki izin-izin material sebagai berikut:

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan No. 9120302891422, sebagaimana diterbitkan pada tanggal 12 Agustus 2019 dengan perubahan ke-1 pada tanggal 13 September 2024	Berlaku selama BKS menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 01.930.684.4-026.000 terdaftar tanggal 27 April 2000	Berlaku selama BKS menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
3.	SPPKP No. S-597/PKP/KPP.080603/2024 tanggal 27 September 2024	Berlaku selama BKS menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Kosambi, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) Banten
4.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sertifikat Standar No. 91203028914220001, yang diterbitkan pada tanggal 5 Agustus 2022.	Berlaku selama BKS menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal a.n. Menteri Pekerjaan Umum

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
			dan Perumahan Rakyat, melalui Sistem OSS.
5.	Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup, tanggal 18 September 2024	Tidak terdapat ketentuan jangka waktu keberlakuan.	Disimpan secara elektronik di sistem OSS.

### Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur pemegang saham dan permodalan BKS telah diubah lebih lanjut berdasarkan Akta BKS No. 2/2025.

Berdasarkan DPS yang dikeluarkan oleh BAE per tanggal 31 Juli 2025, struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	(%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>20.408.200.000</b>	<b>408.164.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
PANI	2.602.050.000	52.041.000.000	45,90
AS	1.250.000.000	25.000.000.000	22,05
TMJ	1.250.000.000	25.000.000.000	22,05
Masyarakat	566.894.500	11.337.890.000	10,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>5.668.944.500</b>	<b>113.378.890.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>14.739.255.500</b>	<b>297.959.000.000</b>	

### Pengurusan dan Pengawasan

Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris BKS berdasarkan Akta BKS No. 4/2024, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0250058, tanggal 10 September 2024 jo. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham BKS No. 3, tanggal 8 November 2024, yang dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0273755, tanggal 8 November 2024, dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan No. AHU-0242152.AH.01.11.TAHUN 2024, tanggal 8 November 2024, adalah sebagai berikut:

#### Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	:	Richard Halim Kusuma
Komisaris	:	Phiong Phillipus Darma
Komisaris Independen	:	Hardjo Subroto Lilik

#### Direksi

Presiden Direktur	:	Steven Kusumo
Wakil Presiden Direktur	:	Ipeng Widjoyo
Direktur	:	Linda Kusumo
Direktur	:	Markus Kusumaputra
Direktur	:	Yohanes Edmond Budiman
Direktur	:	Arthur Salim
Wakil Direktur	:	Christina Widjaja

## Ikhitsar Keuangan

Keterangan	(dalam ribuan Rupiah)		
	30 Juni		31 Desember
	2025	2024	
Aset Lancar	12.372.286.699	11.699.012.012	9.665.728.527
Aset tidak lancar	9.520.399.161	8.570.676.922	7.553.863.720
Total Aset	21.892.685.860	20.269.688.934	17.219.592.247
Liabilitas Jangka Pendek	9.601.740.997	9.359.569.292	6.495.703.183
Liabilitas Jangka Panjang	1.124.891.627	2.587.290.169	3.035.192.567
Total Liabilitas	10.726.632.624	11.946.859.461	9.530.895.750
Total Ekuitas	11.166.053.236	8.322.829.473	7.688.696.497
Total Liabilitas dan ekuitas	21.892.685.860	20.269.688.934	17.219.592.247

Keterangan	(dalam ribuan Rupiah)		
	30 Juni		31 Desember
	2025	2024	
Pendapatan	1.195.472.355	969.407.957	2.248.978.321
Beban pokok pendapatan	(469.861.105)	(408.304.827)	(976.613.585)
Laba bruto	725.611.250	561.103.130	1.272.364.736
Laba sebelum pajak penghasilan	587.693.170	484.938.460	1.109.654.788
Laba setelah efek penyesuaian rugi dari <i>merging entities</i>	587.129.452	475.601.265	1.095.609.024
Laba periode/tahun berjalan	587.129.452	479.102.365	1.095.609.024
Laba komprehensif periode/tahun berjalan	587.129.452	480.696.174	1.095.789.251
Laba komprehensif yang diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk	516.995.409	412.120.982	924.827.903
Kepentingan nonpengendali	70.134.043	68.575.192	170.961.348
	587.129.452	480.696.174	1.095.789.251
Laba per saham - dasar dan dilusian (Rupiah penuh)	91,81	80,59	181,25
			113,40

## AS

### Riwayat Singkat

AS didirikan dengan nama PT Agung Sedayu sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian No. 30, tanggal 13 Maret 2008, yang dibuat di Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menkum sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keputusan No. AHU-21268.AH.01.01.Tahun 2008, tanggal 25 April 2008, dan telah diumumkan di TBN No. 16850 pada BNRI 71, tanggal 2 September 2008 (**Akta Pendirian AS**).

Anggaran dasar AS sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian AS telah diubah beberapa kali dengan perubahan terakhir berdasarkan: (i) Akta Risalah RUPS Luar Biasa AS No. 33, tanggal 10 Maret 2011, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan peningkatan modal dasar dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor, sebagaimana telah disetujui oleh Keputusan Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-20944.AH.01.02.Tahun 2011, tanggal 27 April 2011 (**Akta AS No. 33/2011**), (ii) Akta Risalah RUPS Luar Biasa AS No. 54, tanggal 17 Februari 2012, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor AS, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.10-10173, tanggal 26 Maret 2012 (**Akta AS No. 54/2012**), (iii) Akta Risalah RUPS Luar Biasa AS No. 51, tanggal 4 Februari 2014, yang dibuat di hadapan Edison

Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan perubahan Pasal 12 ayat (2) anggaran dasar AS, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.10-15847, tanggal 15 April 2014 (“**Akta AS No. 51/2014**”), (iv) Akta Risalah RUPS Luar Biasa AS No. 13, tanggal 2 Desember 2015, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sehubungan dengan perubahan Pasal 12 ayat (1) dan (3) anggaran dasar AS, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0986842, tanggal 10 Desember 2015 (“**Akta AS No. 13/2015**”), dan (v) Akta Risalah RUPS Luar Biasa AS No. 31, tanggal 11 Agustus 2020, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 anggaran dasar AS, sebagaimana telah disetujui oleh Menkum berdasarkan Keputusan No. AHU-0055913.AH.01.02.TAHUN 2020, tanggal 13 Agustus 2020 (“**Akta AS No. 31/2020**”).

### Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar AS, maksud dan tujuan AS adalah berusaha dalam bidang Real Estat.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas AS dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa:  
Mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan, termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

### Perizinan

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan No. 9120010292679, sebagaimana diterbitkan pada tanggal 27 Desember 2019 dengan perubahan ke-5 pada tanggal 14 April 2022	Berlaku selama AS menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 02.707.010.1-026.000 terdaftar tanggal 28 Maret 2008	Berlaku selama AS menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Madya Dua Jakarta Pusat
3.	SPPKP No. S-2PKP/WPJ.06/KP.17/2022 tanggal 4 Januari 2022	Berlaku selama AS menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Madya Dua Jakarta Pusat

## Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berdasarkan (i) Akta AS No. 33/2011, (ii) Akta AS No. 54/2012, dan (iii) Akta Risalah RUPS Luar Biasa AS No. 48, tanggal 9 Agustus 2017, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0164188, tanggal 22 Agustus 2017, struktur permodalan dan susunan pemegang saham AS adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>6.000.000</b>	<b>600.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
PT Cahaya Bintang Sejahtera	2.310.000	231.000.000.000	50,00
PT Catur Kusuma Abadi Sejahtera	2.310.000	231.000.000.000	50,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>4.620.000</b>	<b>462.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>138.000.000.000</b>	<b>138.000.000.000</b>	

## Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Risalah Rapat tertanggal 30 September 2024 Nomor 178, yang dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan tanggal 4 Oktober 2024 Nomor AHU-AH.01.09-0259825, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi AS adalah sebagai berikut:

### Dewan Komisaris

Komisaris : Belly Djaliel

### Direksi

Presiden Direktur : Nono Sampono  
Direktur : Freddy Numberi

### TMJ

### Riwayat Singkat

TMJ didirikan dengan nama PT Tunas Mekar Jaya sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian TMJ No. 13, tanggal 9 Agustus 2002, yang dibuat di hadapan Agnes Angelika, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah disetujui oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No. C-16712HT.01.01.TH.2002, tanggal 2 September 2002, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan dengan No. TDP090315237263 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Selatan No. 2034/BH09.03/X/2022 tanggal 2 Oktober 2022 dan telah diumumkan dalam BNRI No. 6, tanggal 21 Januari 2003, TBN No. 590 (**"Akta Pendirian TMJ"**).

Anggaran dasar TMJ sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Sirkular Para Pemegang Saham TMJ No. 74, tanggal 15 Agustus 2008, yang dibuat di hadapan Agnes Angelika, S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan penyesuaian anggaran dasar PT TMJ terhadap UUPT, sebagaimana telah disetujui oleh Menkum berdasarkan Keputusan No. AHU-67247.AH.01.02.Tahun 2008, tanggal 22 September 2008 (**"Akta TMJ No. 74/2008"**) telah diubah beberapa kali dengan perubahan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkular Para Pemegang Saham TMJ No. 162, tanggal 30 Desember 2021, yang dibuat di hadapan Agnes Angelika, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Barat, sehubungan dengan perubahan Pasal 3 anggaran dasar TMJ, sebagaimana telah disetujui oleh Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0006147.AH.01.02.TAHUN 2022, tanggal 25 Januari 2022 (**"Akta TMJ No. 162/2021"**).

## Kegiatan Usaha

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar TMJ, maksud dan tujuan TMJ ialah berusaha dalam bidang aktivitas konsultasi manajemen lainnya.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, TMJ dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; Keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen oleh agronomist dan agricultural economist pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan Masyarakat dalam perencanaan pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain. Termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.

## Perizinan

No.	Izin	Masa Berlaku	Instansi Penerbit
1.	Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan No. 8120311032435, sebagaimana diterbitkan pada tanggal 23 Oktober 2018 dengan perubahan ke-2 tanggal 17 Mei 2022	Berlaku selama TMJ menjalankan kegiatan usahanya.	Menteri Investasi / Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, melalui Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Sistem OSS.
2.	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No. 02.261.538.9-063.000 terdaftar tanggal 19 Agustus 2002	Berlaku selama TMJ menjalankan kegiatan usahanya.	KPP Pratama Jakarta Setiabudi Tiga

## Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berdasarkan Akta TMJ No. 74/2008, struktur permodalan dan susunan pemegang saham TMJ adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp.1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Percentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
Tn. Hindarto Budiono	199.999	199.999.000	99,9995
Tn. Harris Then	1	1.000	0,0005
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>100,0000</b>
<b>Jumlah Saham dalam Portepel</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000.000</b>	

## Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta TMJ No. 162/2021 sebagaimana telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-

0055892, tanggal 25 Januari 2022, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi TMJ adalah sebagai berikut:

#### **Dewan Komisaris**

Komisaris : Harris Then

#### **Direksi**

Presiden Direktur : Ir. Sukarman  
Direktur : Hindarto Budiono

#### 6. Sifat Hubungan Transaksi

Rencana Transaksi dengan nilai transaksi sebesar Rp16.125.000.000.000 (enam belas triliun seratus dua puluh lima miliar Rupiah) merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.

