**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM PT DMS PROPERTINDO TBK MENGENAI RENCANA PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I, TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM**
**("KETERBUKAAN INFORMASI")**

**PT DMS PROPERTINDO TBK**

**Kegiatan Usaha**
Bergerak dalam bidang pengembangan properti, perhotelan dan jasa manajemen hotel baik secara langsung maupun tidak langsung melalui Entitas Anak

**Kantor Pusat**
Gedung Graha Mampang, Lantai 2
Jl. Mampang Prapatan Raya No.100
Jakarta 12760
Telp.: +62 21 794 0671
Email: investor.relation@dmspropertindo.com
Situs web: www.dmspropertindo.com

KETERBUKAAN INFORMASI INI DIBUAT DAN DITUJUKAN DALAM RANGKA MEMENUHI (I) PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 32/POJK.04/2015 TENTANG PENAMBAHAN MODAL PERUSAHAAN TERBUKA DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU SEBAGAIMANA TERAKHIR DIUBAH OLEH PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 14/POJK.04/2019 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN OJK NOMOR 32/POJK.04/2015 TENTANG PENAMBAHAN MODAL PERUSAHAAN TERBUKA DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU SERTA SEBAGAIMANA DICABUT SEBAGIAN OLEH PERATURAN OJK NOMOR 45 TAHUN 2024 TENTANG PENGEMBANGAN DAN PENGUATAN EMITEN DAN PERUSAHAAN PUBLIK ("**POJK 32/2015**"), (II) PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA ("**POJK 17/2020**"), DAN (III) PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 40 TAHUN 2025 TENTANG PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM ("**POJK 40/2025**").

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PT DMS PROPERTINDO TBK ("**PERSEROAN**").

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PENASEHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK, PENASEHAT KEUANGAN ATAU PROFESIONAL LAINNYA.

DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KELENGKAPAN DAN KEBENARAN SELURUH INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIKEMUKAKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG TIDAK DIKEMUKAKAN YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI MATERIAL DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta, 5 November 2026

## PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan rencana Perseroan untuk ("**Rencana Transaksi**"):

1. melakukan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I sebagaimana dimaksud dalam POJK 32/2015 ("**PMHMETD I**"), dimana penggunaan dana atas rencana PMHMETD I akan digunakan oleh Perseroan untuk melakukan transaksi pengambilalihan yang dilakukan oleh Perseroan terhadap PT Art Design Indonesia ("**ADI**") dan PT Mandirinusa Graha Perkasa ("**MGP**") yang merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020; dan

2. perubahan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Perdana Saham ("**PUPS**") Perseroan yang telah efektif pada tanggal 19 Juli 2019.

## RENCANA PMHMETD I

Perseroan akan melakukan PMHMETD I sebanyak-banyaknya 100.000.000.000 (seratus miliar) saham baru seri B ("**Saham Baru**") atau sebesar-besarnya 90,31% (sembilan puluh koma tiga puluh satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah PMHMETD I dengan nilai nominal Rp25 (dua puluh lima Rupiah) setiap saham. Saham Baru akan memiliki hak yang sama dengan saham-saham Perseroan lainnya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan. PMHMETD I ini tidak menyebabkan terjadinya perubahan pengendali di Perseroan.

## PERKIRAAN WAKTU PELAKSANAAN PMHMETD I DAN PERIODE PENGGUNAAN DANA

Sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (3) POJK 32/2015, jangka waktu antara tanggal persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("**RUPSLB**") sampai dengan efektifnya pernyataan pendaftaran oleh Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") tidak lebih dari 12 (dua belas) bulan. Dengan demikian pelaksanaan PMHMETD I diperkirakan paling lambat dalam 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal RUPSLB yang menyetujui rencana PMHMETD I.

## RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PMHMETD I

Perseroan bermaksud untuk menggunakan seluruh dana yang diterima dari hasil PMHMETD I untuk:

1. Sebesar Rp4.400.000.000.000 (empat triliun empat ratus miliar Rupiah) akan digunakan untuk melakukan pengambilalihan atas 2 (dua) perusahaan, yaitu ("**Transaksi Pengambilalihan**"):

    a. ADI melalui pembelian saham yang dimiliki oleh PT Michel Energi ("**ME**") sebanyak 1.206.272 (satu juta dua ratus enam ribu dua ratus tujuh puluh dua) lembar saham atau yang mewakili 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen) dengan nilai transaksi sebesar Rp1.200.000.000.000 (satu triliun dua ratus miliar Rupiah).

    Saham ADI dalam keadaan bebas dari segala bentuk jaminan, saham-saham tersebut tidak sedang dalam proses sengketa atau perkara hukum, serta tidak sedang disewakan atau dialihkan hak penggunaannya kepada pihak lainnya; dan

b. MGP melalui pembelian saham yang dimiliki oleh ME sebanyak 6.413.296 (enam juta empat ratus tiga belas ribu dua ratus sembilan puluh enam) lembar saham atau yang mewakili 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen) dengan nilai transaksi sebesar Rp3.200.000.000.000 (tiga triliun dua ratus miliar Rupiah).

   Saham MGP dalam keadaan bebas dari segala bentuk jaminan, saham-saham tersebut tidak sedang dalam proses sengketa atau perkara hukum, serta tidak sedang disewakan atau dialihkan hak penggunaannya kepada pihak lainnya.

2. Sisanya akan digunakan seluruhnya oleh Perseroan untuk modal kerja dan kegiatan operasional, serta pengembangan usaha Perseroan.

Transaksi Pengambilalihan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dikarenakan nilai transaksi sebagaimana dimaksud melebihi dari 50% dari ekuitas, total aset dan total pendapatan Perseroan. Oleh karena itu, Perseroan wajib memenuhi prosedur-prosedur sebagaimana diatur POJK 17/2020, yaitu: (i) menggunakan penilai untuk menentukan nilai wajar dari Transaksi Pengambilalihan, (ii) mengumumkan keterbukaan informasi atas Transaksi Pengambilalihan, (iii) menyampaikan keterbukaan informasi dan dokumen pendukungnya kepada OJK, dan (iv) memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham ("**RUPS**").

Sehubungan dengan Transaksi Pengambilalihan, selain daripada kewajiban berdasarkan POJK 17/2020, tidak terdapat kewajiban untuk memperoleh persetujuan dan/atau perizinan dan/atau melakukan pemberitahuan terlebih dahulu kepada atau dari pemerintah, instansi berwenang, kreditur, dan/atau pihak ketiga lainnya yang berkepentingan yang harus dilakukan oleh Perseroan.

## KETERANGAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI PENGAMBILALIHAN

### Uraian Transaksi Pengambilalihan

### A. Objek dan Nilai Transaksi

Objek dan nilai dari rencana Transaksi Pengambilalihan adalah, sebagai berikut:

1. Pengambilalihan Perseroan atas ADI, melalui pembelian saham yang dimiliki oleh ME sebanyak 1.206.272 (satu juta dua ratus enam ribu dua ratus tujuh puluh dua) lembar saham yang mewakili 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen), dengan nilai transaksi sebesar Rp1.200.000.000.000 (satu triliun dua ratus miliar Rupiah); dan

2. Pengambilalihan Perseroan atas MGP, melalui pembelian saham yang dimiliki oleh ME sebanyak 6.413.296 (enam juta empat ratus tiga belas ribu dua ratus sembilan puluh enam) lembar saham yang mewakili 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen), dengan nilai transaksi sebesar Rp3.200.000.000.000 (tiga triliun dua ratus miliar Rupiah).

### B. Materialitas Transaksi Pengambilalihan

Transaksi Pengambilalihan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 dikarenakan nilai transaksi sebagaimana dimaksud melebihi dari 50% dari ekuistas, total aset dan total pendapatan Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jonnardi Jamaludin, Ardi, Sukimto dan Rekan berdasarkan Laporan Auditor Independen Nomor: 00114/2.1524/AU.1/03/0100-1/1/VIII/2026 tanggal 21 Agustus 2026. Adapun keterangan lebih lanjut adalah sebagai berikut:

1. ADI

*(dalam Rupiah)*

| Berdasarkan Audit 30 Juni 2026 | Perseroan | ADI | % ADI / Perseroan |
|---|---|---|---|
| **Total Aset** | 1.914.696.780.333 | 1.550.509.057.028 | 80,98% |
| **Total Pendapatan** | 67.295.037.035 | - | 0,00% |
| **Total Rugi Bersih** | 16.097.792.640 | (595.527.291) | Tidak relevan |

*(dalam Rupiah)*

| | |
|---|---|
| **Nilai Transaksi** | 1.200.000.000.000 |
| **Total Ekuitas Perseroan** | 1.253.586.951.496 |
| **Nilai Transaksi / Total Ekuitas Perseroan** | 95,73% |

2. MGP

*(dalam Rupiah)*

| **Berdasarkan Audit 30 Juni 2026** | **Perseroan** | **MGP** | **% MGP / Perseroan** |
|---|---|---|---|
| **Total Aset** | 1.914.696.780.333 | 3.514.880.976.655 | 183,57% |
| **Total Pendapatan** | 67.295.037.035 | - | 0,00% |
| **Total Rugi Bersih** | 16.097.792.640 | (6.606.512.337) | Tidak relevan |

*(dalam Rupiah)*

| | |
|---|---|
| **Nilai Transaksi** | 3.200.000.000.000 |
| **Total Ekuitas Perseroan** | 1.253.586.951.496 |
| **Nilai Transaksi / Total Ekuitas Perseroan** | 255,27% |

## C. Analisis Mengenai Pengaruh Penambahan Modal terhadap Kinerja Keuangan dan Pemegang Saham Perseroan

### 1. Pengaruh Terhadap Kondisi Keuangan Perseroan

Uraian di bawah ini merupakan penjabaran dampak pelaksanaan Rencana Transaksi terhadap keuangan Perseroan yang diambil dari informasi keuangan konsolidasian proforma Perseroan tanggal 30 Juni 2026 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada periode tersebut, yang telah disusun dengan mengasumsikan bahwa Perseroan telah melakukan Rencana Transaksi pada tanggal 30 Juni 2026.

| | **Sebelum PMHMETD I** | **Dampak PMHMETD I dan Akuisisi** | **Dampak Lain** | **Sesudah PMHMETD I dan Akuisisi** |
|---|---|---|---|---|
| Jumlah Aset | 1.914.696.780.333 | 4.883.175.000.000 | | 6.797.871.780.333 |
| Jumlah Liabilitas | 661.109.828.836 | - | | 661.109.828.836 |
| Jumlah Ekuitas – Bersih | 1.253.586.951.496 | 4.883.175.000.000 | | 6.136.761.951.496 |
| Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi | 23.797.870.585 | | 94.436.400.000 | 118.234.270.585 |
| Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi | (17.787.396.454) | (4.368.870.983.082) | (94.436.400.000) | (4.481.094.779.536) |
| Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan | (67.796.198.925) | 4.883.175.000.000 | | 4.815.378.801.075 |

**Asumsi yang digunakan:**

a. Aset dan Ekuitas bertambah dengan target perolehan PMHMETD I sebesar Rp4.950.000.000.000 dikurangi perkiraan biaya emisi sebesar Rp66.825.000.000, sehingga menghasilkan Dana Bersih sebesar Rp4.883.175.000.000.

b. Arus kas neto diperoleh dari Aktivitas Operasi bertambah sebesar Rp94.436.400.000 dari pengembalian Dana IPO.

Perusahaan menerima pengembalian dana IPO dari pembatalan pembayaran uang muka pembelian tanah dan uang muka proyek sebesar Rp94.436.400.000 dengan rincian sebagai berikut:

| Nama | Nominal Pengembalian | Transkasi | Nilai Proyek | Hubungan |
|---|---|---|---|---|
| PT Gema Sabit Perkasa | 45.000.000.000 | Pembelian lahan | 100.000.000.000 | Pihak ketiga |
| PT Pilar Bara Prima | 34.436.400.000 | Uang muka proyek | 114.788.000.000 | Pihak ketiga |
| PT Basurundo Surya Perkasa | 15.000.000.000 | Uang muka proyek | 415.000.000.000 | Pihak ketiga |
| **Total** | **94.436.400.000** | | | |

Alasan pembatalan terutama disebabkan oleh belum terealisasinya rencana pembelian lahan dengan PT Gema Sabit Perkasa. Sehubungan dengan hal tersebut, uang muka proyek yang sebelumnya dialokasikan untuk pembangunan di tanah yang akan dibeli turut dibatalkan. Selanjutnya, Perseroan berencana memanfaatkan dana hasil pengembalian tersebut untuk melakukan pembelian lahan yang dinilai lebih potensial.

c. Arus kas neto digunakan untuk Aktivitas Investasi bertambah sebesar Rp4.463.307.383.082, yaitu Rp4.400.000.000.000 untuk akuisisi ADI dan MGP, dikurangi Rp31.129.016.918 yang berasal dari kas ADI dan MGP, dan Rp94.436.400.000 untuk perolehan tanah tambahan.

d. Arus kas neto diperoleh dari Aktivitas Pendanaan bertambah sebesar Dana Bersih PMHMETD Rp4.883.175.000.000.

**2. Pengaruh Terhadap Pemegang Saham**

Dampak pelaksanaan PMHMETD I terhadap pemegang saham Perseroan yang tidak menggunakan HMETD yang diperolehnya yaitu berupa dilusi atas persentase kepemilikan saham dalam Perseroan sebanyak-banyaknya sebesar 90,31% (sembilan puluh koma tiga puluh satu persen) apabila seluruh HMETD yang diterbitkan Perseroan dilaksanakan oleh pemegang HMETD yang berhak. Saham Baru akan memiliki hak yang sama dengan saham-saham Perseroan lainnya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan.

Tidak ada perubahan pengendalian dalam Perseroan setelah Transaksi Pengambilalihan, dimana DMSI tetap akan menjadi pengendali dari Perseroan. Selanjutnya, tidak ada perubahan pengendalian dalam Perseroan setelah pelaksanaan PMHMETD I, dimana DMSI akan tetap menjadi pengendali dari Perseroan.

## D. Ringkasan Perjanjian Jual Beli Saham ADI dan MGP

Berikut ini merupakan ringkasan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham ADI:

| | | |
|---|---|---|
| Nama Perjanjian | : | Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham oleh dan antara ME dan Perseroan tanggal 24 Agustus 2026 ("**Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham ADI**") |
| Pihak dalam Perjanjian | : | 1. Perseroan sebagai pembeli; dan<br><br>2. ME sebagai penjual.<br><br>ME dan Perseroan secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**". |
| Maksud dan Tujuan Perjanjian | : | ME bermaksud untuk menjual dan mengalihkan dan Perseroan bermaksud untuk membeli dan menerima 1.206.272 (satu juta dua ratus enam ribu dua ratus tujuh puluh dua) lembar saham yang pada tanggal efektifnya kepemilikan saham yang dijual ("**Tanggal Efektif Kepemilikan Saham Yang Dijual**"), dimiliki oleh ME pada ADI, yang mewakili 99,99% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor ADI ("**Saham Yang Dijual**"). |
| Harga Jual Beli | : | Rp1.200.000.000.000. |
| Persyaratan Pendahuluan | : | <u>Persyaratan Pendahuluan ME</u><br><br>1. Pada Tanggal Efektif Kepemilikan Saham Yang Dijual, ME telah memiliki Saham Yang Dijual;<br><br>2. ME akan membuat ADI melakukan pengumuman pada 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional;<br><br>3. ME akan membuat ADI melakukan pengumuman kepada karyawan ADI sebelum terjadinya perubahan pengendalian ADI; dan<br><br>4. ME telah menyampaikan kepada Perseoran keputusan sirkuler sebagai pengganti RUPS yang telah ditandatangani seluruh pemegang saham ADI yang menyetujui pengambilalihan atas ADI oleh Perseroan, pengalihan Saham Yang Dijual kepada Perseroan, serta penegasan pengesampingan hak dari pemegang saham ADI lainnya untuk ditawarkan terlebih dahulu atau membeli terlebih dahulu atau hak serupa lainnya sehubungan dengan Saham Yang Dijual (sebagaimana relevan).<br><br><u>Persyaratan Pendahuluan Perseroan</u><br><br>1. Proses penambahan modal dengan memberikan HMETD yang dilakukan oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan POJK 32/2015 telah memperoleh pernyataan efektif dari OJK dan selesai dilaksanakan serta dana hasil pelaksanaan HMETD tersebut mencukupi untuk merealisasikan rencana penggunaannya;<br><br>2. Perseroan telah memperoleh persetujuan korporasi sebagaimana diperlukan berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan |

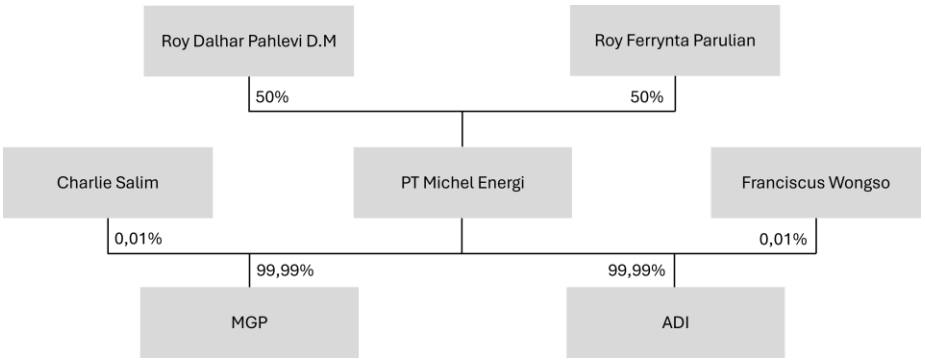
| | | |
|---|---|---|
| | | 3. Perseroan telah memperoleh seluruh persetujuan dari pihak ketiga (jika ada) termasuk kreditur Perseroan (jika ada) dan/atau otoritas pemerintah (sebagaimana relevan).<br><br><u>Catatan:</u><br><br>Berikut merupakan keterangan persyaratan pendahuluan yang telah dipenuhi dan belum dipenuhi oleh masing-masing ME dan Perseroan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham ADI sampai dengan tanggal Keterbukaan Informasi:<br><br>Persyaratan pendahuluan yang belum dipenuhi Perseroan:<br><br>1. Proses penambahan modal dengan memberikan HMETD yang dilakukan oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan POJK 32/2015 telah memperoleh pernyataan efektif dari OJK dan selesai dilaksanakan serta dana hasil pelaksanaan HMETD tersebut mencukupi untuk merealisasikan rencana penggunaannya; dan<br><br>2. Memperoleh persetujuan korporasi sebagaimana diperlukan berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni memperoleh persetujuan RUPS Perseroan.<br><br>Persyaratan pendahuluan yang sudah dipenuhi Perseroan:<br><br>Perseroan tidak memerlukan persetujuan pihak ketiga mana pun untuk melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham ADI, oleh karena itu Perseroan telah memenuhi persyaratan memperoleh seluruh persetujuan dari pihak ketiga termasuk kreditur Perseroan dan/atau otoritas pemerintah.<br><br>Persyaratan pendahuluan yang belum dipenuhi ME:<br><br>Keputusan sirkuler sebagai pengganti RUPS yang telah ditandatangani seluruh pemegang saham ADI yang menyetujui pengambilalihan atas ADI oleh Perseroan, pengalihan Saham Yang Dijual kepada Perseroan, serta penegasan pengesampingan hak dari pemegang saham ADI lainnya untuk ditawarkan terlebih dahulu atau membeli terlebih dahulu atau hak serupa lainnya sehubungan dengan Saham Yang Dijual (sebagaimana relevan).<br><br>Persyaratan pendahuluan yang sudah dipenuhi ME:<br><br>1. Pada Tanggal Efektif Kepemilikan Saham Yang Dijual, ME telah memiliki Saham Yang Dijual.<br><br>2. ME telah menyebabkan ADI untuk melaksanakan pengumuman kepada karyawan ADI sebelum terjadinya perubahan pengendalian ADI yang dilaksanakan pada tanggal 15 Oktober 2026.<br><br>3. ME telah menyebabkan ADI untuk melaksanakan pengumuman pada 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional pada tanggal 15 Oktober 2026.<br><br>Sebagai informasi, ME tidak memerlukan persetujuan pihak ketiga manapun untuk melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham ADI. |
| Tanggal Penyelesaian | : | Penyelesaian akan dilakukan paling lambat dalam 2 (dua) hari kerja setelah semua Persyaratan Pendahuluan telah dipenuhi, atau dikesampingkan (secara tertulis) oleh pihak yang relevan di kantor ME atau di tempat lain yang disetujui secara tertulis oleh Para Pihak. |
| Penyelesaian Sengketa | : | Badan Arbitrase Nasional Indonesia yang beralamat di Wahana Graha Lantai 2, Jalan Mampang Prapatan No. 2, Jakarta 12760 ("**BANI**"). |

Berikut ini merupakan ringkasan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham MGP:

| | | |
|---|---|---|
| Nama Perjanjian | : | Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham oleh dan antara ME dan Perseroan tanggal 24 Agustus 2026 ("**Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham MGP**") |
| Pihak dalam Perjanjian | : | 1. Perseroan sebagai pembeli; dan<br><br>2. ME sebagai penjual ("**ME**").<br><br>ME dan Perseroan secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**". |
| Maksud dan Tujuan Perjanjian | : | ME bermaksud untuk menjual dan mengalihkan dan Perseroan bermaksud untuk membeli dan menerima 6.413.296 (enam juta empat ratus tiga belas ribu dua ratus sembilan puluh enam) lembar saham yang pada tanggal efektifnya kepemilikan saham yang dijual ("**Tanggal Efektif Kepemilikan Saham Yang Dijual**"), dimiliki oleh ME pada MGP, yang mewakili 99,99% dari seluruh modal ditempatkan dan disetor MGP ("**Saham Yang Dijual**"). |
| Harga Jual Beli | : | Rp3.200.000.000.000. |
| Persyaratan Pendahuluan | : | <u>Persyaratan Pendahuluan ME</u><br><br>1. Pada Tanggal Efektif Kepemilikan Saham Yang Dijual, ME telah memiliki Saham Yang Dijual;<br><br>2. ME akan membuat MGP melakukan pengumuman pada 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional;<br><br>3. ME akan membuat MGP melakukan pengumuman kepada karyawan MGP sebelum terjadinya perubahan pengendalian MGP; dan<br><br>4. ME telah menyampaikan kepada Perseoran keputusan sirkuler sebagai pengganti RUPS yang telah ditandatangani seluruh pemegang saham MGP yang menyetujui pengambilalihan atas MGP oleh Perseroan, pengalihan Saham Yang Dijual kepada Perseroan, serta penegasan pengesampingan hak dari pemegang saham MGP lainnya untuk ditawarkan terlebih dahulu atau membeli terlebih dahulu atau hak serupa lainnya sehubungan dengan Saham Yang Dijual (sebagaimana relevan).<br><br><u>Persyaratan Pendahuluan Perseroan</u><br><br>1. Proses penambahan modal dengan memberikan HMETD yang dilakukan oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan POJK 32/2015 telah memperoleh pernyataan efektif dari OJK dan selesai dilaksanakan serta dana hasil pelaksanaan HMETD tersebut mencukupi untuk merealisasikan rencana penggunaannya;<br><br>2. Perseroan telah memperoleh persetujuan korporasi sebagaimana diperlukan berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan<br><br>3. Perseroan telah memperoleh seluruh persetujuan dari pihak ketiga (jika ada) termasuk kreditur Perseroan (jika ada) dan/atau otoritas pemerintah (sebagaimana relevan).<br><br><u>Catatan:</u><br><br>Berikut merupakan keterangan persyaratan pendahuluan yang telah dipenuhi dan belum dipenuhi oleh masing-masing ME dan Perseroan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham MGP sampai dengan tanggal Keterbukaan Informasi:<br><br>Persyaratan pendahuluan yang belum dipenuhi Perseroan:<br><br>1. Proses penambahan modal dengan memberikan HMETD yang dilakukan oleh Perseroan sesuai dengan ketentuan POJK 32/2015 telah memperoleh |

| | | |
|---|---|---|
| | | pernyataan efektif dari OJK dan selesai dilaksanakan serta dana hasil pelaksanaan HMETD tersebut mencukupi untuk merealisasikan rencana penggunaannya; dan<br><br>2. Memperoleh persetujuan korporasi sebagaimana diperlukan berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni memperoleh persetujuan RUPS Perseroan.<br><br>Persyaratan pendahuluan yang sudah dipenuhi Perseroan:<br><br>Perseroan tidak memerlukan persetujuan pihak ketiga mana pun untuk melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham MGP, oleh karena itu Perseroan telah memenuhi persyaratan memperoleh seluruh persetujuan dari pihak ketiga termasuk kreditur Perseroan dan/atau otoritas pemerintah.<br><br>Persyaratan pendahuluan yang belum dipenuhi ME:<br><br>Keputusan sirkuler sebagai pengganti RUPS yang telah ditandatangani seluruh pemegang saham MGP yang menyetujui pengambilalihan atas MGP oleh Perseroan, pengalihan Saham Yang Dijual kepada Perseroan, serta penegasan pengesampingan hak dari pemegang saham MGP lainnya untuk ditawarkan terlebih dahulu atau membeli terlebih dahulu atau hak serupa lainnya sehubungan dengan Saham Yang Dijual (sebagaimana relevan).<br><br>Persyaratan pendahuluan yang sudah dipenuhi ME:<br><br>1. Pada Tanggal Efektif Kepemilikan Saham Yang Dijual, ME telah memiliki Saham Yang Dijual.<br><br>2. ME telah menyebabkan MGP untuk melaksanakan pengumuman kepada karyawan MGP sebelum terjadinya perubahan pengendalian MGP yang dilaksanakan pada tanggal 15 Oktober 2026.<br><br>3. ME telah menyebabkan MGP untuk melaksanakan pengumuman pada 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional pada tanggal 15 Oktober 2026.<br><br>Sebagai informasi, ME tidak memerlukan persetujuan pihak ketiga manapun untuk melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham MGP. |
| Tanggal Penyelesaian | : | Penyelesaian akan dilakukan paling lambat dalam 2 (dua) hari kerja setelah semua Persyaratan Pendahuluan telah dipenuhi, atau dikesampingkan (secara tertulis) oleh pihak yang relevan di kantor ME atau di tempat lain yang disetujui secara tertulis oleh Para Pihak. |
| Penyelesaian Sengketa | : | BANI. |

## Struktur Kepemilikan Saham ME



## E. Tujuan dan Manfaat Transaksi Pengambilalihan

Rencana pengambilalihan ADI dan MGP merupakan langkah strategis untuk memperkuat basis aset sekaligus memperluas pijakan bisnis Perseroan melalui penguasaan *land bank* strategis dengan total sekitar 572 ha. Pengambilalihan ADI memberikan akses terhadap lahan seluas sekitar 23 ha di Surabaya, salah satu pusat aktivitas ekonomi dan perdagangan di Indonesia bagian timur, sedangkan pengambilalihan MGP memberikan penguasaan atas sekitar 548 ha di Maja, kawasan yang memiliki potensi pertumbuhan seiring dengan perkembangan hunian, konektivitas transportasi, serta kebutuhan kawasan industri dan logistik. Lahan-lahan yang dimiliki oleh ADI dan MGP tersebut bebas dari segala bentuk jaminan dan tidak terlibat dalam suatu perkara atau sengketa, serta penyewaan dari pihak lain, kecuali atas satu bidang lahan MGP yaitu SHGB No. 00004/Pasirkecapi dijaminkan kepada PT Bank Oke Indonesia Tbk. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 162 tanggal 29 April 2026.

ADI, Aset Operasional Properti dalam Pengembangan rencana Kawasan Terpadu (Mix-Used) "East Gate" Surabaya yang terdiri dari: tanah dan pengembangan diatasnya telah terdapat pengembangan berupa bangunan property khusus yang merupakan bagian dari kegiatan usaha pengembangan Kawasan Terpadu (Bangunan Fasilitas Sosial, Marketing Gallery, Bangunan Rumah Tinggal, beberapa Bagunan Ruko) yang merupakan bagian dari rencana pengembangan dengan dan sarana pelengkap yang berlokasi di Jalan Raya Gn. Anyar Sawah No. 18, Kelurahan Gn. Anyar, Kecamatan Gn. Anyar, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Indonesia.

MGP, Aset Operasional berupa Tanah Kosong Rencana Kawasan Pemukiman Terpadu "Green Maja City" yang berlokasi di Desa Cipining, Desa Curugbitung, Desa Pasirkecapi, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, Indonesia.
Dari sisi pengembangan usaha, penguasaan land bank tersebut memberikan fleksibilitas bagi Perseroan untuk mengembangkan berbagai alternatif kawasan sesuai dengan karakteristik dan potensi masing-masing lokasi. Lahan di Surabaya berpotensi dikembangkan sebagai kawasan *mixed-use*, kawasan industri ringan, maupun properti premium, yang dapat mencakup apartemen, pusat perdagangan, hotel, perkantoran, area kuliner, pergudangan, fasilitas logistik, hingga kawasan hunian terpadu. Sementara itu, lahan di Maja memiliki skala yang memungkinkan pengembangan kawasan berskala besar, antara lain kota mandiri, kawasan industri dan logistik, pergudangan, perumahan, serta kawasan komersial.

Secara finansial, transaksi ini diharapkan dapat memperbesar total aset dan nilai buku Perseroan, meningkatkan kemampuan *leverage*, serta menciptakan potensi peningkatan laba melalui kombinasi margin pembangunan, *capital gain*, dan *recurring income*. Di sisi lain, peningkatan dan diversifikasi sumber pendapatan diharapkan dapat mengurangi ketergantungan Perseroan terhadap bisnis *existing* dan membentuk portofolio usaha yang lebih beragam.

Dari perspektif strategis, akuisisi memungkinkan Perseroan mempercepat ekspansi dibandingkan membangun posisi secara organik dari awal, karena penguasaan perusahaan pemilik lahan memberikan akses terhadap aset, legalitas, perizinan yang telah berjalan, serta posisi strategis di pasar. Penguasaan land bank dalam skala besar juga dapat menjadi *strategic asset* dan memberikan keunggulan kompetitif karena merupakan aset yang relatif sulit ditiru oleh kompetitor.

Secara keseluruhan, pengambilalihan ADI dan MGP diharapkan dapat memperbesar basis aset Perseroan, mengamankan *land bank* strategis, memperluas pengembangan bisnis properti dan kawasan, menciptakan sumber pendapatan jangka panjang, serta meningkatkan nilai perusahaan. Dengan total aset strategis sekitar 572 ha, transaksi tersebut diposisikan sebagai investasi jangka panjang yang memiliki potensi *capital gain* sekaligus peluang menghasilkan arus kas yang lebih produktif melalui pengembangan aset yang telah tersedia.

### Manfaat Transaksi

- Tanah Perseroan meningkat sehingga dapat menopang keberlangsungan usaha.
- Diversifikasi geografis. Portofolio investasi tanah terdapat di beberapa lokasi.
- Valuasi Perseroan meningkat.
- Jumlah saham Perseroan akan meningkat sehingga dapat meningkatkan kapitalisasi pasar dan likuiditas saham Perseroan.

**Rencana Pengembangan Usaha**

**ADI**

Rencana pemanfaatan dan pengembangan lahan atas lahan seluas 23 ha diarahkan menjadi *integreted education hub* dengan konsep pengembangan kawasan yang mengintegrasikan residensial, *education*, *healtcare*, *commercial* dan *lifestyles* dalam satu ekosistem yang saling mendukung.

| Land Area | Sqm | % |
|---|---|---|
| **Saleable Area:** | | |
| **Residential** | **46.962** | |
| **Lifestyle** | **37.358** | |
| **Comercial** | **29.472** | |
| **Hotel** | **4.580** | |
| **Hospital** | **7.313** | |
| **Education** | **15.078** | |
| | **140.763** | **60%** |
| **Non Saleable Area** | | |
| **Jalan dan saluran** | **53.175** | |
| **Area Hijau** | **25.485** | |
| **Fasum** | **11.759** | |
| | | |
| **Total NonSaleable Area** | **90.419** | **40%** |
| | | |
| **Total** | **231.182** | **100%** |

| Tahapan | Target waktu | Kegiatan utama |
|---|---|---|
| Finalisasi perencanaan | Q4 2026–Q1 2027 | Finalisasi masterplan, desain, studi teknis, market study dan perizinan |
| Persiapan pembangunan | Q1–Q2 2027 | Infrastruktur dasar, akses, utilitas dan pekerjaan persiapan |
| Pembangunan tahap I | Mulai Q3 2027-2029 | Pembangunan produk/proyek dan fasilitas tahap pertama |
| Penjualan awal | Mulai Q3 2027 | Pre-sales/marketing dan penjualan unit tahap pertama |
| Tahap berikutnya | 2029–2036 | Pengembangan dan penjualan tahap berikutnya sampai dengan penyelesaian |

**MGP**

Rencana pemanfaatan dan pengembangan dengan luas lahan 549 Ha akan diarahkan menjadi sebuah kawasan residensial terpadu dan berkelanjutan dengan konsep pengembangan yang mengakomodir berbagai segmen pasar mulai dari rumah sederhana hingga produk real estat. Konsep pengembangan dirancang dengan pendekatan *integrated township development*, dimana kawasan hunian tidak hanya menyediakan kebutuhan tempat tinggal tetapi juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas.

| Land Area | Sqm | % |
|---|---|---|
| **Saleable Area:** | **3.320.634** | **60%** |
| | | |
| **Non Saleable Area** | | |
| **Fasum** | **504.813** | |
| **Green Area** | **221.943** | |
| **Public Facilities** | **248.287** | |
| **Road** | **1.195.927** | **40%** |
| | | |
| **Total** | **5.491.604** | **100%** |

| Tahapan | Target waktu | Kegiatan utama |
|---|---|---|
| Master planning & feasibility study & Perencanaan | Q4 2026–Q2 2027 | HBU, market study, masterplan, feasibility study |
| Perizinan & persiapan infrastruktur | Q3 2027 | Perizinan dan infrastruktur dasar |
| Pengembangan tahap I | Q1 2028–2031 | Pembangunan produk/proyek dan fasilitas tahap pertama |
| Penjualan/marketing awal | Mulai Q4 2027 | Pre-sales/marketing dan penjualan unit tahap pertama |
| Pengembangan tahap II | 2032–2037 | Pengembangan berdasarkan penyerapan pasar |
| Pengembangan tahap lanjutan | 2038-2057 | Pengembangan bertahap sesuai demand sampai dengan penyelesian |

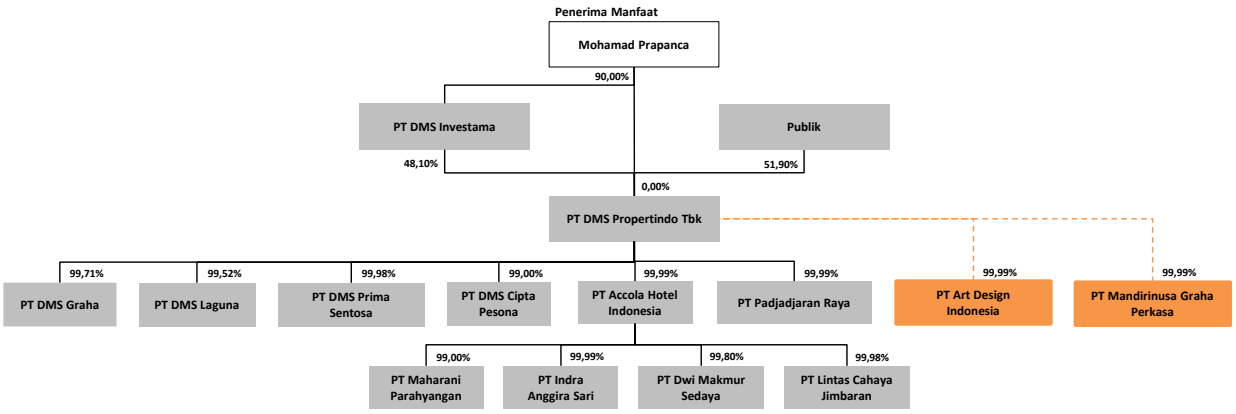
Sampai dengan penerbitan Keterbukaan Informasi ini, Perseroan belum melakukan pengikatan kontrak pembangunan secara keseluruhan atas seluruh lahan ADI dan MGP, karena pengembangan masih dilakukan berdasarkan tahapan dari masing-masing fase terlebih dahulu.