##### a. Transaksi Material

Berdasarkan laporan keuangan konsolidasi Perseroan per tanggal 30 Juni 2025 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan, auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA pada tanggal 18 Agustus 2025, jumlah ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp29.434.843.784.000 (dua puluh sembilan triliun empat ratus tiga puluh empat miliar delapan ratus empat puluh tiga ratus tujuh ratus delapan puluh empat ribu Rupiah), sehingga nilai transaksi tersebut telah mencapai 54,78% (lima puluh empat koma tujuh delapan persen) dari ekuitas Perseroan, atau melebihi 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan.

Dengan demikian Rencana Transaksi ini merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dan mengandung transaksi afiliasi, karenanya wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan Pemegang Saham Independen melalui RUPS sesuai dengan prosedur dan persyaratan yang ditetapkan dalam ketentuan POJK 17/2020.

##### b. Transaksi Afiliasi

Rencana Transaksi ini merupakan transaksi afiliasi dikarenakan (i) Tuan Phiong Phillipus Darma menjabat sebagai Wakil Presiden Komisaris di Perseroan dan sebagai Komisaris di Perusahaan Target; (ii) Tuan Steven Kusumo menjabat sebagai Komisaris di Perseroan dan sebagai Presiden Direktur di Perusahaan Target; (iii) Tuan Richard Halim Kusuma menjabat sebagai Komisaris di Perseroan dan sebagai Presiden Komisaris di Perusahaan Target; (iv) Tuan Markus Kusumaputra menjabat sebagai Direktur di Perseroan dan Perusahaan Target; Tuan Ipeng Widjoyo menjabat sebagai Direktur di Perseroan dan sebagai Wakil Presiden Direktur di Perusahaan Target; (v) Tuan Arthur Salim menjabat sebagai Direktur di Perseroan dan Perusahaan Target; (vi) Tuan Yohanes Edmond Budiman menjabat Direktur di Perseroan dan Perusahaan Target; dan (vii) Perusahaan Target merupakan entitas anak Perseroan dengan kepemilikan saham mayoritas sebesar 45,90% (empat puluh lima koma sembilan nol persen).

No	Nama	Perseroan	Perusahaan Target
1.	Susanto Kusumo	PK	-
2.	Phiong Phillipus Darma	WPK	K
3.	Steven Kusumo	K	PD
4.	Richard Halim Kusuma	K	PK
5.	Hardjo Subroto Lilik	KI	KI
6.	Prof. Djisman Simandjuntak	KI	-
7.	Adi Pranoto Leman	KI	-
8.	Sugianto Kusuma	PD	-
9.	Alexander Halim Kusuma	WPD	-
10.	Surya Pranoto Budihardjo	WPD	-

No	Nama	Perseroan	Perusahaan Target
11.	Markus Kusumaputra	D	D
12.	Ipeng Widjoyo	D	WPD
13.	Arthur Salim	D	D
14.	Gianto Gunara	D	-
15.	Yohanes Edmond Budiman	D	D
16.	Linda Kusumo	-	D
17.	Christina Widjaja	-	WD

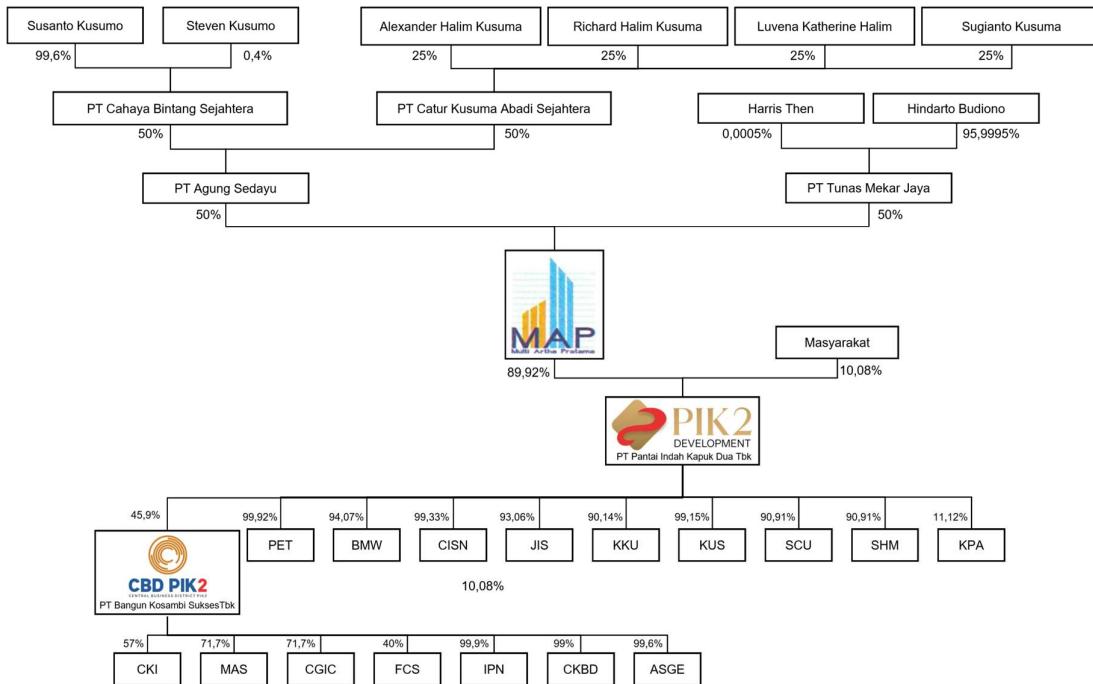
**Keterangan**

PK / KU	: Presiden Komisaris	PD	: Presiden Direktur
WPK	: Wakil Presiden Komisaris	WPD	: Wakil Presiden Direktur
KI	: Komisaris Independen	D	: Direktur
K	: Komisaris	WD	: Wakil Direktur