Pangsa pasar dan potensi pembeli atas aset yang akan dikembangkan di tanah yang dimiliki ADI dan MGP adalah segmen residensial, komersial, industrial dan institusional.

Untuk membiayai pengembangan tersebut, Perseroan akan menggunakan kombinasi beberapa sumber pendanaan, dengan mempertimbangkan struktur permodalan dan kemampuan arus kas Perseroan, antara lain:

- Dana hasil aksi korporasi, termasuk dana hasil Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMHMETD/Rights Issue), sepanjang telah memperoleh persetujuan dan memenuhi ketentuan pasar modal yang berlaku;
- Arus kas internal, terutama yang berasal dari penerimaan penjualan dan kegiatan operasional proyek yang telah berjalan;
- Pendanaan perbankan atau lembaga keuangan, baik dalam bentuk fasilitas kredit investasi maupun fasilitas modal kerja, dengan mempertimbangkan rasio utang, kemampuan pembayaran, serta kelayakan masing-masing proyek;
- Kerja sama pengembangan dengan mitra strategis/investor, termasuk skema joint venture, joint operation, atau bentuk kerja sama pengembangan lainnya.
- Pre-sales atau penerimaan uang muka penjualan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang dapat digunakan untuk mendukung kebutuhan modal kerja pembangunan proyek; dan
- Monetisasi aset, apabila diperlukan, melalui penjualan aset atau bentuk optimalisasi aset lainnya yang tidak menjadi prioritas pengembangan langsung oleh Perseroan.

Berikut struktur yang menggambarkan posisi Perseroan secara vertikal mulai dari pemegang saham individu sampai dengan perusahaan anak pada tingkat paling akhir setelah pelaksanaan pengambilalihan ADI dan MGP:




Tidak ada perubahan pengendalian dalam Perseroan setelah Transaksi Pengambilalihan, dimana DMSI tetap akan menjadi pengendali dari Perseroan. Selanjutnya, tidak ada perubahan pengendalian dalam Perseroan setelah pelaksanaan PMHMETD I, dimana DMSI akan tetap menjadi pengendali dari Perseroan.

**Proforma Susunan Pemegang Saham ADI Sebelum dan Setelah Pengambilalihan Saham oleh Perseroan**

Sebelum Pengambilalihan

| Keterangan | Nilai Nominal Rp1.000.000/ saham | | Persentase Kepemilikan (%) |
|---|---|---|---|
| | Jumlah Saham (Lembar) | Jumlah Nilai Nominal (Rupiah) | |
| **Modal Dasar** | 1.206.273 | 1.206.273.000.000 | |
| **Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:** | | | |
| 1. ME | 1.206.272 | 1.206.272.000.000 | 99,99 |
| 2. Franciscus Wongso | 1 | 1.000.000 | 0,01 |
| **Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh** | 1.206.273 | 1.206.273.000.000 | **100,00** |
| **Saham Dalam Portepel** | **-** | **-** | **-** |

Setelah Pengambilalihan

| Keterangan | Nilai Nominal Rp1.000.000/ saham | | Persentase Kepemilikan (%) |
|---|---|---|---|
| | Jumlah Saham (Lembar) | Jumlah Nilai Nominal (Rupiah) | |
| **Modal Dasar** | 1.206.273 | 1.206.273.000.000 | |
| **Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:** | | | |
| 1. Perseroan | 1.206.272 | 1.206.272.000.000 | 99,99 |
| 2. Franciscus Wongso | 1 | 1.000.000 | 0,01 |
| **Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh** | 1.206.273 | 1.206.273.000.000 | **100,00** |
| **Saham Dalam Portepel** | **-** | **-** | **-** |

**Proforma Susunan Pemegang Saham MGP Sebelum dan Setelah Pengambilalihan Saham oleh Perseroan**

Sebelum Pengambilalihan

| Keterangan | Nilai Nominal Rp500.000/ saham | | Persentase Kepemilikan (%) |
|---|---|---|---|
| | Jumlah Saham (Lembar) | Jumlah Nilai Nominal (Rupiah) | |
| **Modal Dasar** | 12.896.122 | 6.448.061.000.000 | |
| **Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:** | | | |
| 1. ME | 6.413.296 | 3.206.648.000.000 | 99,99 |
| 2. Charlie Salim | 50 | 25.000.000 | 0,01 |
| **Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh** | 6.413.346 | 3.206.673.000.000 | **100,00** |
| **Saham Dalam Portepel** | **6.482.776** | **3.241.388.000.000** | **-** |

Setelah Pengambilalihan

| Keterangan | Nilai Nominal Rp500.000/ saham | | Persentase Kepemilikan (%) |
|---|---|---|---|
| | Jumlah Saham (Lembar) | Jumlah Nilai Nominal (Rupiah) | |
| **Modal Dasar** | 12.896.122 | 6.448.061.000.000 | |
| **Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:** | | | |
| 1. Perseroan | 6.413.296 | 3.206.648.000.000 | 99,99 |
| 2. Charlie Salim | 50 | 25.000.000 | 0,01 |
| **Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh** | 6.413.346 | 3.206.673.000.000 | **100,00** |
| **Saham Dalam Portepel** | **6.482.776** | **3.241.388.000.000** | **-** |

## F. Pihak yang terlibat dalam Transaksi Pengambilalihan

Berikut merupakan informasi umum mengenai pihak yang terlibat dalam Transaksi Pengambilalihan.

### Perseroan

### Riwayat Singkat

Perseroan, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan No. 04 tanggal 7 Januari 2011, yang dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum Republik Indonesia (dahulu bernama Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut "**Menkum**") dengan Surat Keputusan No. AHU-05677.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 2 Februari 2011 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0009275.AH.01.09.Tahun 2011 tanggal 2 Februari 2011 telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 59, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 26416 tanggal 24 Juli 2012 ("**Akta Pendirian Perseroan**").

Pada tahun 2019, Perseroan mengubah status perusahaan dari perusahaan tertutup menjadi perusahaan terbuka sebagaimana terangkum dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 3 tanggal 1 Februari 2019 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang telah memperoleh persetujuan perubahan anggaran dasar dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0005542.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 2 Februari 2019, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0017621.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 2 Februari 2019, serta telah memperoleh Penerimaan Perubahan Data Perseroan dari Menkum berdasarkan Surat Penerimaan No. AHU-AH.01.03-0066671 tanggal 2 Februari 2019, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0017621.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 2 Februari 2019.

Perubahan Anggaran Dasar Perseroan terakhir adalah sehubungan dengan Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 11 sebagaimana terangkum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT DMS Propertindo Tbk No. 54 tanggal 27 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Miki Tanumiharja, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Menkum melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0453032 tanggal 26 September 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0165243.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 26 September 2021 ("**Akta Perseroan No. 54/2021**").

Akta Pendirian Perseroan beserta seluruh perubahannya, termasuk Akta Perseroan No. 54/2021 secara bersama-sama disebut sebagai "**Anggaran Dasar Perseroan**".

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi terakhir tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT DMS Propertindo Tbk No. 81 tanggal 19 Juni 2025 yang dibuat di hadapan Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Selatan, yang telah menerima Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0311588 tanggal 15 Juli 2025 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0159556.AH.01.11.Tahun 2025 tanggal 15 Juli 2025 ("**Akta Perseroan No. 81/2025**").

**Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha**

Berdasarkan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah melakukan usaha di bidang pembangunan, perdagangan dan jasa, yang berhubungan dengan real estate, properti dan pengelolaan taman hiburan/rekreasi.

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

1. melakukan kegiatan usaha dalam bidang pembangunan, antara lain real estate, properti dan developer, termasuk pengolahan, penataan, pengurugan dan penggalian tanah, perawatan, pemugaran, perawatan, pemugaran pengusahaan dan pengelolaan segala fasilitas dan sarana penunjang serta penjualan dan penyewaan gedung, tanah/rumah hunian/rumah toko dan bangunan lainnya, termasuk tetapi tidak terbatas pada gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, kawasan industri, bangunan hotel, apartemen, kawasan pemukiman, tempat rekreasi, restoran, tempat kesenian/tempat kebudayaan, tempat olah raga, jalan raya, jembatan-jembatan, landasan pesawat, dermaga;

2. menjalankan kegiatan usaha dalam bidang pemborongan/kontraktor segala macam bangunan, baik termasuk sebagai perencana, pelaksana maupun penyelenggara pembuatan jalan, jembatan, lapangan, gedung, bendungan, landasan, perumahan, pertamanan, air bersih, air limbah, sampah drainase, tangki, pipa dan mekanikal elektrikal, termasuk juga pengairan, penggalian dan pengurugan tanah, pemasangan instalasi air, listrik, diesel, gas dan telekomunikasi, serta pada umumnya mengerjakan segala sesuatu pekerjaan tehknik yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut;

3. bertindak sebagai pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pengawasan konstruksi beserta fasilitas-fasilitasnya, termasuk perencanaan, pembangunan, pembebasan, pembukaan, pengurugan dan pemerataan tanah.

Namun kegiatan usaha yang benar-benar dilakukan oleh Perseroan pada saat ini adalah pengembangan properti, perhotelan dan jasa manajemen hotel baik secara langsung maupun tidak langsung melalui entitas anak.

**Pengurusan dan Pengawasan**

Berdasarkan Akta Perseroan No. 81/2025, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

**Direksi**

| | |
|---|---|
| Direktur Utama | : Mohamad Prapanca |
| Direktur | : Adriansyah Akbar |
| Direktur | : Gema Pratama |

**Dewan Komisaris**

| | |
|---|---|
| Komisaris Utama | : David Desanan Anan Winowood |
| Komisaris | : Yarsof |
| Komisaris Independen | : Steven Tirtawidjaja |
| Komisaris Independen | : Aria Eddy Kertocahyono |

Pengendali dari Perseroan adalah PT DMS Investama ("**DMSI**") dan pemilik manfaat akhir dari Perseroan adalah Mohamad Prapanca.

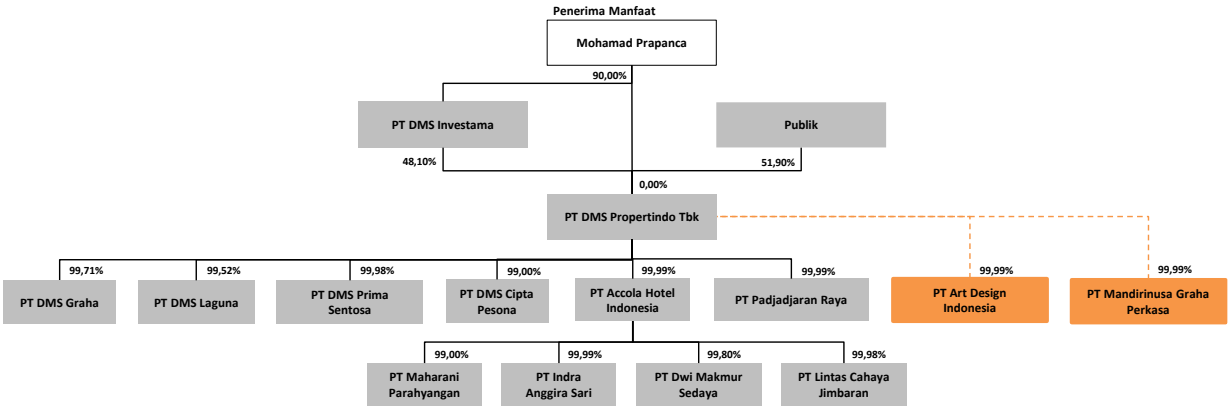
**Struktur Permodalan Sebelum PMHMETD**

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per September 2026 yang dikeluarkan oleh PT Bima Registra selaku Biro Administrasi Efek Perseroan tanggal 1 Oktober 2026, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham | Nilai Nominal Rp100 per saham | | |
|---|---|---|---|
| | Jumlah Saham | Jumlah Nominal (Rp) | Persentase (%) |
| **Modal Dasar** | **32.820.000.000** | **3.282.000.000.000** | |
| **Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:** | | | |
| 1. DMSI | 5.072.641.269 | 507.264.126.900 | 48,10 |
| 2. Mohamad Prapanca | 10.000 | 1.000.000 | 0,00 |
| 3. Masyarakat (masing-masing di bawah 5%) | 5.473.534.432 | 547.353.443.200 | 51,90 |
| **Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh** | **10.546.185.701** | **1.054.618.570.100** | **100,00** |
| **Saham dalam Portepel** | **22.273.814.299** | **2.227.381.429.900** | - |

## Struktur Kepemilikan

Berikut merupakan skema kepemilikan saham Perseroan dengan asumsi bahwa pengambilalihan ADI dan MGP telah terjadi:




## Ikhtisar Data Keuangan

Data-data keuangan penting untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Jonnardi, Jamaludin, Sukimto dan Rekan dengan opini Wajar Tanpa Modifikasian, sebagaimana tercantum dalam Laporan Auditor Independen No. 00114/2.1524/AU.1/03/0100-1/1/VIII/2026 tanggal 21 Agustus 2026 yang ditandatangani oleh Dr. Jonnardi,SE.,MM.,AK.,CA.,CPA.,CFI.