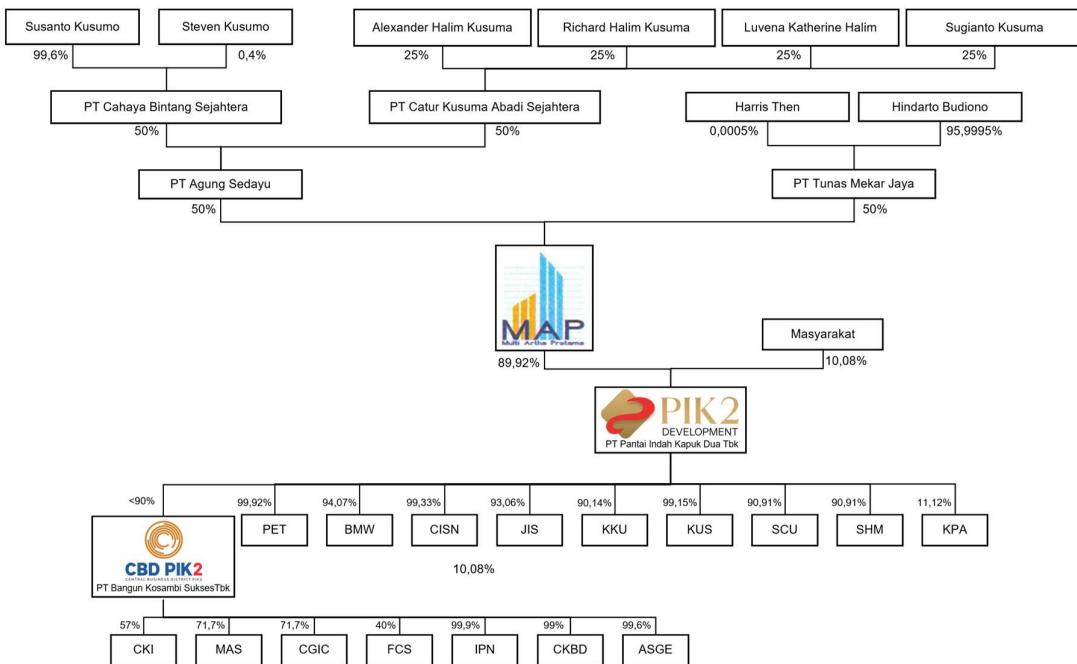
Dengan demikian Rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi prosedur dan prasyarat yang ditetapkan dalam POJK 42/2020 dan wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan Pemegang Saham Independen melalui RUPS sesuai dengan prosedur dan persyaratan yang ditetapkan dalam ketentuan POJK 42/2020. Berdasarkan Pasal 33(a) POJK 17/2020 dan Pasal 24(1) POJK 42/2020, apabila transaksi material merupakan transaksi afiliasi maka Perseroan hanya wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020.

## 7. Struktur Grup Sebelum Rencana Transaksi

Struktur grup Perseroan sebelum Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:



Setelah Rencana Transaksi, struktur grup Perseroan akan menjadi sebagai berikut:



## PENGARUH RENCANA TRANSAKSI TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

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

Laporan keuangan konsolidasi Perseroan sebelum Rencana Transaksi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan proforma konsolidasian diambil dari laporan keuangan konsolidasi Perseroan per tanggal 30 Juni 2025 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan, auditor independen, yang laporan auditnya telah ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA pada tanggal 18 Agustus 2025.

Berikut adalah beberapa kriteria yang digunakan sebagai dasar dalam mengkompilasi proforma informasi keuangan konsolidasian Perseroan:

- Laporan Keuangan Konsolidasian interim Perseroan per tanggal 30 Juni 2025 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal tersebut yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan;
- Laporan Keuangan Konsolidasian interim BKS per tanggal 30 Juni 2025 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal tersebut yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan;
- Peningkatan modal disetor Perseroan melalui PMHMETD III dengan asumsi dilakukan pada tanggal 30 Juni 2025 dengan jumlah hasil PMHMETD III sekitar Rp16.733.000.940.000;
- Transaksi material dan transaksi afiliasi oleh Perseroan atas pengambilalihan saham BKS yang dimiliki oleh AS dan TMJ dengan nilai transaksi sekitar Rp16.125.000.000.000;
- Biaya emisi saham atas PMHMETD III kepada masyarakat dengan asumsi dilakukan pada tanggal 30 Juni 2025 sebesar sekitar Rp8.000.940.000.

Berikut adalah ringkasan laporan keuangan proforma konsolidasian interim Perseroan yang terdiri dari proforma laporan posisi keuangan konsolidasian interim per tanggal 30 Juni 2025 serta proforma laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian interim untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yang berasal dari proforma informasi keuangan konsolidasian interim per

tanggal 30 Juni 2025 dan periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yang telah direviu oleh KAP Johan Malonda Mustika & Rekan, auditor independen berdasarkan laporannya tanggal 18 Agustus 2025:

(dalam ribuan Rupiah)			
<b>Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian</b>	<b>Informasi Keuangan Sebelum Penyesuaian</b>	<b>Penyesuaian</b>	<b>Hasil Proforma</b>
Aset Lancar	30.245.270.640	600.000.000	30.845.270.640
Aset Tidak Lancar	18.516.714.394	-	18.516.714.394
Total Aset	48.761.985.034	600.000.000	49.361.985.034
Liabilitas Jangka Pendek	16.010.646.199	-	16.010.646.199
Liabilitas Jangka Panjang	3.316.495.051	-	3.316.495.051
Total Liabilitas	19.327.141.250	-	19.327.141.250
Total Ekuitas	29.434.843.784	600.000.000	30.034.843.784
<b>Total Liabilitas dan ekuitas</b>	<b>48.761.985.034</b>	<b>600.000.000</b>	<b>49.361.985.034</b>

(dalam ribuan Rupiah)			
<b>Keterangan</b>	<b>Informasi Keuangan Sebelum Penyesuaian</b>	<b>Penyesuaian</b>	<b>Hasil Proforma</b>
<b>Operasi Yang Dilanjutkan</b>			
Pendapatan neto	1.645.441.047	-	1.645.441.047
Laba bruto	965.368.849	-	965.368.849
Laba/(rugi) sebelum pajak pajak penghasilan	649.035.744	-	649.035.744
Laba/(rugi) setelah efek penyesuaian rugi dari <i>merging entities</i>	648.998.890	-	648.998.890
Laba periode berjalan dari operasi yang dilanjutkan	648.998.890	-	648.998.890
<b>Operasi Yang Dihentikan</b>			
Laba periode berjalan dari operasi yang dihentikan	-	-	-
Laba periode berjalan	648.998.890	-	648.998.890
Laba komprehensif periode berjalan	648.998.890	-	648.998.890
Laba komprehensif yang diatribusikan kepada Pemilik entitas induk	285.861.969	-	285.861.969
Kepentingan non pengendali	363.136.921	-	363.136.921
Laba per saham - dasar dan dilusian (Rupiah penuh)	16,93	-	16,93

### **RINGKASAN LAPORAN PENILAI SAHAM**

KJPP KR sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-02/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis), telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan untuk menentukan nilai pasar 44,10% saham BKS sesuai dengan surat penugasan No. KR/250702-002 tanggal 2 Juli 2025 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian 44,10% saham BKS sebagaimana tertuang dalam laporan No. 00116/2.0162-00/BS/05/0382/1/VIII/2025 tanggal 28 Agustus 2025:

#### **1. Pihak-pihak yang Bertransaksi**

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan, BKS, AS, dan TMJ.

## **2. Objek Penilaian**

Objek penilaian adalah nilai pasar 44,10% saham BKS.

## **3. Tujuan dan Maksud Penilaian**

Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan/atau ekuivalensnya pada tanggal 30 Juni 2025.

Maksud dari penilaian adalah untuk memberikan gambaran tentang nilai pasar dari Objek Penilaian yang selanjutnya akan digunakan sebagai rujukan dan pertimbangan oleh manajemen Perseroan dalam rangka pelaksanaan Rencana Transaksi serta untuk memenuhi POJK 42/2020.

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK 35/2020 serta Standar Penilaian Indonesia 2018, Edisi Revisi SPI300, SPI310, SPI320, SPI330.

## **4. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok**

Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penerbitan laporan penilaian ini.

Penilaian Objek Penilaian yang dilakukan dengan metode diskonto arus kas didasarkan pada proyeksi laporan keuangan BKS dan MAS yang disusun oleh manajemen BKS dan MAS. Dalam penyusunan proyeksi laporan keuangan, berbagai asumsi dikembangkan berdasarkan kinerja BKS dan MAS pada tahun-tahun sebelumnya dan berdasarkan rencana manajemen di masa yang akan datang. KJPP KR telah melakukan penyesuaian terhadap proyeksi laporan keuangan tersebut agar dapat menggambarkan kondisi operasi dan kinerja BKS dan MAS yang dinilai pada saat penilaian ini dengan lebih wajar. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang KJPP KR lakukan terhadap target kinerja BKS dan MAS yang dinilai dan telah mencerminkan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*). KJPP KR bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi laporan keuangan berdasarkan kinerja historis BKS dan MAS dan informasi manajemen BKS terhadap proyeksi laporan keuangan BKS dan MAS tersebut. KJPP KR juga bertanggung jawab atas laporan penilaian BKS dan kesimpulan nilai akhir.

Dalam penugasan penilaian ini, KJPP KR mengasumsikan terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan. KJPP KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan penilaian tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penilaian. KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat KJPP KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

Dalam melaksanakan analisis, KJPP KR mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP KR oleh Perseroan dan BKS atau yang tersedia secara umum yang pada hakikatnya adalah benar, lengkap, dan tidak menyesatkan dan KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. KJPP KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan dan BKS bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat memengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan

kesimpulan atas penilaian KJPP KR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang KJPP KR peroleh menjadi tidak lengkap dan/atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian KJPP KR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian KJPP KR. Oleh karena itu, KJPP KR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, KJPP KR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian. Laporan penilaian Objek Penilaian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional Perseroan dan BKS.

Pekerjaan KJPP KR yang berkaitan dengan penilaian Objek Penilaian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum BKS berdasarkan anggaran dasar BKS.

## 5. Metode Penilaian yang Digunakan

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow [DCF] method*), metode penyesuaian aset bersih (*adjusted net asset method*), metode pembanding perusahaan tercatat di bursa efek (*guideline publicly traded company method*), dan metode kapitalisasi kelebihan pendapatan (*capitalized excess earning method*).

Metode diskonto arus kas dipilih mengingat bahwa kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh BKS dan MAS di masa depan masih akan berfluktuasi sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha BKS dan MAS. Dalam melaksanakan penilaian dengan metode ini, operasi BKS dan MAS diproyeksikan sesuai dengan perkiraan atas perkembangan usaha BKS dan MAS. Arus kas yang dihasilkan berdasarkan proyeksi dikonversi menjadi nilai kini dengan tingkat diskonto yang sesuai dengan tingkat risiko. Indikasi nilai adalah total nilai kini dari arus kas tersebut.

Dalam melaksanakan penilaian dengan metode penyesuaian aset bersih, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas/utang harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank). Nilai pasar keseluruhan perusahaan kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai pasar seluruh aset (berwujud maupun tak berwujud) dan nilai pasar liabilitas.

Metode pembanding perusahaan tercatat di bursa efek digunakan dalam penilaian ini karena walaupun di pasar saham perusahaan terbuka tidak diperoleh informasi mengenai perusahaan sejenis dengan skala usaha dan aset yang setara, namun diperkirakan data saham perusahaan terbuka yang ada dapat digunakan sebagai data perbandingan atas nilai saham yang dimiliki oleh CKI, IPN, FCS, dan PET.

Metode kapitalisasi kelebihan pendapatan yang digunakan dalam penilaian BKS dan MAS merupakan metode penilaian yang berdasarkan pada pendekatan aset. Dengan metode ini, nilai dari semua komponen aset dan liabilitas harus disesuaikan menjadi nilai pasarnya, kecuali untuk komponen-komponen yang telah menunjukkan nilai pasarnya (seperti kas/bank atau utang bank).

Sebagai langkah selanjutnya perlu dihitung arus kas bersih dari perusahaan yang dinilai. Selisih antara arus kas bersih dengan pendapatan yang diharapkan merupakan kelebihan pendapatan yang dihasilkan oleh aset berwujud bersih. Nilai aset tak berwujud kemudian dihitung dengan cara mengkapitalisasikan kelebihan pendapatan tersebut dengan tingkat kapitalisasi yang sesuai.

Langkah berikutnya adalah menghitung indikasi nilai pasar saham dengan menjumlahkan nilai aset berwujud bersih dan nilai aset takberwujud.

Pendekatan dan metode penilaian di atas adalah yang KJPP KR anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini dan telah disepakati oleh pihak manajemen Perseroan dan BKS. Tidak tertutup kemungkinan untuk diaplikasikannya pendekatan dan metode penilaian lain yang dapat memberikan hasil yang berbeda.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

## 6. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah KJPP KR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang memengaruhi penilaian, maka menurut pendapat KJPP KR, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp16,17 triliun.

### **RINGKASAN LAPORAN PENILAI MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI MATERIAL**

KJPP KR sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-02/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis), telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi sesuai dengan surat penugasan No. KR/250702-002 tanggal 2 Juli 2025 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi sebagaimana tertuang dalam laporan No. 00117/2.0162-00/BS/05/0382/1/VIII/2025 tanggal 29 Agustus 2025:

#### **1. Identitas Pihak dalam Rencana Transaksi**

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan, BKS, AS, dan TMJ.

#### **2. Objek Analisis Kewajaran**

Objek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi adalah rencana Perseroan untuk melakukan pembelian dan menerima pengalihan sebanyak-banyaknya atas 2.500.000.000 atau setara dengan 44,10% saham BKS dari AS dan TMJ, masing-masing sebanyak-banyaknya atas 1.250.000.000 saham atau setara dengan 22,05%, dengan nilai transaksi masing-masing sebesar Rp6.450 per saham, dengan keseluruhan nilai transaksi maksimal sebesar Rp16.125.000.000.000 (enam belas triliun seratus dua puluh lima miliar Rupiah).

#### **3. Tujuan Pendapat Kewajaran**

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Rencana Transaksi dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK 42/2020 dan POJK 17/2020.

Pendapat kewajaran ini disusun dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam POJK 35/2020 serta SPI.

#### **4. Asumsi dan Kondisi Pembatas**

Analisis Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah KJPP KR telaah. Dalam melaksanakan analisis, KJPP KR bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP KR oleh Perseroan atau yang tersedia secara

umum dan KJPP KR tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat memengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran KJPP KR dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. KJPP KR telah melakukan penelaahan atas proyeksi laporan keuangan tersebut dan proyeksi laporan keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu KJPP KR lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

KJPP KR tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, KJPP KR juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi. Jasa-jasa yang KJPP KR berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Transaksi hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. KJPP KR tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, KJPP KR juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan dan BKS berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan BKS.

Pekerjaan KJPP KR yang berkaitan dengan Rencana Transaksi tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit, atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan, atau pelanggaran hukum. Selain itu, KJPP KR tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Rencana Transaksi yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Transaksi pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, KJPP KR menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi. Rencana Transaksi akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

KJPP KR juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. KJPP KR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat KJPP KR karena adanya perubahan asumsi dan kondisi, serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan KJPP KR bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran.

Kesimpulan Pendapat Kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal, yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan, serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi mungkin berbeda.

## 5. Pendekatan dan Metode Penilaian

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini, KJPP KR telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dari hal-hal sebagai berikut:

- I. Analisis atas Rencana Transaksi;
- II. Analisis Kualitatif dan Kuantitatif atas Rencana Transaksi; dan
- III. Analisis atas Kewajaran Rencana Transaksi.

## 6. Pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-temsil, data, dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, KJPP KR berpendapat bahwa Rencana Transaksi adalah **wajar**.