*(dalam Rupiah)*

| Keterangan | 30 Juni | | 31 Desember | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025* | 2025 | 2024 |
| **LAPORAN POSISI KEUANGAN** | | | | |
| **ASET** | | | | |
| Aset Lancar | 207.503.571.328 | 148.902.594.585 | 262.999.268.333 | 141.783.557.391 |
| Aset Tidak Lancar | 1.707.193.209.004 | 1.508.337.995.058 | 1.711.418.725.732 | 1.363.003.743.619 |
| **Total Aset** | **1.914.696.780.333** | **1.657.240.589.643** | **1.974.417.994.065** | **1.504.787.301.010** |
| **LIABILITAS** | | | | |
| Liabilitas Jangka Pendek | 82.469.236.875 | 123.374.042.868 | 95.377.074.270 | 115.156.179.305 |
| Liabilitas Jangka Panjang | 578.640.591.961 | 352.301.410.220 | 641.551.760.939 | 193.937.229.940 |
| **Total Liabilitas** | **661.109.828.836** | **475.675.453.088** | **736.928.835.208** | **309.093.409.245** |
| **Ekuitas** | **1.253.586.951.496** | **1.181.565.136.555** | **1.237.489.158.856** | **1.195.693.891.765** |
| **Total Liabilitas dan Ekuitas** | **1.914.696.780.333** | **1.657.240.589.643** | **1.974.417.994.065** | **1.504.787.301.010** |
| **LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN** | | | | |
| Pendapatan Neto | 67.295.037.035 | 17.362.750.367 | 122.584.696.135 | 29.377.755.960 |
| Laba (Rugi) Bruto | 51.843.004.317 | 11.375.326.808 | 84.937.810.483 | 20.192.563.677 |
| Rugi Usaha | 16.918.092.141 | (14.128.755.211) | 43.575.240.549 | (19.510.287.833) |
| Rugi Neto | 16.043.906.276 | (14.128.755.211) | 41.637.774.419 | (18.069.882.353) |
| Rugi Komprehensif Neto | 16.097.792.640 | (14.128.755.211) | 41.785.267.091 | (17.930.677.886) |

*Catatan: *) Tidak diaudit.*

*(dalam Rupiah)*

| Keterangan | 30 Juni | | 31 Desember | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025* | 2025 | 2024 |
| **LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN** | | | | |
| Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi | 23.797.870.585 | (8.318.918.218) | 46.299.373.816 | 3.984.642.791 |
| Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi | (17.787.396.454) | (153.242.409.485) | (421.909.643.413) | 704.811.307 |
| Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan | (67.796.198.925) | 163.948.472.047 | 443.066.175.211 | (4.040.943.054) |
| **Kenaikan (Penurunan) Neto Kas dan Setara Kas** | **(61.785.724.794)** | **2.387.144.344** | **67.455.905.613** | **648.511.043** |
| Kas dan Setara Kas Awal Tahun | 69.526.973.991 | 2.071.068.378 | 2.071.068.378 | 1.422.557.335 |
| **Kas dan Setara Kas Akhir Tahun** | **7.741.249.197** | **4.458.212.722** | **69.526.973.991** | **2.071.068.378** |

*Catatan: *) Tidak diaudit.*

## Laporan Posisi Keuangan

1) Aset Lancar : Aset lancar per 30 Juni 2026 mengalami penurunan sebesar Rp51,38 miliar atau 19,85% dibandingkan periode sebelumnya, yang terutama disebabkan oleh penurunan kas dan bank sebesar Rp61,78 miliar atau 88,87% serta penurunan piutang lain-lain pihak ketiga sebesar Rp8,56 miliar atau 19,12%. Penuruan pada kas dan bank terutama untuk pembayaran utang jangka panjang lainnya dan dan kegiatan aktivitas operasional, dan penurunan piutang lain lain terutama penerimaan kas sehubungan pembatalan pembelian tanah di Cirebon.
2) Aset Tidak Lancar : Aset tidak lancar per 30 Juni 2026 mengalami penurunan dibandingkan periode 31 Desember 2025, yang terutama disebabkan oleh penurunan saldo tanah untuk pengembangan sebesar Rp117,97 miliar atau 14,00% serta penurunan uang muka sebesar Rp4,60 miliar atau 1,00%. Penurunan tanah untuk pengembangan terutama berasal dari reklasifikasi ke tanah dalam pengembangan yang dijual pada periode berjalan, serta reklasifikasi ke aset tidak lancar lainnya yang digunakan sebagai agunan atas fasilitas pinjaman pihak ketiga. Dari penggunaan agunan tersebut, Perseroan memperoleh manfaat berupa fee dari pihak peminjam, dan terkait penurunan uang muka terutama adanya pembatalan proyek di Padjajaran.
3) Liabilitas Jangka Pendek : Liabilitas jangka pendek per 30 Juni 2026 mengalami penurunan sebesar Rp8,79 miliar atau 9,63% dibandingkan periode sebelumnya, yang terutama disebabkan oleh penurunan beban akrual sebesar Rp13,83 miliar atau 41,00%, penurunan pinjaman bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun sebesar Rp4,37 miliar atau 68,85%, serta penurunan pinjaman bank jangka pendek sebesar Rp0,89 miliar atau 92,46%. Penurunan tersebut sebagian dikompensasikan oleh peningkatan utang pajak sebesar Rp9,75 miliar atau 24,96% dan utang lancar lainnya sebesar Rp0,74 miliar atau 58,37%, sedangkan utang usaha relatif stabil dengan penurunan sebesar Rp0,20 miliar atau 2,06% dibandingkan periode sebelumnya.
4) Liabilitas Jangka Panjang : Liabilitas jangka panjang per 30 Juni 2026 menurun sebesar Rp62,91 miliar atau 9,81% dibandingkan periode sebelumnya, terutama disebabkan oleh penurunan utang jangka panjang lainnya sebesar Rp72,80 miliar atau 32,85%. Penurunan tersebut sebagian dikompensasikan oleh kenaikan pinjaman bank sebesar Rp9,51 miliar atau 2,28% dan liabilitas imbalan pasca kerja sebesar Rp0,38 miliar atau 13,87%.
5) Ekuitas : Ekuitas per 30 Juni 2026 meningkat sebesar Rp16,10 miliar atau 1,30% dibandingkan periode sebelumnya, yang terutama didorong oleh peningkatan saldo laba belum ditentukan penggunaannya sebesar Rp16,05 miliar atau 31,33% serta kenaikan penghasilan komprehensif lain sebesar Rp0,05 miliar atau 3,63%. Kenaikan tersebut sejalan dengan peningkatan ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk sebesar Rp16,10 miliar atau 1,30%, sementara kepentingan nonpengendali mengalami penurunan sebesar Rp0,003 miliar atau 0,18%.

## Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain per 30 Juni 2026 menunjukkan peningkatan kinerja dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya, yang tercermin dari laba neto sebesar Rp16,04 miliar dibandingkan rugi neto sebesar Rp14,13 miliar pada 30 Juni 2025. Perubahan tersebut terutama didorong oleh peningkatan pendapatan sebesar Rp49,93 miliar atau 287,58% menjadi Rp67,30 miliar, sehingga laba bruto meningkat sebesar Rp40,47 miliar atau 355,59% menjadi Rp51,84 miliar.

Meskipun beban usaha meningkat sebesar Rp10,79 miliar atau 66,27% dan beban keuangan meningkat sebesar Rp4,04 miliar atau 43,98%, serta didukung oleh kenaikan penghasilan lain-lain sebesar Rp5,41 miliar. Sejalan dengan peningkatan laba neto, laba komprehensif periode berjalan tercatat sebesar Rp16,10 miliar dibandingkan rugi komprehensif sebesar Rp14,13 miliar pada 30 Juni 2025.

**Laporan Arus Kas**

1) Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Operasi: Kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi per 30 Juni 2026 sebesar Rp23,80 miliar, meningkat sebesar Rp 15,48 miliar (186.05%) dibandingkan periode yang sama tahun sebelumnya yang mencatat kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi sebesar Rp8,32 miliar. Peningkatan tersebut terutama didukung oleh kenaikan penerimaan kas dari pelanggan menjadi Rp54,24 miliar dari Rp16,07 miliar pada periode sebelumnya, serta adanya penerimaan dari pengembalian uang muka proyek sebesar Rp12,41 miliar dan kenaikan piutang lain-lain pihak ketiga sebesar Rp9,10 miliar. Peningkatan arus kas masuk tersebut mampu mengimbangi pembayaran kepada pemasok, beban usaha dan pajak, serta pembayaran kepada karyawan selama periode berjalan, sehingga aktivitas operasi menghasilkan arus kas neto positif pada 30 Juni 2026.
2) Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Investasi : Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi per 30 Juni 2026 tercatat menurun sebesar Rp135,45 miliar atau 88.39% dibandingkan pada periode 30 Juni 2025. Arus kas keluar tersebut terutama terdiri atas pembayaran uang muka proyek sebesar Rp8,57 miliar dan perolehan aset tetap sebesar Rp9,22 miliar. Dibandingkan periode sebelumnya, penggunaan kas untuk aktivitas investasi mengalami penurunan sebesar Rp135,45 miliar atau 88,39%.
3) Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan : Kas neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan per 30 Juni 2026 tercatat sebesar Rp67,80 miliar dibandingkan kas neto yang diperoleh sebesar Rp163,95 miliar pada periode 30 Juni 2025. Perubahan tersebut terutama dipengaruhi oleh adanya pembayaran utang jangka panjang lainnya di periode berjalan sebesar Rp72,80 miliar dan pembayaran utang bank sebesar Rp44,94 miliar, yang sebagian diimbangi oleh penerimaan pinjaman bank sebesar Rp49,20 miliar.

**ME**

**Riwayat Singkat**

ME, didirikan berdasarkan Akta Pendirian PT Michel Energi No. 70 tanggal 24 April 2013, yang dibuat di hadapan Haji Feby Rubein Hidayat S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum dengan Surat Keputusan No. AHU-23210.AH.01.01.Tahun.2013 tanggal 1 Mei 2013 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0039746.AH.01.09.Tahun 2013 Tanggal 1 Mei 2013 ("**Akta Pendirian ME**").

Perubahan Anggaran Dasar ME terakhir adalah sehubungan dengan Pasal 3 sebagaimana terangkum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Michel Energi No. 34 tanggal 18 September 2026 yang dibuat di hadapan Panji Kresna S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bekasi, yang telah memperoleh persetujuan Menkum berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-0095366.AH.01.02.Tahun 2026 tanggal 18 September 2026 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0241587.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 18 September 2026 ("**Akta ME No. 34/2026**").

Akta Pendirian ME beserta seluruh perubahannya, termasuk Akta ME No. 34/2026 secara bersama-sama disebut sebagai "**Anggaran Dasar ME**".

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi terakhir tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Michel Energi No. 36 tanggal 27 April 2026 yang dibuat di hadapan Panji Kresna S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bekasi, yang telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Menkum melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0234057 tanggal 27 April 2026 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-00900350.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 27 April 2026 ("**Akta ME No. 36/2026**").

**Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha**

Berdasarkan pasal 3 Anggaran Dasar ME, maksud dan tujuan ME adalah melakukan usaha di bidang jasa.

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

1. Aktivitas real estat atas dasar balas jasa (*Fee*) atau kontrak lainnya YTDL (68299), mencakup kegiatan lembaga pemungut sewa, pengelolaan real estat nonhunian, misalnya pengelolaan properti real estat nonhunian dalam kepemilikan bersama (kebanyakan dilakukan atas dasar balas jasa atau kontrak), kegiatan konsultasi atas dasar balas jasa atau kontrak sehubungan dengan pembelian, penjualan, dan penyewaan real estat, serta aktivitas penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak lainnya;

2. Pengelolaan real estat hunian atas dasar balas jasa (*Fee*) atau kontrak (68292), mencakup pengelolaan real estat hunian atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, misalnya mengawasi dan mengoordinasikan operasional, pemeliharaan, dan perbaikan hunian; menyusun rancangan dan pemungutan iuran hunian; menyusun rencana anggaran dan pendapatan belanja pengelolaan hunian, menyusun dan menegakkan tata tertib hunian;

3. Aktivitas pengembangan bangunan dan lahan hunian (68111), mencakup pembelian, penjualan bangunan hunian, seperti bangunan apartemen dan bangunan tempat tinggal, pengembangan rumah, flat, atau apartemen, dengan atau tanpa perabotan, untuk digunakan secara lebih permanen, tahunan, pengembangan lokasi rumah mobil hunian untuk tempat tinggal utama, pengembangan proyek bangunan hunian untuk dijual;

4. Aktivitas konsultansi manajemen dan bisnis perdagangan (70203), mencakup kegiatan penyedia konsultansi pemasaran, antara lain penyampaian pandangan, saran, dan atau kajian terkait pembangunan startegi pemasaran, menganalisis strategi pemasaran, membangun dan mengembangkan merek, memberikan layanan dan meningkatkan nilai penjulan dan fungsi manajeman lainnya di bidang pemasaran;

5. Aktivitas konsultasi manajemen dan bisnis lainnya (70209), 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 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, konsultasi kesehatan dan keselamatan kerja, misalnya identifikasi dan dokumentasi risiko, dan lain-lain. Kelompok ini juga mencakup jasa pelayanan studi investasi infrastruktur, jasa konsultansi manajemen keamanan pelabuhan.

**Pengurusan dan Pengawasan**

Berdasarkan Akta ME No. 36/2026, susunan Direksi dan Dewan Komisaris ME adalah sebagai berikut:

**Direksi**
Direktur : Roy Dalhar Pahlevi D.M

**Dewan Komisaris**
Komisaris : Roy Ferrynta Parulian

**Struktur Permodalan dan Pemegang Saham**

Berdasarkan (i) Akta Pendirian ME dan (ii) Akta ME No. 36/2026, struktur permodalan dan susunan pemegang saham ME adalah sebagai berikut:

| Pemegang Saham | Nilai Nominal Rp100.000 per saham | | |
|---|---|---|---|
| | Jumlah Saham | Jumlah Nominal (Rp) | Persentase (%) |
| **Modal Dasar** | **10.000** | **1.000.000.000** | |
| **Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:** | | | |
| 1. Roy Dalhar Pahlevi D.M | 5.000 | 500.000.000 | 50,00 |
| 2. Roy Ferrynta Parulian | 5.000 | 500.000.000 | 50,00 |
| **Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh** | **10.000** | **1.000.000.000** | **100,00** |
| **Saham dalam Portepel** | **-** | **-** | - |

Pengendali dari ME adalah Roy Dalhar Pahlevi D.M dan Roy Ferrynta Parulian.

**Keterangan Mengenai Perusahaan Target**

**1. ADI**

**Riwayat Singkat**

ADI, didirikan berdasakan Akta Pendirian ADI No. 3 tanggal 21 April 2005, yang dibuat di hadapan Nyonya Ririh Krishnani, S.H., Notaris di Cikarang, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum dengan Surat Keputusan No.C-16985 HT.01.01.TH.2005 tanggal 21 Juni 2005 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. 000314547360 tanggal 29 September 2005 ("**Akta Pendirian ADI**").

Perubahan Anggaran Dasar ADI terakhir adalah sehubungan dengan Pasal 4 sebagaimana terangkum dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham ADI No. 9 tanggal 28 September 2026 yang dibuat di hadapan Bambang Suharnomo, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang (i) telah disetujui oleh Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0116026.AH.01.02.Tahun 2026 tanggal 23 Oktober 2026; (ii) telah diberitahukan kepada dan telah diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0270737 tanggal 23 Oktober 2026; dan (iii) telah diberitahukan kepada dan telah diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0421893 tanggal 23 Oktober 2026, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0281458.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 23 Oktober 2026 ("**Akta ADI No. 9/2026**").

Akta Pendirian ADI beserta seluruh perubahannya, termasuk Akta ADI No. 9/2026 selanjutnya secara bersama-sama dsebut sebagai "**Anggaran Dasar ADI**".

**Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha**

ADI saat ini belum beroperasi. Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar ADI, maksud dan tujuan ADI adalah melakukan usaha di bidang perdagangan besar dan real estat.

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

a. Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak (46100), mencakup jasa intermediasi dalam perdagangan besar, yaitu memfasilitasi transaksi antara penjual dan pembeli untuk pemesanan barang berdasarkan imbalan atau komisi tanpa penyediaan atau mengambil kepemilikan barang dan jasa yang diintermediasikan. Kegiatan intermediasi dapat dilakukan melalui platform digital atau kanal nondigital. Imbalan atau komisi dapat diterima dari pihak penjual atau pembeli Pendapatan dari kegiatan intermediasi juga dapat mencakup sumber lain seperti pendapatan dari iklan. Kelompok ini juga mencakup kegiatan agen komisi, broker barang dan perdagangan besar lainnya yang berdagang atas nama

pihak lain tanpa memiliki hak atas barang yang diintermediasikan; kegiatan yang mempertemukan penjual dan pembeli; kegiatan melakukan transaksi atas nama perusahaan, termasuk secara daring; kegiatan pusat pembelian, jika hanya bertindak sebagai intermediator dan tidak memiliki hak atas barang yang diintermediasikan; kegiatan rumah lelang untuk perdagangan besar rumah pelelangan; keagenan berbasis komisi untuk perdagangan besar zat radioaktif dan pembangkit radiasi pengion; penyelenggaraan pasar lelang komoditas untuk perdagangan besar. kelompok ini tidak mencakup perdagangan besar atas nama sendiri, lihat golongan 462 s.d. 469; kegiatan agen komisi yang memiliki hak atas barang, meskipun mereka bertindak atas nama pihak ketiga, lihat golongan 462 s.d. 469; kegiatan opaque intermediaries (perantara yang bertindak atas nama pihak ketiga, lihat golongan 462 s.d. 469; kegiatan jasa intermediasi untuk perdagangan eceran, lihat golongan 479; kegiatan jasa intermediasi untuk real estat, lihat subgolongan 6821; situs web pencarian barang yang menghubungkan pelanggan dan penjual.

b. Perdagangan Besar Berbagai Macam Barang Di Grosir/Perkulakan Swalayan (46901), mencakup kegiatan perdagangan besar berbagai macam barang tanpa spesialisasi tertentu, dengan harga yang telah ditentukan, serta pembeli mengambil sendiri barang dan membayar di meja kasir.

c. perdagangan besar berbagai macam barang selain di grosir/perkulakan swalayan (46902) Kelompok ini mencakup kegiatan perdagangan besar berbagai macam barang tanpa spesialisasi tertentu yang tidak menerapkan sistem swalayan, umumnya terdapat proses tawar menawar dalam menentukan harga,seperti grosir/perkulakan tradisional.

d. Aktivitas Pengembangan Bangunan Dan Lahan Hunian (68111), mencakup pembelian, penjualan bangunan hunian, seperti bangunan apartemen dan bangunan tempat tinggal; pengembangan rumah, flat, atau apartemen, dengan atau tanpa perabotan, untuk digunakan secara lebih permanen, tahunan; pengembangan lokasi rumah mobil hunian untuk tempat tinggal utama; pengembangan proyek bangunan hunian untuk dijual.

e. Aktivitas Penyewaan Bangunan Dan Lahan Hunian Milik Sendiri Atau Sewa (68112), mencakup penyewaan dan pengoperasian real estat hunian milik sendiri atau sewa.

f. Aktivitas Real Estat (Bangunan Dan Lahan) Nonhunian Lainnya Milik Sendiri Atau Sewa (68129), mencakup penyewaan dan pengoperasian real estat milik sendiri atau sewa, seperti gedung nonhunian lainnya, termasuk pusat data; pengembangan proyek bangunan nonhunian lainnya untuk dioperasikan sendiri; pengembangan proyek bangunan nonhunian lainnya untuk dijual; penyewaan pabrik, baik disertai mesin dan peralatan maupun tidak. Kelompok ini juga mencakup penyewaan atap bangunan nonhunian, misalnya untuk instalasi panel tenaga surya.

g. Aktivitas Jasa Intermediasi Real Estat (68210), mencakup kegiatan jasa intermediasi real estat pembelian, penjualan, dan penyewaan real estat dengan mempertemukan klien dan penjual atau penyedia layanan untuk mendapatkan biaya atau komisi. Aktivitas jasa intermediasi real estat ini dapat dilakukan pada platform digital atau melalui saluran nondigital (tatap muka termasuk dari pintu ke pintu, telepon, surat, dll.). Biaya atau komisi dapat diterima dari klien atau penjual real estat atau penyedia layanan real estat. Pendapatan untuk aktivitas perantara dapat mencakup sumber pendapatan lain, seperti pendapatan dari penjualan ruang iklan kepada pihak ketiga. Kelompok ini mencakup penyediaan aktivitas real estat oleh agen real estat atau agen real estat independen: jasa intermediasi dalam pembelian, penjualan, dan penyewaan real estat berdasarkan biaya atau kontrak. Kelompok ini juga mencakup layanan pencatatan real estat.

h. Pengelolaan Real Estat Hunian Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (68292), mencakup pengelolaan real estat hunian atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, misalnya mengawasi dan mengoordinasikan operasional, pemeliharaan, dan perbaikan hunian; menyusun rancangan dan pemungutan iuran hunian; menyusun rencana anggaran dan pendapatan belanja pengelolaan hunian, menyusun dan menegakkan tata tertib hunian.

i. Aktivitas Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (fee) Atau Kontrak Lainnya YTDL (68299), mencakup kegiatan lembaga pemungut sewa; pengelolaan real estat nonhunian, misalnya pengelolaan properti real estat nonhunian dalam kepemilikan bersama (kebanyakan dilakukan atas dasar balas jasa atau kontrak); kegiatan konsultasi atas dasar balas jasa atau kontrak, sehubungan dengan pembelian, penjualan, dan penyewaan real estat, serta aktivitas penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak lainnya.

Namun kegiatan usaha yang benar-benar dilakukan oleh ADI pada saat ini adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

**Pengurusan dan Pengawasan**

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Art Design Indonesia No. 23 tanggal 11 Agustus 2026 yang dibuat di hadapan Miki, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang (i) telah disetujui berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0088498.AH.01.02.Tahun 2026 tanggal 7 September 2026; dan (ii) telah diberitahukan kepada dan telah diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0400131 tanggal 7 September 2026, keduanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan AHU-0228030.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 7 September 2026, susunan Direksi dan Dewan Komisaris ADI adalah sebagai berikut:

**Direksi**

Direktur : Franciscus Wongso

**Dewan Komisaris**

Komisaris : Candra Mustafa

**Struktur Permodalan dan Pemegang Saham**

Berdasarkan Akta ADI No. 9/2026, struktur permodalan dan susunan pemegang saham ADI adalah sebagai berikut:

| Keterangan | Nilai Nominal Rp1.000.000/ saham | | Persentase Kepemilikan (%) |
|---|---|---|---|
| | Jumlah Saham (Lembar) | Jumlah Nilai Nominal (Rupiah) | |
| **Modal Dasar** | 1.206.273 | 1.206.273.000.000 | |
| **Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:** | | | |
| 3. ME | 1.206.272 | 1.206.272.000.000 | 99,99 |
| 4. Franciscus Wongso | 1 | 1.000.000 | 0,01 |
| **Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh** | 1.206.273 | 1.206.273.000.000 | **100,00** |
| **Saham Dalam Portepel** | **-** | **-** | **-** |

Pengendali dari ADI adalah ME.

**Status Perkara ADI**

ADI saat ini tidak sedang terlibat dalam perkara material baik pidana, perdata, perpajakan, tata usaha negara di lembaga peradilan dan/atau lembaga arbitrase baik di Indonesia maupun di luar negeri, perkara perburuhan di pengadilan hubungan industrial, maupun kepailitan atau mengajukan kepailitan, penundaan kewajiban pembayaran utang, atau tidak sedang menghadapi somasi di hadapan pengadilan yang kompeten di Indonesia yang dapat berpengaruh secara negatif terhadap kelangsungan usaha ADI dan Rencana Transaksi.

## Ikhtisar Data Keuangan

Data-data keuangan penting untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang telah diaudit dan diterbitkan kembali oleh Kantor Akuntan Publik Rama Wendra dengan opini Wajar Tanpa Modifikasian, sebagaimana tercantum dalam Laporan Auditor Independen No. 00182/2.0641/AU.1/03/2156-4/1/VIII/2026 tanggal 20 Agustus 2026 yang ditandatangani oleh Evans Fausta Pallasius, CPA.

*(dalam Rupiah)*

| Keterangan | 30 Juni | | 31 Desember | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025* | 2025 | 2024 |
| **LAPORAN POSISI KEUANGAN** | | | | |
| **ASET** | | | | |
| Aset Lancar | 358.414.445.249 | 944.644.058.080 | 1.248.782.170.123 | 955.229.575.579 |
| Aset Tidak Lancar | 1.192.094.611.779 | 76.573,598.852 | 285.287.214.352 | 65.517.542.802 |
| **Total Aset** | **1.550.509.057.028** | **1.021.217.656.932** | **1.534.069.384.475** | **1.020.747.118.381** |
| **LIABILITAS** | | | | |
| Liabilitas Jangka Pendek | 190.000.000 | - | 215.264.286 | 100.000.000 |
| Liabilitas Jangka Panjang | 348.485.412.774 | 940.009.696.193 | 1.256.900.883.165 | 940.902.183.170 |
| **Total Liabilitas** | **348.675.412.774** | **940.009.696.193** | **1.257.116.147.451** | **941.002.183.170** |
| **Ekuitas** | **1.201.833.644.254** | **81.207.960.739** | **276.953.237.024** | **79.744.935.211** |
| **Total Liabilitas dan Ekuitas** | **1.550.509.057.028** | **1.021.217.656.932** | **1.534.069.384.475** | **1.020.747.118.381** |
| **LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN** | | | | |
| Pendapatan Neto | - | - | - | - |
| Laba (Rugi) Bruto | (595.527.291) | (246.741.475) | (735.090.237) | (3.008.288.966) |
| Rugi Usaha | (595.527.291) | (246.741.475) | (735.090.237) | (3.008.288.966) |
| Rugi Neto | (595.527.291) | (246.741.475) | (735.090.237) | (3.008.288.966) |
| Rugi Komprehensif Neto | (595.527.291) | (246.741.475) | (735.090.237) | (3.008.288.966) |

*Catatan: *) Tidak diaudit.*

*(dalam Rupiah)*

| Keterangan | 30 Juni | | 31 Desember | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025* | 2025 | 2024 |
| **LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN** | | | | |
| Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Operasi | 4.116.689.697 | (246.741.475) | (2.170.483.401) | (12.588.485.364) |
| Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Investasi | (13.481.350) | (640.494.800) | (195.757.283.633) | - |
| Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan | 20.556362.250 | 717.280.026 | 197.943.392.050 | 12.442.887.120 |
| **Kenaikan (Penurunan) Neto Kas dan Setara Kas** | **16.426.191.203** | **(169.956.249)** | **15.625.016** | **(145.598.244)** |
| Kas dan Setara Kas Awal Tahun | 193.277.427 | 177.652.411 | 177.652.411 | 323.250.655 |
| **Kas dan Setara Kas Akhir Tahun** | **16.619.468.630** | **7.696.162** | **193.277.427** | **177.652.411** |

*Catatan: *) Tidak diaudit.*

## Laporan Posisi Keuangan

1) Aset lancar : Aset Lancar per 30 Juni 2026 mengalami penurunan sebesar 71% atau Rp890 miliar dibandingakan 31 Desember 2025. hal ini disebabkan oleh penurunan aset lancar lainnya sebesar 73% atau Rp906 miliar dibanding tahun buku sebelumnya dikarenakan terdapat pelunasan cessie yang diterima perusahaan dari pemegang saham dalam bentuk tanah.
2) Aset tidak lancar : Aset tidak lancar per 30 Juni 2026 mengalami kenaikan sebesar 318% atau Rp906 miliar disebabkan persediaan - tanah dalam pengembangan meningkat sebesar Rp 906 penerimaan cessie yang diberikan oleh pemegang saham kepada perusahaan.

3) Liabilitas Jangka Panjang : Liabilitas jangka panjang per 30 Juni 2026 mengalami penurunan sebesar 72% atau Rp 906 miliar dikarenakan adanya konversi utang pihak berelasi menjadi uang muka setoran modal.
4) Ekuitas : Ekuitas per 30 Juni 2026 mengalami kenaikan sebesar 334% atau Rp 924 miliar yang disebabkan oleh penambahan uang muka setoran modal hasil konversi dari utang pemegang saham.

**Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain**

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain periode 30 Juni 2026 mengalami kenaikan sebesar 125% yang disebabkan kenaikan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp318 juta.

**Laporan Arus Kas**

1) Kas Neto yang digunakan untuk aktivitas operasi : Merupakan kas yang digunakan untuk operasional perusahaan.
2) Kas Neto yang digunakan untuk aktivitas investasi : Merupakan kas yang digunakan untuk biaya-biaya yang dikapitalisasi dalam persediaan - tanah dalam pengembangan sebesar 13 Juta pada 31 Juni 2026.
3) Kas Neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan : merupakan kas yang diperoleh dari penerimaan uang dari pihak berelasi sebesar Rp20 Miliar per 30 Juni 2026.

**2. MGP**

**Riwayat Singkat**

MGP didirikan berdasarkan Akta Pendirian MGP No. 308 tanggal 30 Agustus 1995, yang dibuat di hadapan Benny Kristianto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dengan Surat Keputusan No. C2-16.160 HT.01.01.Th. 95 tanggal 2 Oktober 1995 dan telah didaftarkan dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 528 tanggal 9 April 1996 (**"Akta Pendirian MGP"**).

Perubahan Anggaran Dasar MGP terakhir adalah sehubungan dengan Pasal 4 sebagaimana terangkum dalam Akta Penegasan Pernyataan Keputusan Sirkuler MGP No. 11 tanggal 29 September 2026 yang dibuat di hadapan Bambang Suharnomo, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang (i) telah disetujui oleh Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0123362.AH.01.02.Tahun 2026 tanggal 2 November 2026; (ii) telah diberitahukan kepada dan telah diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0273162 tanggal 2 November 2026; dan (iii) telah diberitahukan kepada dan telah diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0427665 tanggal 2 November 2026, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0295416.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 2 November 2026 ("**Akta MGP No. 11/2026**").

Akta Pendirian MGP beserta seluruh perubahannya, termasuk Akta MGP No. 11/2026 selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Anggaran Dasar MGP**".

**Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha**

MGP saat ini belum beroperasi. Berdasarkan pasal 3 Anggaran Dasar MGP, maksud dan tujuan MGP adalah melakukan usaha di bidang aktivitas perdagangan besar, aktivitas pengembangan bangunan dan lahan hunian, aktivitas penyewaan bangunan dan lahan huninan milik sendiri atau sewa, penyewaan tempat penyelenggaraan aktivitas pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, dan pameran, serta acara khusus, pengelolaan pusat perbelanjaan, penyewaan gudang dan fasilitas penyimpanan mandiri, pengelolaan gedung perkantoran, aktivitas real estat (bangunan dan lahan) non-hunian lainnya milik sendiri atau sewa, pengelolaan real estat hunian atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, aktivitas real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak lainnya.

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

a. Perdagangan besar atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak (46100), mencakup jasa intermediasi dalam perdagangan besar, yaitu memfasilitasi transaksi antara penjual dan

pembeli untuk pemesanan barang berdasarkan imbalan atau komisi tanpa penyediaan atau pengambilalihan kepemilikan barang dan jasa yang diintermediasikan. Kegiatan intermediasi dapat dilakukan melalui platform digital atau kanal nondigital. Imbalan atau komisi dapat diterima dari pihak penjual atau pembeli. Pendapatan dari kegiatan intermediasi juga dapat mencakup sumber lain, seperti pendapatan dari iklan. Mencakup juga kegiatan agen komisi, broker barang dan perdagangan besar lainnya yang berdagang atas nama pihak lain tanpa memiliki hak atas barang yang diintermediasikan, kegiatan yang mempertemukan penjual dan pembeli, kegiatan melakukan transaksi atas nama perusahaan, termasuk secara daring, kegiatan pusat pembelian, jika hanya bertindak sebagai intermediator dan tidak memiliki hak atas barang yang diintermediasikan, kegiatan rumah lelang untuk perdagangan besar rumah pelelangan, keagenan berbasis komisi untuk perdagangan besar zat radioaktif dan pembangkit radiasi pengion, penyelenggaraan pasar lelang komoditas untuk perdagangan besar.

b. Aktivitas pengembangan bangunan dan lahan hunian (68111), mencakup pembelian, penjualan bangunan hunian, seperti bangunan apartemen dan bangunan tempat tinggal, pengembangan rumah, flat, atau apartemen, dengan atau tanpa perabotan, untuk digunakan secara lebih permanen, tahunan, pengembangan lokasi rumah mobil hunian untuk tempat tinggal utama, pengembangan proyek bangunan hunian untuk dijual.

c. Aktivitas penyewaan bangunan dan lahan hunian milik sendiri atau sewa (68112), mencakup penyewaan dan pengoperasian real estat hunian milik sendiri atau sewa.

d. Penyewaan tempat penyelenggaraan aktivitas pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, dan pameran, serta acara khusus (68124), mencakup kegiatan penyewaan tempat dan fasilitas untuk penyelenggaraan kegiatan pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, dan pameran/meetings, incentives, conventions, and exhibitions (MICE), atau untuk penyelenggaraan acara khusus. Penyewaan dilakukan dalam periode tertentu untuk masa persiapan, penyelenggaraan acara, dan masa pembongkaran. Tempat-tempat yang dimaksud mencakup convention center, exhibition center, serta special venue/multi-purpose venue.

e. Pengelolaan pusat perbelanjaan (68125), mencakup kegiatan pengembangan, pembelian, penjualan, penyewaan, dan pengoperasian area tertentu untuk kegiatan perdagangan barang atau jasa, seperti mal, plaza, rest area, dan pusat jajanan serba ada.

f. Penyewaan gudang dan fasilitas penyimpanan mandiri (68126), mencakup kegiatan penyewaan gudang dan fasilitas penyimpanan mandiri (self-storage) yang digunakan untuk menyimpan barang, termasuk menyediakan persewaan loker dengan fitur keamanan.

g. Pengelolaan gedung perkantoran (68127), mencakup pengembangan, penyewaan, dan pengoperasian gedung perkantoran, ruang kerja bersama (coworking space), dan ruang kantor.

h. Aktivitas real estat (bangunan dan lahan) nonhunian lainnya milik sendiri atau sewa (68129), mencakup penyewaan dan pengoperasian real estat milik sendiri atau sewa, seperti gedung nonhunian lainnya, termasuk pusat data, pengembangan proyek bangunan nonhunian lainnya untuk dioperasikan sendiri, pengembangan proyek bangunan nonhunian lainnya untuk dijual, penyewaan pabrik, baik disertai mesin dan peralatan maupun tidak. Kelompok ini juga mencakup penyewaan atap bangunan nonhunian, misalnya untuk instalasi panel tenaga surya.

i. Pengelolaan real estat hunian atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak (68292), mencakup pengelolaan real estat hunian atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, misalnya mengawasi dan mengoordinasikan operasional, pemeliharaan, dan perbaikan hunian, menyusun rancangan dan pemungutan iuran hunian, menyusun rencana anggaran dan pendapatan belanja pengelolaan hunian, menyusun dan menegakkan tata tertib hunian.

j. Aktivitas real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak lainnya (68299), mencakup kegiatan lembaga pemungut sewa, pengelolaan real estat nonhunian, misalnya pengelolaan properti real estat nonhunian dalam kepemilikan bersama (kebanyakan dilakukan atas dasar balas jasa atau kontrak), kegiatan konsultasi atas dasar balas jasa atau kontrak, sehubungan dengan pengembangan, pembelian, dan penyewaan real estat, serta aktivitas penyediaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak lainnya.

Namun kegiatan usaha yang benar-benar dilakukan oleh MGP pada saat ini adalah Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa.