### RINGKASAN LAPORAN PENILAI ASET

KJPP IBR sebagai KJPP resmi berdasarkan Izin Usaha No. 2.09.0047, Kep. Menkeu No. 552/KM.1/2009 tertanggal 10 Juni 2009 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia, **yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”)** dengan Surat Tanda Terdaftar (“STTD”) Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bagian Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Penilai Properti dan Bisnis), telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan untuk memberikan opini/pendapat Nilai Pasar untuk kepentingan pendukung penilaian saham pada aset milik BKS, MAS, CGIC, CKI, FCS dan IPN, sesuai dengan surat penugasan/perintah kerja No. 067/IDR-SPK/PEN-BDG/VIII/2025 tertanggal 4 Agustus 2025 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian aset sebagaimana tertuang dalam laporan:

- Nomor: 00144/2.0047-05/PI/03/0500/1/VIII/2025, tanggal 26 Agustus 2025, penilaian aset BKS;
- Nomor: 00145/2.0047-05/PI/03/0500/1/VIII/2025, tanggal 26 Agustus 2025, penilaian aset MAS;
- Nomor: 00146/2.0047-05/PI/03/0500/1/VIII/2025, tanggal 26 Agustus 2025, penilaian aset CGIC;
- Nomor: 00147/2.0047-05/PI/03/0500/1/VIII/2025, tanggal 26 Agustus 2025, penilaian aset CKI;
- Nomor: 00148/2.0047-05/PI/03/0500/1/VIII/2025, tanggal 26 Agustus 2025, penilaian aset FCS;
- Nomor: 00149/2.0047-05/PI/03/0500/1/VIII/2025, tanggal 26 Agustus 2025, penilaian aset IPN.

#### 1. Identitas Pihak dalam Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan, BKS, MAS, CGIC, CKI, FCS dan IPN.

#### 2. Objek Penilaian

- Aset Tetap dan Tanah yang terdiri dari Inventaris Kantor, Peralatan dan Perlengkapan Kantor, Peralatan Proyek, Mesin, Kendaraan Bermotor dan CIP, Tanah yang belum terjual (*gross*) dengan luas 262.410 meter persegi dan Tanah yang belum dikembangkan dengan luas 106.394 meter persegi yang terletak di Kelurahan Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, milik BKS.
- Aset Tetap, Properti Investasi dan Tanah yang terdiri dari Inventaris, Peralatan, Kendaraan Bermotor, Bangunan, Peralatan Proyek, CIP, Aset Pengelola Tanah dan Bangunan, Tanah &

Bangunan *ready stock*, Tanah & bangunan dalam proses serta Tanah belum dikembangkan, yang terletak di Desa Tanjung Pasir dan Desa Tanjung Burung, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, milik MAS.

- Aset Tetap dan Tanah yang terdiri dari Bangunan, Peralatan Kantor dan Tanah dalam Pengembangan dengan luas 1.234.201 meter persegi yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, milik CGIC.
- Tanah dengan luas 79.160 meter persegi yang terletak di Kelurahan Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, milik CKI.
- Aset Tetap, Properti Investasi dan Tanah yang terdiri dari Peralatan & Perlengkapan, Kendaraan Bermotor, Mesin dan Inventaris, Bangunan Gedung Menara Syariah dan Tanah belum dikembangkan yang terletak di Kelurahan Kosambi Barat, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, milik FCS.
- Aset Tetap yang terdiri dari Bangunan dalam Konstruksi/*Construction in Progress* "Nusantara International Convention Exhibition", Inventaris, Peralatan dan Perlengkapan Kantor, serta Kendaraan Bermotor yang terletak Jl. Gatot Subroto, Kelurahan Salembahan Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, milik IPN.

### 3. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan Tujuan penilaian adalah guna menyatakan opini/pendapat Nilai Pasar atas objek penilaian untuk kepentingan Pendukung Penilaian Saham.

### 4. Tanggal Penilaian

Inspeksi aset dilakukan pada tanggal 6 s/d 8 Agustus 2025. Tanggal penilaian ditentukan pada tanggal 30 Juni 2025.

### 5. Asumsi dan Kondisi Pembatas

- Laporan penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- KJPP IBR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- Kami berasumsi bahwa data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Laporan penilaian ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional IPN.
- KJPP IBR bertanggung jawab atas laporan penilaian ini dan kesimpulan nilai akhir.
- Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada KJPP IBR seperti yang telah disebutkan dalam laporan penilaian ini dianggap layak dan dapat dipercaya, tetapi KJPP IBR tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
- Nilai yang disebutkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan penilaian ini yang merupakan bagian dari Obyek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang disebutkan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- KJPP IBR telah mempertimbangkan kondisi Obyek Penilaian, namun tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian dari Obyek Penilaian yang tertutup, tidak terlihat, dan tidak dapat dijangkau. KJPP IBR tidak memberikan jaminan bila ada kerusakan yang tidak terlihat. KJPP IBR tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lainnya. Kecuali diinformasikan lain, pada penilaian ini kami berasumsi bahwa seluruh aspek tersebut dipenuhi dengan baik.
- Nilai pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan. Obyek Penilaian yang dinilai diasumsikan bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum terselesaikan.

- Jumlah Nilai Pasar pada ringkasan penilaian, hanya merupakan penjumlahan Nilai Pasar masing-masing item pada lokasi yang dimaksud dalam laporan penilaian ini dan tidak dapat diartikan jika keseluruhan aset dipindah tanggalkan secara bersamaan pada tanggal penilaian.
- Biaya untuk penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai Obyek Penilaian yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan penilaian ini.
- Laporan penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuh tanda tangan Penilai dari KJPP IBR.
- Laporan Penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuh tanda tangan Pimpinan dan stempel kantor (*office seal*) dari KJPP IBR.

## 6. Pendekatan dan Metode Penilaian

Dengan memperhatikan lingkup pekerjaan dan merujuk kepada Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII – 2018 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 28/POJK.04/2021, pendekatan dan metodologi penilaian adalah:

- **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)**

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (SPI EDISI VII 2018 - KPUP 15.1).