**Pengurusan dan Pengawasan**

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Mandirinusa Grahaperkasa No. 9 tanggal 14 Agustus 2023, yang dibuat di hadapan Yenny Lestari Wilamarta, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bekasi yang telah mendapatkan bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0153562 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0161364.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 21 Agustus 2023, susunan Direksi dan Dewan Komisaris MGP adalah sebagai berikut:

**Direksi**

Direktur Utama : Charlie Salim

Direktur : Buyung Gunawan

**Dewan Komisaris**

Komisaris : Ismoyo Subandrio

**Struktur Permodalan dan Pemegang Saham**

Berdasarkan Akta MGP No. 11/2026, struktur permodalan dan susunan pemegang saham MGP adalah sebagai berikut:

| Keterangan | Nilai Nominal Rp500.000/ saham | | Persentase Kepemilikan (%) |
|---|---|---|---|
| | Jumlah Saham (Lembar) | Jumlah Nilai Nominal (Rupiah) | |
| **Modal Dasar** | 12.896.122 | 6.448.061.000.000 | |
| **Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:** | | | |
| 1. ME | 6.413.296 | 3.206.648.000.000 | 99,99 |
| 2. Charlie Salim | 50 | 25.000.000 | 0,01 |
| **Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh** | 6.413.346 | 3.206.673.000.000 | **100,00** |
| **Saham Dalam Portepel** | **6.482.776** | **3.241.388.000.000** | **-** |

Pengendali dari MGP adalah ME.

**Status Perkara MGP**

MGP saat ini tidak sedang terlibat dalam perkara material baik pidana, perdata, perpajakan, tata usaha negara di lembaga peradilan dan/atau lembaga arbitrase baik di Indonesia maupun di luar negeri, perkara perburuhan di pengadilan hubungan industrial, maupun kepailitan atau mengajukan kepailitan, penundaan kewajiban pembayaran utang, atau tidak sedang menghadapi somasi di hadapan pengadilan yang kompeten di Indonesia yang dapat berpengaruh secara negatif terhadap kelangsungan usaha MGP dan Rencana Transaksi.

### Ikhtisar Data Keuangan

Data-data keuangan penting untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026 tersebut berasal dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan yang telah diaudit dan diterbitkan kembali oleh Kantor Akuntan Publik Rama Wendra dengan opini Wajar Tanpa Modifikasian, sebagaimana tercantum dalam Laporan Auditor Independen No. 00178/2.0641/AU.1/03/2156-1/1/VIII/2026 tanggal 20 Agustus 2026 yang ditandatangani oleh Evans Fausta Pallasius, CPA.

*(dalam Rupiah)*

| Keterangan | 30 Juni | | 31 Desember | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025* | 2025 | 2024 |
| **LAPORAN POSISI KEUANGAN** | | | | |
| **ASET** | | | | |
| Aset Lancar | 14.509.548.288 | - | 642.102.576 | - |
| Aset Tidak Lancar | 3.500.371.428.367 | 2.071.674.457.117 | 2.072.230.957.117 | 2.070.985.061.017 |
| **Total Aset** | **3.514.880.976.655** | 2.071.674.457.117 | **2.072.873.059.693** | **2.070.985.061.017** |
| **LIABILITAS** | | | | |
| Liabilitas Jangka Pendek | 52.450.000 | 166.944.000 | 850.000.000.000 | 850.166.944.000 |
| Liabilitas Jangka Panjang | 314.857.636.416 | 1.569.007.513.117 | 720.468.657.117 | 718.318.117.017 |
| **Total Liabilitas** | **314.910.086.416** | 1.569.174.457.117 | **1.570.468.657.117** | **1.568.485.061.017** |
| **Ekuitas** | **3.199.970.890.239** | **502.500.000.000** | **502.404.402.576** | **502.500.000.000** |
| **Total Liabilitas dan Ekuitas** | **3.514.880.976.655** | **2.071.674.457.117** | **2.072.873.059.693** | **2.070.985.061.017** |
| **LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN** | | | | |
| Pendapatan Neto | - | - | - | - |
| Laba (Rugi) Bruto | (6.606.512.337) | - | (95.597.424) | - |
| Rugi Usaha | (6.606.512.337) | - | (95.597.424) | - |
| Rugi Neto | (6.606.512.337) | - | (95.597.424) | - |
| Rugi Komprehensif Neto | (6.606.512.337) | - | (95.597.424) | - |

*Catatan: *) Tidak diaudit.*

*(dalam Rupiah)*

| Keterangan | 30 Juni | | 31 Desember | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025* | 2025 | 2024 |
| **LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN** | | | | |
| Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Operasi | (6.554.062.337) | - | (95.597.424) | - |
| Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Investasi | (297.500.000) | - | (1.412.840.100) | (14.325.331.300) |
| Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan | 20.719.008.049 | - | 2.150.540.100 | 14.325.331.300 |
| **Kenaikan (Penurunan) Neto Kas dan Setara Kas** | **13.867.445.712** | **-** | **642.102.576** | **-** |
| Kas dan Setara Kas Awal Tahun | 642.102.576 | - | - | - |
| **Kas dan Setara Kas Akhir Tahun** | **14.509.548.288** | **-** | **642.102.576** | **-** |

*Catatan: *) Tidak diaudit.*

### Laporan Posisi Keuangan

1) Aset Lancar : Aset lancar per 30 Juni 2026 meningkat dikarenakan Kas dan Bank meningkat secara signifikan sebesar Rp13,87 miliar atau 2.160%, terutama disebabkan oleh peningkatan saldo pada Bank Mayapada No. 100-3002-2424 sebesar Rp7,50 miliar dan adanya saldo baru sebesar Rp4,70 miliar pada Bank OK No. 1010522600002811.
2) Aset Tidak Lancar : Aset Tidak Lancar per 30 Juni 2026 meningkat dikarenakan Persediaan - tanah dalam pengembangan meningkat sebesar Rp1,4 triliun atas kapitalisasi construction in progress dibandingkan dengan periode 31 Desember 2025.
3) Liabilitas Jangka Pendek : Liabilitas Jangka Pendek per 30 Juni 2026 menurun sebesar Rp849 miliar dikarenakan adanya konversi utang menjadi uang muka setoran modal Perusahaan.
4) Liabilitas Jangka Panjang : Liabilitas Jangka Panjang per 30 Juni 2026 menurun sebesar Rp405 miliar dikarenakan salah satunya adalah karena adanya konversi utang menjadi uang muka setoran modal Perusahaan.
5) Ekuitas : Ekuitas per 30 Juni 2026 meningkat sebesar Rp2,6 triliun dikarenakan adanya uang muka setoran modal Perusahaan yang dikonversi dari utang ME dan PBE.

**Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain**

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain per 30 Juni 2026 mengalami kenaikan dikarenakan salah satunya yang signifikan adalah Perusahaan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar Rp594 juta.

**Laporan Arus Kas**

1) Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Operasi: Merupakan kas yang digunakan untuk operasional Perusahaan salah satunya adalah atas pinjaman bank per 30 Juni 2026.
2) Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Investasi : Merupakan kas yang diperoleh dari penambahan biaya-biaya yang dikapitalisasi atas Persediaan - tanah dalam pengembangan sebesar 297 juta per 30 Juni 2026.
3) Kas Neto yang Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan : Merupakan kas yang diperoleh atas pinjaman bank dan pihak berelasi per 30 Juni 2026.

## RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN ASET ADI DAN MGP

### ADI

Berikut adalah ringkasan Laporan Penilaian Aset Milik PT Art Design Indonesia (ADI) yang telah diterbitkan oleh KJPP Desmar, Susanto, Salaman dan Rekan dengan Rekan Penilai Ronald Tulus Maruli Silitonga, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert) dengan nomor laporan penilaian 00493/2.0142-01/PI/10/0363/1/IX/2026 tanggal 11 September 2026, Objek Penilaian adalah Aset Operasional berupa Properti dalam Pengembangan Kawasan Terpadu (Mix-Used) "East Gate Surabaya" yang Berlokasi di Jalan Raya Gn. Anyar Sawah No. 18, Kelurahan Gn. Anyar, Kecamatan Gn. Anyar, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Indonesia dengan luas 231.182 m2 (meter persegi).

Maksud penilaian ini adalah memberikan opini independen atas Nilai Pasar dari Aset Operasional berupa Properti dalam Pengembangan, berupa Rencana Kawasan Hunian Terpadi (Mix-Used) "East Gate Surabaya" dengan luas tanah sebesar 231.182 m² (meter persegi) yang diatas tanahnya telah terdapat beberapa bangunan dengan luas + 17.199 m² (meter persegi) dan beberapa komponen sarana pelenglap (dalam hal ini adalah jalan lingkungan) berlokasi Jalan Raya Gn. Anyar Sawah No. 18, Kelurahan Gn. Anyar, Kecamatan Gn. Anyar, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Indonesia; untuk menunjang aktivitas penilaian saham oleh penilai bisnis dan oleh karenanya tidak direkomendasikan untuk tujuan lainnyaAsumsi dan kondisi pembatas yang digunakan oleh Penilai Properti wajib:

- Menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang bersifat non-disclaimer opinion;
- Mencerminkan Penilai Properti telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian;
- Mencerminkan data dan informasi atau properti pembanding yang diperoleh bersumber dari dan/atau divalidasi oleh asosiasi profesi Penilai;
- Menggunakan proyeksi keuangan yang telah dibuat oleh manajemen dan dikaji dan/atau disesuaikan oleh Penilai Properti;
- Mencerminkan Penilai Properti bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan;
- Menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional perusahaan;
- Mencerminkan Penilai Properti bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Properti dan kesimpulan Nilai; dan
- Mencerminkan Penilai Properti telah melakukan identifikasi atas status hukum objek Penilaian.

Dengan memperhatikan lingkup pekerjaan dan merujuk kepada **POJK No. 28/POJK.04/2021 dan SEOJK No. 33/SEOJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal serta Standar Penilaian Indonesia Edisi VII – 2018** dalam melakukan penilaian properti ini, penilai properti menggunakan Metode Residual yang dikelompokkan kedalam Pendekatan Pendapatan dengan Teknik Pengembangan Lahan (*Land Development Analysis*) untuk penilaian tanah dan pendekatan biaya untuk pengembangan yang telah ada diatas tanah. Penjelasan

mengenai alasan pemilihan penggunaan pendekatan penilaian dijelaskan dalam Laporan Penilaian. Indikasi Nilai Aset Operasional Rp1.553.107.000.000,- (Satu Triliun Lima Ratus Lima Puluh Tiga Milyar Seratus Tujuh Juta Rupiah).

| No. | Deskripsi | Luas m² | Nilai Pasar (Rp) |
|---|---|---|---|
| **Rencana Pengembangan Kawasan Terpadu (Mix-Used) "East Gate Surabaya"** | | | |
| Lokasi : Jalan Raya Gn. Anyar Sawah No. 18, Kelurahan Gn. Anyar, Kecamatan Gn. Anyar, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, Indonesia | | | |
| **A.** | **Tanah** | | |
| | LAHAN PENGEMBANGAN | 231.182 | 1.465.869.007.378 |
| | | | |
| | **TOTAL A** | **231.182** | **1.465.869.007.378** |
| **B.** | **Bangunan** | | |
| | Chung Chung International School | 14.093 | 69.267.095.000 |
| | Ruko Zephir A – East Gate | 909 | 4.242.484.800 |
| | Ruko Zephir B- East Gate | 938 | 4.367.609.400 |
| | Gedung Marketing Galerry | 996 | 4.561.480.800 |
| | Rumah Tinggal Azzura | 120 | 666.240.000 |
| | Rumah Tinggal Ebonny | 143 | 791.018.800 |
| | **TOTAL B** | | **83.895.928.800** |
| **C.** | **Sarana Pelengkap** | | |
| | Perkerasan Jalan Lingkungan | 7.620 | 3.342.132.000 |
| | **TOTAL C** | | **3.342.132.000** |
| | | **Total Nilai** | **1.553.107.068.178** |
| | | **PEMBULATAN** | **1.553.107.000.000** |

Seluruh tanah terdaftar atas nama PT Art Design Indonesia (ADI), kecuali 3 persil tanah atas nama PT Griyo Mapan Sentosa (GMS) yang telah dikuasai oleh ADI sebagaimana terbukti dalam PPJB No. 9 tanggal 23 Desember 2022 dan Kuasa Jual No. 10 tanggal 23 Desember 2022. PPJB telah lunas, dan dengan lunasnya PPJB yang disertai Kuasa Jual, maka 3 persil tanah tersebut telah berada dalam penguasaan ADI untuk kemudian proses balik nama menunggu perkembangan tanah secara keseluruhan. Seluruh bangunan dan sarana pelengkap yang berdiri di atas tanah ADI adalah milik ADI.

Penilai meyakini bahwa 3 persil tanah telah berada dalam penguasaan mutlak oleh ADI berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas No. 9 tanggal 23 Desember 2022 yang telah lunas dan Pemberian Kuasa Khusus Penjualan No. 10 tanggal 23 Desember 2022 dari PT Griyo Mapan Sentosa (GMS) kepada PT Art Design Indonesia (ADI). Belum dilakukannya balik nama sertifikat atas ketiga bidang tanah tersebut bukan disebabkan oleh belum dilunasinya harga jual beli, melainkan karena perlu dilakukannya tindakan reposisi atas tanah yang dimaksud sebagaimana rencana pengembangan terkini atas lahan yang menjadi objek penilaian.

3 persil tanah tersebut telah dicatat dalam Laporan Keuangan Audit ADI untuk periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2026, sebagai bagian dari akun Persediaan Tanah dalam pengembangan.

Jika 3 persil tanah tidak dapat direposisi, tidak terdapat perubahan nilai pada nilai pasar objek penilaian ADI karena ketiga persil adalah bagian dari *non saleable area* yang berfungsi sebagai fasilitas umum dan fasos dari suatu rencana kawasan. Adapun ketiga persil tersebut terletak pada bagian saluran air yang akan diserahkan pengelolaannya kepada pemerintah daerah sebagai aset daerah atas tanah fasilitas umum kawasan), sehingga termasuk dalam area yang tidak dapat dijual (*non saleable area*) seluas 92.473 m², bukan dalam area yang dapat dijual (*saleable area*) seluas 138.709 m². Luas ketiga persil sebesar 9.868 m² adalah 4,27% dari luas kawasan dan 10,67% dari *non-saleable area*.

| Alokasi luas tanah pengembangan | Luas (m²) | Proporsi |
|---|---|---|
| Tanah pengembangan | 231.182 | 100,00% |
| Area tidak dapat dijual (*non-saleable*), termasuk tiga persil GMS seluas 9.868 m² | 92.473 | 40,00% |
| Area dapat dijual (*saleable*) | 138.709 | 60,00% |

Keberadaan tiga persil tersebut adalah bagian dari tanah area pengembangan yang dimaksudkan untuk dilakukan pemenuhan kewajiban bagi suatu kawasan untuk menyediakan area kawasan sebagai area fasilitas umum dan sosial sebagaimana peraturan yang berlaku pada objek penilaian adalah sebesar 40 persen bagi area fasilitas umum dan sosial dari total rencana lahan pengembangan (*non saleable area*).

**MGP**

Berikut adalah ringkasan Laporan Penilaian Aset Milik MGP yang telah diterbitkan oleh KJPP Desmar, Susanto, Salaman dan Rekan dengan Rekan Penilai Ronald Tulus Maruli Silitonga, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) dengan nomor laporan 00487/2.0142-01/PI/10/0363/1/IX/2026 tanggal 11 September 2026, Objek Penilaian merupakan Aset Operasional berupa Tanah Rencana Pengembangan Kawasan Hunian Terpadu ”Green Maja City” yang termasuk dalam kategori Real Property dengan luas 5.491.604 m² (meter persegi).

Maksud penilaian ini adalah memberikan opini independen atas Nilai Pasar dari objek Tanah Kosong seluas 5.491.604 m² yang berlokasi Desa Pasirkecapi, Desa Cipining, Desa Curugbitung, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, Indonesia; untuk menunjang aktivitas penilaian saham oleh penilai bisnis dan oleh karenanya tidak direkomendasikan untuk tujuan lainnyaAsumsi dan kondisi pembatas yang digunakan oleh Penilai Properti wajib:

- Menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang bersifat non-disclaimer opinion;
- Mencerminkan Penilai Properti telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian;
- Mencerminkan data dan informasi atau properti pembanding yang diperoleh bersumber dari dan/atau divalidasi oleh asosiasi profesi Penilai;
- Menggunakan proyeksi keuangan yang telah dibuat oleh manajemen dan dikaji dan/atau disesuaikan oleh Penilai Properti;
- Mencerminkan Penilai Properti bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan;
- Menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional perusahaan;
- Mencerminkan Penilai Properti bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Properti dan kesimpulan Nilai; dan
- Mencerminkan Penilai Properti telah melakukan identifikasi atas status hukum objek Penilaian.

Dengan memperhatikan lingkup pekerjaan dan merujuk kepada **POJK No. 28/POJK.04/2021 dan SEOJK No. 33/SEOJK.04/2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal serta Standar Penilaian Indonesia Edisi VII – 2018** dalam melakukan penilaian properti ini, penilai properti menggunakan Metode Residual yang dikelompokkan ke dalam Pendekatan Pendapatan dengan Teknik Pengembangan Lahan (*Land Development Analysis*). Penjelasan mengenai alasan pemilihan penggunaan pendekatan penilaian dijelaskan dalam Laporan Penilaian. Indikasi Nilai Aset Operasional Rp4.328.080.000.000,- (Empat Triliun Tiga Ratus Dua Puluh Delapan Milyar Delapan Puluh Juta Rupiah).

| No. | Jenis Aset/*Asset Description* | | Luas/*Area* (m²/sqm) | Rupiah (Rp.) |
|---|---|---|---|---|
| **1.** | **Tanah Rencana Pengembangan Kawasan Hunian Terpadu ”Green Maja City”** | | | |
| | Desa Pasirkecapi, Desa Cipining, Desa Curugbitung, Kecamatan Maja, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, Indonesia | | | |
| | Luas Tanah | : | **5.491.604** m² (meter persegi) | |
| | Kesimpulan Penilaian | : | Nilai Pasar | 4.328.080.012.669 |
| **TOTAL** | | | | **4.328.080.012.669** |
| **PEMBULATAN** | | | | **4.328.080.000.000** |

## RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN SAHAM DAN PENDAPAT KEWAJARAN ATAS RENCANA TRANSAKSI

### 1.1. Ringkasan Laporan Penilaian 100% Saham ADI

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian saham KJPP Febriman Siregar & Rekan atas 100% saham ADI sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. 00915/2.0109-05/BS/03/0069/1/X/2026 tanggal 23 Oktober 2026 oleh Ir. Yohn. PS. Napitupulu, M.Sc MAPPI (Cert.):

#### a. Identitas Pihak

**PT Art Design Indonesia (ADI)**

**a) Riwayat Singkat**

PT Art Design Indonesia ("ADI") didirikan berdasarkan Akta No. 3 tanggal 21 April 2005 oleh Notaris Ririh Krishnani, S.H.,. Akta Pendirian ADI telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor C-16985.HT.01.01.TH.2005, tanggal 21 (Dua Puluh Satu) Juni 2005 (Dua Ribu Lima).

Perubahan terakhir Anggaran Dasar diaktakan dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham ADI No. 9 tanggal 28 September 2026 yang dibuat di hadapan Bambang Suharnomo, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang (i) telah disetujui oleh Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0116026.AH.01.02.Tahun 2026 tanggal 23 Oktober 2026; (ii) telah diberitahukan kepada dan telah diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0270737 tanggal 23 Oktober 2026; dan (iii) telah diberitahukan kepada dan telah diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0421893 tanggal 23 Oktober 2026, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0281458.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 23 Oktober 2026.

**b) Kegiatan Usaha**

Maksud dan tujuan ADI adalah melakukan usaha di bidang perdagangan besar dan real estat.

#### b. Objek Penilaian

Objek penilaian dalam penugasan ini adalah 100% ekuitas PT Art Design Indonesia dengan hak kepemilikan mayoritas.

#### c. Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan Penilaian Ekuitas ini adalah untuk memberikan opini nilai pasar atas 100% ekuitas PT Art Design Indonesia (ADI) dalam rangka kepentingan aksi korporasi berupa rencana transaksi akuisisi PT Art Design Indonesia (ADI) oleh PT DMS Propertindo, Tbk (KOTA).

Laporan penilaian ini digunakan untuk kepentingan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Bursa Efek Indonesia (pasar modal) dan tidak digunakan untuk perpajakan, pengadilan, dan tujuan lain di luar dari tujuan yang telah disebutkan dalam laporan ini.

#### d. Asumsi dan Kondisi Pembatas

i. Laporan Penilaian Bisnis ini bersifat *non-disclaimer opinion*;
ii. Penilai Bisnis telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian;
iii. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya;
iv. Proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*)

v. Penilai Bisnis bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan;
vi. Laporan Penilaian Bisnis yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
vii. Penilai Bisnis bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Bisnis dan kesimpulan Nilai; dan
viii. Penilai Bisnis telah memperoleh informasi atas status hukum objek Penilaian dari pemberi tugas.

**e. Pendekatan dan Metode Penilaian**

Dalam penilaian ini, pendekatan penilaian yang diaplikasikan adalah Pendekatan Aset dan Pendekatan Pasar. Untuk Pendekatan Aset digunakan Metode Adjusted Book Value (ABV), sedangkan untuk Pendekatan Pasar digunakan Metode Guideline Publicly Trade Company (GPTC). Pendekatan Aset digunakan dengan pertimbangan Perusahaan memiliki aset yang mempunyai kontribusi yang signifikan terhadap aktivitas operasional Perusahaan. Sementara Pendekatan Pasar digunakan dengan pertimbangan bahwa terdapat perusahaan yang sepadan dan sebanding dengan Perusahaan.

**f. Kesimpulan**

| Pendekatan Penilaian | Nilai Pasar (Rp.) | Bobot | Nilai Pasar Tertimbang (Rp.) |
|---|---|---|---|
| Pendekatan Aset (*Assets Approach*) | 1.250.276.825.980 | 90% | 1.125.249.143.382 |
| Pendekatan Pasar (*Market Approach*) | 1.254.526.490.571 | 10% | 125.452.649.057 |
| **Jumlah** | | | **1.250.701.792.439** |
| **Pembulatan** | | | **1.250.701.792.000** |

Dengan menggunakan Pendekatan Aset Melalui Metode *Adjusted Book Value* atau Penyesuaian Nilai Buku dan Pendekatan Pasar Melalui Metode *Guideline Publicly Traded Companies* atau Metode Pembanding Perusahaan Tercatat di Bursa, dan berdasarkan analisis dari semua data dan informasi yang kami peroleh dan dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, dan mengacu pada hasil perhitungan dengan menggunakan metode penilaian yang digunakan, kami berpendapat bahwa Nilai Pasar 100,00% Ekuitas Perusahaan per 30 Juni 2026 setelah dilakukan pembulatan adalah sebesar Rp1.250.701.792.000.- (Satu Triliun Dua Ratus Lima Puluh Miliar Tujuh Ratus Satu Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah).

## 1.2. Ringkasan Laporan Penilaian 100% Saham MGP

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian saham KJPP Febriman Siregar & Rekan atas 100% saham MGP sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. 00916/2.0109-05/BS/03/0069/1/X/2026 tanggal 23 Oktober 2026 oleh Ir. Yohn. PS. Napitupulu, M.Sc MAPPI (Cert.):

**a. Identitas Pihak**

**PT Mandirinusa Graha Perkasa (MGP)**

**a) Riwayat Singkat**

PT Mandirinusa Graha Perkasa ("MGP") didirikan berdasarkan Akta No. 308 tanggal 30 Agustus 1995 oleh Notaris Benny Kristianto, S.H., Akta Pendirian MGP telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. C2-16.160 HT.01.01.Th.95 tanggal 12 Desember 1995.

Perubahan terakhir Akta Penegasan Keputusan Sirkuler MGP No. 11 tanggal 29 September 2026 yang dibuat di hadapan Bambang Suharnomo, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang (i) telah disetujui oleh Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0123362.AH.01.02.Tahun 2026 tanggal 2 November 2026; (ii) telah diberitahukan kepada dan telah diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0273162 tanggal 2

November 2026; dan (iii) telah diberitahukan kepada dan telah diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0427665 tanggal 2 November 2026, kesemuanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0295416.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 2 November 2026.

**b) Kegiatan Usaha**

Maksud dan tujuan MGP adalah menjalankan usaha dalam bidang aktivitas perdagangan besar, aktivitas pengembangan bangunan dan lahan hunian, aktivitas penyewaan bangunan dan lahan huninan milik sendiri atau sewa, penyewaan tempat penyelenggaraan aktivitas pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, dan pameran, serta acara khusus, pengelolaan pusat perbelanjaan, penyewaan gudang dan fasilitas penyimpanan mandiri, pengelolaan gedung perkantoran, aktivitas real estat (bangunan dan lahan) non-hunian lainnya milik sendiri atau sewa, pengelolaan real estat hunian atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, aktivitas real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak lainnya.

## b. Objek Penilaian

Objek penilaian dalam penugasan ini adalah 100% ekuitas PT Mandiri Nusa Graha Perkasa dengan hak kepemilikan mayoritas.

## c. Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan Penilaian Ekuitas ini adalah untuk memberikan opini nilai pasar atas 100% ekuitas PT Mandirinusa Graha Perkasa (MGP) dalam rangka kepentingan aksi korporasi berupa rencana transaksi akuisisi PT Mandirinusa Graha Perkasa (MGP) oleh PT DMS Propertindo, Tbk (KOTA).

Laporan penilaian ini digunakan untuk kepentingan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Bursa Efek Indonesia (pasar modal) dan tidak digunakan untuk perpajakan, pengadilan, dan tujuan lain di luar dari tujuan yang telah disebutkan dalam laporan ini.

## d. Asumsi dan Kondisi Pembatas

i. Menghasilkan Laporan Penilaian Bisnis ini bersifat *non-disclaimer opinion*;
ii. Mencerminkan Penilai Bisnis telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses Penilaian;
iii. Mencerminkan bahwa data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya;
iv. Menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*)
v. Mencerminkan bahwa Penilai Bisnis bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan;
vi. Menghasilkan Laporan Penilaian Bisnis yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
vii. Mencerminkan bahwa Penilai Bisnis bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Bisnis dan kesimpulan Nilai; dan
viii. Mencerminkan bahwa Penilai Bisnis telah memperoleh informasi atas status hukum objek Penilaian dari pemberi tugas.

## e. Pendekatan dan Metode Penilaian

Dalam penilaian ini, pendekatan penilaian yang diaplikasikan adalah Pendekatan Aset dan Pendekatan Pasar. Untuk Pendekatan Aset digunakan Metode *Adjusted Book Value* (ABV), sedangkan untuk Pendekatan Pasar digunakan Metode *Guideline Publicly Traded Company* (GPTC). Pendekatan Aset digunakan dengan pertimbangan bahwa MGP memiliki aset yang mempunyai

kontribusi yang signifikan terhadap Perusahaan, dalam hal ini persediaan tanah dalam pengembangan. Sementara Pendekatan Pasar digunakan dengan pertimbangan bahwa terdapat perusahaan yang sepadan dan sebanding dengan Perusahaan.

**f. Kesimpulan**

| Pendekatan Penilaian | Nilai Pasar (Rp.) | Bobot | Nilai Pasar Tertimbang (Rp.) |
|---|---|---|---|
| Pendekatan Aset (*Assets Approach*) | 3.222.143.569.498 | 90% | 2.899.929.212.548 |
| Pendekatan Pasar (*Market Approach*) | 3.576.476.246.655 | 10% | 357.647.624.665 |
| **Jumlah** | | | **3.257.576.837.213** |
| **Pembulatan** | | | **3.257.576.837.000** |

Dengan menggunakan Pendekatan Aset Melalui Metode *Adjusted Book Value* atau Penyesuaian Nilai Buku dan Pendekatan Pasar Melalui Metode *Guideline Publicly Traded Companies* atau Metode Pembanding Perusahaan Tercatat di Bursa, dan berdasarkan analisis dari semua data dan informasi yang kami peroleh dan dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, dan mengacu pada hasil perhitungan dengan menggunakan metode penilaian yang digunakan, kami berpendapat bahwa Nilai Pasar 100,00% Ekuitas Perusahaan per 30 Juni 2026 setelah dilakukan pembulatan adalah sebesar Rp3.257.576.837.000.- (Tiga Triliun Dua Ratus Lima Puluh Tujuh Miliar Lima Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Rupiah).

## 2. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran KJPP Febriman Siregar & Rekan atas Rencana Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporannya Nomor 00917/2.0109-05/BS/03/0069/1/X/2026 tanggal 23 Oktober 2026 oleh Ir. Yohn. PS. Napitupulu, M.Sc MAPPI (Cert.), dengan ringkasan sebagai berikut:

### 1) Identitas Pihak

#### i. Perseroan

Perseroan merupakan pihak yang bertindak sebagai Pembeli dalam Rencana Transaksi.

**a. Riwayat Singkat**

PT DMS Propertindo Tbk ("**KOTA**") didirikan di Republik Indonesia berdasarkan akta pendirian No. 4 dari Notaris M. Nova Faisal, SH., M.Kn., pada tanggal 7 Januari 2011. Akta pendirian telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-05677.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 2 Februari 2011 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 59, Tambahan No. 26416 tanggal 24 Juli 2012.

Anggaran Dasar KOTA telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan terakhir adalah sehubungan dengan Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 11 sebagaimana terangkum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT DMS Propertindo Tbk No. 54 tanggal 27 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Miki Tanumiharja, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Menkum melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0453032 tanggal 26 September 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0165243.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 26 September 2021.

**b. Kegiatan Usaha**

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar KOTA, maksud dan tujuan KOTA antara lain menjalankan usaha di bidang pembangunan, real estat, jasa, serta perdagangan.

**ii. PT Michel Energi (ME)**

ME merupakan pihak yang bertindak sebagai Penjual dalam Rencana Transaksi.

**a. Riwayat Singkat**

PT Michel Energi ("**ME**") didirikan berdasarkan Akta Pendirian PT Michel Energi No. 70 tanggal 24 April 2013, yang dibuat di hadapan Haji Feby Rubein Hidayat, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum dengan Surat Keputusan No. AHU-23210.AH.01.01.Tahun.2013 tanggal 1 Mei 2013 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0039746.AH.01.09.Tahun 2013 Tanggal 1 Mei 2013.

Perubahan Anggaran Dasar ME terakhir adalah sehubungan dengan Pasal 3 sebagaimana terangkum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Michel Energi No. 34 tanggal 18 September 2026 yang dibuat di hadapan Panji Kresna, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bekasi, yang telah memperoleh persetujuan Menkum berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU-0095366.AH.01.02.Tahun 2026 tanggal 18 September 2026 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0241587.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 18 September 2026.

ME berkedudukan di Jalan RE Martadinata Nomor 8 Blok B/9, Ancol, Pademangan, Kelurahan Ancol, Kecamatan PAdemangan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta.

**b. Kegiatan Usaha**

Maksud dan tujuan ME adalah menjalankan usaha dalam bidang real estat atas balas jasa (*fee*) atau kontrak.

**2) Objek Penilaian**

Objek penugasan pendapat kewajaran ini adalah

i. Rencana Transaksi Akuisisi PT Mandiri Nusa Graha Perkasa (MGP) Akuisisi PT Art Design Indonesia (ADI) oleh PT DMS Propertindo, Tbk. (KOTA); dan
ii. Rencana Transaksi Akuisisi PT Art Design Indonesia (ADI) oleh PT DMS Propertindo Tbk. (KOTA).

Adapun persentase pengambilalihan MNGP oleh KOTA adalah sebesar 99,99% dan persentase pengambilan ADI oleh KOTA adalah sebesar 99,99%.

**3) Tujuan Penilaian**

Maksud dan tujuan pelaksanaan penugasan ini adalah memberikan suatu Pendapat Kewajaran atas Transaksi Material berupa Rencana Transaksi Akuisisi PT Art Design Indonesia (ADI) oleh PT DMS Propertindo, Tbk. (KOTA) dan Rencana Transaksi Akuisisi PT Mandiri Nusa Graha Perkasa (MGP) oleh PT DMS Propertindo Tbk. (KOTA) sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 32 Tahun 2015 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 17 Tahun 2020.

Laporan Pendapat Kewajaran ini digunakan untuk kepentingan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bursa Efek Indonesia (Pasar Modal), dan tidak digunakan untuk perpajakan, pengadilan, dan tujuan lain di luar dari tujuan yang disebutkan dalam laporan ini.

## 4) Asumsi dan Kondisi Pembatas

Penyusunan laporan pendapat kewajaran ini menggunakan asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

i. Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*.

ii. KJPP FSR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pendapat kewajaran.

iii. Data-data dan informasi yang diperoleh KJPP FSR berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.

iv. KJPP FSR menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan untuk pencapaiannya (*fiduciary duty*)

v. KJPP FSR bertanggung jawab atas atas pelaksanaan penyusunan Pendapat Kewajaran

vi. KJPP FSR menghasilkan Laporan Pendapat Kewajaran yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.

vii. KJPP FSR bertanggung jawab atas Kesimpulan Pendapat Kewajaran.

viii. KJPP FSR telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Pendapat Kewajaran dari Pemberi Tugas.

## 5) Pendekatan dan Metode Penilaian

Analisis kewajaran Rencana Transaksi meliputi beberapa aspek sebagai metodologi penyusunan Laporan Pendapat Kewajaran meliputi antara lain:

i. Analisis transaksi;

Rencana Transaksi merupakan pengambilalihan (akuisisi) PT Mandirinusa Graha Perkasa oleh PT DMS Propertindo Tbk melalui pembelian saham yang dimiliki oleh PT Michel Energi ("ME") atas PT Mandirinusa Graha Perkasa sebanyak 6.413.296 (enam juta empat ratus tiga belas ribu dua ratus sembilan puluh enam) lembar saham atau sebesar 99,99% dan pengambilalihan (akuisisi) PT Art Design Indonesia oleh PT DMS Propertindo Tbk. melalui pembelian saham yang dimiliki oleh Michel Energi ("ME") atas PT Art Design Indonesia sebanyak 1.206.272 (satu juta dua ratus enam ribu dua ratus tujuh puluh dua) lembar saham atau sebesar 99,99%.