Metode penilaian properti yang diterapkan dalam penggunaan Pendekatan Pasar ini adalah Metode Perbandingan Data Pasar (*Direct Comparison Method*) yaitu menggunakan informasi dari transaksi atau penawaran yang melibatkan aset yang sama atau sejenis dengan aset yang dinilai untuk mendapatkan indikasi nilai. (SPI Edisi VII - 2018, SPI 106 - 6.2.a).

Pada Pendekatan Pasar kami juga menerapkan Teknik Penjualan Bertahap/Sale Staging.

- **Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)**

Pendekatan Pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang ke Nilai kini. (SPI Edisi VII-2018, KPUP 16.1.)

Pendekatan ini mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan aset selama masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi merupakan konversi pendapatan menjadi sejumlah modal dengan menggunakan tingkat diskonto yang sesuai. Arus kas dapat diperoleh dari pendapatan suatu kontrak atau beberapa kontrak atau bukan dari kontrak; misalnya keuntungan yang diantisipasi akan diperoleh dari penggunaan atau kepemilikan suatu aset. (SPI Edisi VII-2018, KPUP 16.2.). Pada Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) metode penilaian yang diterapkan adalah Metode Diskonto Arus Kas/DCF.

- **Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)**

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, dimana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih dari pada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi.

Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk aset yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk aset yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, risiko atau faktor lainnya. Umumnya aset yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan aset alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan aset alternatif, tergantung pada Dasar Nilai yang diperlukan. (SPI 2018, KPUP 17.0.). Pada Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) metode penilaian yang diterapkan adalah Metode Biaya Pengganti.

## 7. Kesimpulan Nilai

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII – 2018 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 28/POJK.04/2021, dan setelah melakukan pengumpulan data dan pemeriksaan terhadap aset yang dinilai kemudian dilanjutkan dengan melakukan analisa dan pengolahan data dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai, maka kami berpendapat Nilai Pasar aset yang dinilai berdasarkan mata uang Rupiah pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebagai berikut:

- BKS

**Nilai Pasar**  
**Rp9.903.919.000.000,-**

**(sembilan triliun sembilan ratus tiga miliar sembilan ratus sembilan belas juta Rupiah)**

- MAS

**Nilai Pasar**  
**Rp22.791.394.000.000,-**

**(dua puluh dua triliun tujuh ratus sembilan puluh satu miliar tiga ratus sembilan puluh empat juta Rupiah)**

- CGIC

**Nilai Pasar**  
**Rp5.987.993.000.000,-**

**(lima triliun sembilan ratus delapan puluh tujuh miliar sembilan ratus sembilan puluh tiga juta Rupiah)**

- CKI

**Nilai Pasar**  
**Rp2.224.396.000.000,-**

**(dua triliun dua ratus dua puluh empat miliar tiga ratus sembilan puluh enam juta Rupiah)**

- FCS

**Nilai Pasar**  
**Rp2.300.702.000.000,-**

**(dua triliun tiga ratus miliar tujuh ratus dua juta Rupiah)**

- IPN

**Nilai Pasar**  
**Rp1.615.982.000.000,-**

**(satu triliun enam ratus lima belas miliar sembilan ratus delapan puluh dua juta Rupiah)**

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

1. Pernyataan Direksi

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

2. Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi

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

## RUPSLB

Sehubungan dengan PMHMETD III Perseroan akan meminta persetujuan dari para pemegang saham dalam RUPSLB yang rencananya akan diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 9 Oktober 2025.

Berikut tanggal-tanggal penting terkait rencana pelaksanaan RUPSLB Perseroan:

No.	Kegiatan	Hari	Tanggal
1.	Pemberitahuan mata acara RUPSLB kepada OJK	Senin	25 Agustus 2025
2.	Pengumuman RUPSLB pada situs web KSEI, situs web BEI dan situs web Perseroan	Selasa	2 September 2025
3.	Pengumuman Keterbukaan Informasi sehubungan dengan rencana PMHMETD III dan keterbukaan informasi atas transaksi material dan transaksi afiliasi melalui situs web BEI dan situs web Perseroan	Selasa	2 September 2025
4.	Penutupan pencatatan dalam Daftar Pemegang Saham ( <i>recording date</i> )	Selasa	16 September 2025
5.	Pemanggilan RUPSLB pada situs web KSEI, situs web BEI dan situs web Perseroan	Rabu	17 September 2025
6.	Penyelenggaraan RUPSLB	Kamis	9 Oktober 2025
7.	Pengumuman hasil RUPSLB pada situs web KSEI, situs web BEI dan situs web Perseroan	Senin	13 Oktober 2025

Berdasarkan POJK No. 32/2015, dalam hal rencana PHMETD III tidak memperoleh persetujuan RUPS, maka rencana PMHMETD III dapat dimintakan persetujuan RUPS kembali paling singkat 12 (dua belas) bulan setelah pelaksanaan RUPSLB yang tidak menyetujui rencana PHMETD III tersebut.

## INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi tambahan sehubungan dengan rencana PMHMETD III dapat menghubungi Perseroan pada jam kerja di alamat berikut:

### PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk

#### Kantor Pusat:

Office Tower Agung Sedayu Group, Lantai 8 dan 10 Unit G  
Jalan Marina Raya, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara 14470,  
Indonesia

Telepon: (021) 3973 4100  
Website: [www.pantaiindahkapukdua.com](http://www.pantaiindahkapukdua.com)  
Email: [corporate.secretary@agungsdayu.com](mailto:corporate.secretary@agungsdayu.com)

Jakarta, 2 September 2025

Direksi Perseroan