Berdasarkan struktur kepemilikan para pihak yang bertransaksi, diketahui bahwa tidak terdapat hubungan afiliasi antara PT DMS Propertindo Tbk., PT Mandirinusa Graha Perkasa, dan PT Art Design Indonesia. Berdasarkan dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta informasi yang kami peroleh dari Manajemen, PT DMS Propertindo Tbk berencana untuk melakukan pengambilalihan (akuisisi) PT Mandirinusa Graha Perkasa melalui pembelian saham yang dimiliki oleh PT Michel Energi ("ME") atas PT Mandirinusa Graha Perkasa sebanyak 6.413.296 (enam juta empat ratus tiga belas ribu dua ratus sembilan puluh enam) lembar saham atau sebesar 99,99% senilai Rp 3.200.000.000.000 (tiga triliun dua ratus miliar rupiah) dan pengambilalihan (akuisisi) PT Art Design Indonesia melalui pembelian saham yang dimiliki oleh PT Michel Energi ("ME") atas PT Art Design Indonesia sebanyak 1.206.272 (satu juta dua ratus enam ribu dua ratus tujuh puluh dua) lembar saham atau sebesar 99,99% senilai Rp 1.200.000.000.000 (satu triliun dua ratus miliar rupiah), di mana transaksi-transaksi tersebut memenuhi definisi transaksi material menurut POJK 17 tahun 2020.

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham PT Mandirinusa Graha Perkasa tanggal 24 Agustus 2026 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham PT Art Design Indonesia tanggal 24 Agustus 2026, tidak ada persyaratan khusus yang akan merugikan pihak-pihak yang bertransaksi sehingga syarat-syarat yang ada pada Rencana Transaksi adalah wajar.

ii. Analisis kualitatif atas rencana transaksi;

<u>Alasan Dilakukannya Rencana Transaksi</u>

Berdasarkan informasi yang diuraikan oleh Manajemen KOTA, alasan dilakukannya Rencana Transaksi ini adalah bahwa KOTA melihat adanya potensi pengembangan yang sangat baik

atas tanah milik PT Mandirinusa Graha Perkasa yang terletak di Maja, Banten dan tanah milik PT Art Design Indonesia yang terletak di Gunung Anyar, Surabaya.

Dari sisi kualitatif, Rencana Transaksi akuisisi PT Art Design Indonesia dan PT Mandirinusa Graha Perkasa ini merupakan peluang yang sangat menguntungkan bagi KOTA karena perusahaan yang akan diakuisisi tersebut memiliki persediaan tanah dalam pembangunan yang memadai dan berada di lokasi strategis yang akan berdampak positif dalam jangka panjang.

Dari segi kuantitatif, dengan Rencana Transaksi senilai Rp 4.400.000.000.000 (empat triliun empat ratus miliar rupiah) atas akuisisi PT Art Design Indonesia dan PT Mandirinusa Graha Perkasa, KOTA akan memperoleh peningkatan penjualan yang akan berdampak pada peningkatan laba bersih sehingga kinerja keuangan KOTA menjadi semakin baik.

Perlu diketahui bahwa keterbatasan lahan serta tingginya permintaan atas aset dimaksud berpengaruh terhadap harga sehingga dimungkinkan untuk terjadinya nilai akuisisi yang tinggi namun di sisi lain kondisi perusahaan target yang merugi. Hal ini disebabkan karena nilai perusahaan didorong oleh potensi aset yang dapat dikembangkan di kemudian hari dan bukan semata-mata disebabkan oleh kinerja keuangan saat ini. Adapun hal lain yang patut dipertimbangkan adalah diperlukannya biaya-biaya untuk mengembangkan aset potensial tersebut sehingga aset yang telah diakuisisi dapat memberikan nilai tambah bagi KOTA.

Keuntungan Dilakukannya Rencana Transaksi

Berdasarkan informasi yang diuraikan oleh Manajemen KOTA, setelah Rencana Transaksi berjalan efektif, maka luas tanah yang dimiliki oleh KOTA akan mengalami peningkatan dan diharapkan dapat menopang keberlangsungan usaha KOTA. Selain itu, dengan adanya Rencana Transaksi ini, maka KOTA akan memiliki cakupan luasan tanah yang berada di wilayah geografis yang lebih beragam, sehingga portofolio investasi tanah semakin luas. Selain itu, dengan adanya Rencana Transaksi ini maka jumlah saham KOTA akan meningkat sehingga kapitalisasi pasar KOTA juga ikut meningkat.

Kerugian Dilakukannya Rencana Transaksi

Rencana Transaksi ini juga memiliki potensi kerugian, diantaranya hilangnya peluang untuk mengembangkan aset eksisting yang dimiliki KOTA sehubungan dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan. Selain itu, dengan efektifnya Rencana Transaksi yang akan dilakukan KOTA, akan timbul biaya-biaya investasi untuk mengembangkan tanah yang telah diakuisisi. Biaya-biaya investasi ini juga akan memiliki dampak pada keuangan KOTA dimana mungkin akan terjadi perlambatan dalam menghasilkan pendapatan.

Sampai dengan Tanggal Pendapat Kewajaran, ADI dan MNGP merupakan perusahaan yang belum beroperasi sejak awal pendirian. Kondisi ini mengakibatkan adanya investasi tambahan yang dibutuhkan oleh KOTA berupa belanja modal, modal kerja, waktu untuk mengembangkan aset yang akan dimiliki.

Analisis Dampak Likuiditas

Sehubungan dengan Rencana Transaksi, maka struktur kas KOTA akan mengalami peningkatan sebesar Rp 514.304 juta dari sebelumnya Rp 7.741 juta menjadi Rp 522.045 juta karena adanya adanya dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru sehubungan dengan pengambilalihan PT Art Design Indonesia dan PT Mandirinusa Graha Perkasa.

iii. Analisis kuantitatif atas rencana transaksi;

Analisis Proforma Rencana Transaksi

Berdasarkan proforma keuangan KOTA yang kami terima dari Manajemen KOTA, terdapat pergerakan struktur laporan keuangan pada Tanggal Pendapat Kewajaran yaitu 30 Juni 2026 sehubungan dengan Rencana Transaksi yang akan dilaksanakan. Dampak keuangan Rencana Transaksi terhadap akun-akun pada laporan keuangan proforma KOTA diuraikan sebagai berikut:

- Aset lancar KOTA mengalami peningkatan sebesar Rp 856.099 juta dari sebelumnya Rp 207.504 juta menjadi sebesar Rp 1.063.602 juta.
- Aset tidak lancar KOTA mengalami peningkatan sebesar Rp 4.690.688 juta dari sebelumnya Rp 1.707.193 juta menjadi sebesar Rp 6.397.881 juta.

- Liabilitas lancar KOTA mengalami peningkatan sebesar Rp 348.728 juta dari sebelumnya Rp 82.469 juta menjadi sebesar Rp 431.197 juta.
- Liabilitas tidak lancar KOTA mengalami peningkatan sebesar Rp 314.858 juta dari sebelumnya Rp 578.641 juta menjadi sebesar Rp 893.498 juta.
- Ekuitas KOTA mengalami peningkatan sebesar Rp 4.883.201 juta dari sebelumnya Rp 1.253.587 juta menjadi sebesar Rp 6.136.788 juta

Analisis Nilai Tambah

Analisis nilai tambah atas Rencana Transaksi dilakukan untuk melihat kemampuan KOTA dalam menghasilkan kinerja keuangan yang lebih baik dengan membandingkan proyeksi keuangan tanpa dilaksanakannya Rencana Transaksi dan dilaksanakannya Rencana Transaksi.

Berdasarkan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh Manajemen KOTA, setelah Rencana Transaksi dilakukan, berikut uraian selama periode proyeksi.

a. Laba bersih akan mengalami peningkatan sebesar Rp 15.417.760 juta selama periode proyeksi. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan penjualan ditopang oleh MGP dan ADI yang diakuisisi oleh KOTA;
b. Arus kas juga akan mengalami peningkatan dengan total Rp 19.325.850 juta selama periode proyeksi yang disebabkan oleh peningkatan penjualan yang sangat signifikan dari penjualan MGP dan ADI;
c. Total aset akan mengalami peningkatan sebesar Rp 15.164.885 juta selama periode proyeksi. Hal ini dikarenakan adanya kenaikan kas dan bank karena adanya peningkatan penjualan di segmen properti;
d. Liabilitas akan mengalami peningkatan dari Rp 282.214 juta pada tahun 2027 dan meningkat menjadi Rp 2.846.389 juta pada tahun 2056. Pada akhir periode proyeksi (2057) liabilitas akan menjadi Rp 0; dan
e. Total ekuitas akan mengalami peningkatan sebesar Rp 15.447.099 juta selama periode proyeksi.

iv. Analisis atas kewajaran nilai transaksi; dan

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham PT Mandirinusa Graha Perkasa, nilai transaksi yang akan dilakukan atas pengambilalihan 6.413.296 (enam juta empat ratus tiga belas ribu dua ratus sembilan puluh enam) lembar saham atau sebesar 99,99% saham ME atas MGP adalah sebesar Rp 3.200.000.000.000. Berdasarkan Laporan Penilaian 100% Ekuitas MGP yang dikeluarkan oleh KJPP Febriman Siregar dan Rekan dengan Nomor Laporan 00916/2.0109-05/BS/03/0069/1/X/2026 tertanggal 23 Oktober 2026, Nilai Pasar atas 100% ekuitas MNGP adalah sebesar Rp 3.257.576.837.000 , sehingga Nilai Pasar 6.413.296 (enam juta empat ratus tiga belas ribu dua ratus sembilan puluh enam) lembar saham atau sebesar 99,99% saham ME atas MNGP adalah sebesar Rp 3.257.551.440.141.

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Saham antara KOTA dengan ADI, nilai transaksi yang akan dilakukan atas pengambilalihan 1.206.272 (satu juta dua ratus enam ribu dua ratus tujuh puluh dua) lembar saham atau sebesar 99,99% saham dan pengambilalihan 99,99% saham ME atas ADI adalah sebesar Rp 1.200.000.000.000. Berdasarkan Laporan Penilaian 100% Ekuitas ADI yang dikeluarkan oleh KJPP Febriman Siregar dan Rekan dengan Nomor Laporan 00915/2.0109-05/BS/03/0069/1/X/2026 tertanggal 23 Oktober 2026, Nilai Pasar atas 100% ekuitas ADI adalah sebesar Rp 1.250.701.792.000 , sehingga Nilai Pasar 1.206.272 (satu juta dua ratus enam ribu dua ratus tujuh puluh dua) lembar saham atau sebesar 99,99% saham ME atas ADI adalah sebesar Rp 1.250.700.755.169.

### 6) Kesimpulan

| Entitas | % Kepemilikan | Nilai Pasar | Nilai Transaksi | Selisih | Kesimpulan |
|---|---|---|---|---|---|
| MGP | 99,99% | 3.257.551 | 3.200.000 | 1,77% | WAJAR |
| ADI | 99,99% | 1.250.701 | 1.200.000 | 4,05% | WAJAR |

Adapun nilai transaksi MGP dan ADI masih berada dalam batas wajar dan tidak melebihi 7,5% sesuai dengan ketentuan POJK 35 Tahun 2020.

Berdasarkan Analisis Transaksi akuisisi PT Mandirinusa Graha Perkasa dengan PT DMS Propertindo Tbk berupa pengambilalihan 99,99% saham milik PT Michel Energi atas PT Mandirinusa Graha Perkasa dan akuisisi PT Art Design Indonesia dengan PT DMS Propertindo Tbk. berupa pengambilaihan 99,99% saham milik PT Michel Energi atas PT Art Design Indonesia, tidak ada persyaratan khusus yang akan merugikan pihak-pihak yang bertransaksi.
Berdasarkan Analisis Kualitattif yang mencakup alasan dilakukannya Rencana Transaksi, keuntungan dan kerugian Rencana Transaksi dan analisis dampak likuiditas dapat menunjang rencana masa depan KOTA sehingga ke depan diharapkan dapat menguntungkan bagi pemegang saham.

Berdasarkan Analisis Kuantitatif yang mencakup analisis proforma Rencana Transaksi, analisis nilai tambah, dan analisis kewajaran nilai Rencana Transaksi dapat disimpulkan bahwa KOTA memiliki nilai tambah atas laba bersih sebesar Rp 15.417.760 juta dan perbandingan nilai Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar masih berada di dalam rentang batas bawah dan batas atas dari Nilai Pasar. Oleh karena itu, Rencana Transaksi dapat disimpulkan WAJAR.

## PROFORMA DAMPAK TRANSAKSI

Laporan keuangan proforma konsolidasian semata-mata disusun untuk mencerminkan dampak keuangan material atas laporan keuangan konsolidasian Perseroan per 30 Juni 2026, sehubungan dengan rencana transaksi Perseroan untuk melakukan pengambilalihan Perseroan atas ADI dan MGP.

Berikut di bawah ini adalah laporan keuangan proforma Perseroan yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian proforma tanggal 30 Juni 2026, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian proforma untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2026, yang telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Jonnardi, Jamaludin, Sukimto dan Rekan, yang telah ditandatangani oleh Dr. Jonnardi, SE., MM., AK., CA., CPA., CFI, tertanggal 21 Agustus 2026. Adapun uraian penjelasan sehubungan dengan Proforma Dampak Transaksi terkait rincian perhitungan atas seluruh pos-pos yang mengalami penyesuaian dari pelaksanaan rencana transaksi ini terdapat pada halaman 53-56 Keterbukaan Informasi ini.

### LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PROFORMA
### TANGGAL 30 JUNI 2026
(Disajikan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

### Penyesuaian Proforma PT DMS Propertindo Tbk (Perseroan/DMSP)

| | Laporan Keuangan konsolidasian DMSP Sebelum Asumsi Akuisisi | Penyesuaian Proforma | | | | Laporan Keuangan konsolidasian DMSP Setelah Asumsi Akuisisi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30 Juni 2026 | Ref | Dr | Ref | Cr | 30 Juni 2026 |
| **ASET** | | | | | | |
| **Aset Lancar** | | | | | | |
| Kas dan bank | 7.741.249.196 | 5a.1,2 | 5.044.436.400.000 | 5a,2,3,4,5 | 4.561.261.400.000 | 490.916.249.196 |
| Piutang usaha | 141.798.792.172 | | - | | - | 141.798.792.172 |
| Piutang lain-lain | 44.793.332.261 | | - | | - | 44.793.332.261 |
| Persediaan | 12.061.761.097 | | - | | - | 12.061.761.097 |
| Biaya dibayar dimuka dan uang muka | 870.705.097 | | - | | - | 870.705.097 |
| Pajak dibayar di muka | 237.731.505 | | - | | - | 237.731.505 |
| Aset lancar lainnya | - | | - | | - | - |
| **Total Aset Lancar** | **207.503.571.328** | | - | | - | **690.678.571.328** |
| Aset tetap - neto | 361.990.318.074 | | - | | - | 361.990.318.074 |
| Uang muka | 373.063.157.321 | | - | 5a,2 | 94.436.400.000 | 278.626.757.321 |
| Tanah untuk pengembangan | 747.826.418.017 | 5a,2 | 94.436.400.000 | | - | 842.262.818.017 |
| Investasi jangka panjang | 4.000.000.000 | | - | | - | 4.000.000.000 |
| *Goodwill* | 29.622.030.459 | | - | | - | 29.622.030.459 |
| Aset pajak tangguhan | 11.635.008.558 | | - | | - | 11.635.008.558 |
| Aset tidak lancar lainnya | 179.056.276.575 | | - | | - | 179.056.276.575 |
| Investasi pada entitas anak | - | 5a,3,4 | 4.400.000.000.000 | | - | 4.400.000.000.000 |
| **TOTAL ASET** | **1.914.696.780.333** | | | | | **6.797.871.780.333** |
| **LIABILITAS DAN EKUITAS** | | | | | | |
| **Liabilitas Jangka Pendek** | | | | | | |
| Utang usaha | 9.701.156.819 | | - | | - | 9.701.156.819 |
| Pinjaman bank jangka pendek | 72.462.279 | | - | | - | 72.462.279 |
| Beban akrual | 19.895.193.677 | | - | | - | 19.895.193.677 |
| Utang pajak | 48.804.137.830 | | - | | - | 48.804.137.830 |
| Utang lancar lainnya | 2.020.899.954 | | - | | - | 2.020.899.954 |
| Utang lancar lainnya - pihak berelasi | - | | | | | - |
| Pinjaman bank jatuh tempo dalam setahun | 1.975.386.315 | | - | | - | 1.975.386.315 |
| **Total** | **82.469.236.875** | | | | | **82.469.236.875** |

| | Laporan keuangan konsolidasian DMSP Sebelum Asumsi Akuisisi | Penyesuaian Proforma | | | | Laporan keuangan konsolidasian DMSP Setelah Asumsi Akuisisi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30 Juni 2026 | Ref | Dr | Ref | Cr | 30 Juni 2026 |
| **Liabilitas Jangka Panjang** | | | | | | |
| Pinjaman bank | 426.747.000.000 | | - | | - | 426.747.000.000 |
| Utang jangka panjang lainnya | 148.812.520.754 | | - | | - | 148.812.520.754 |
| Utang jangka panjang lainnya - pihak berelasi | - | | - | | - | - |
| Liabilitas imbalan pasca kerja | 3.081.071.207 | | - | | - | 3.081.071.207 |
| Pinjaman pihak ketiga | - | | - | | - | - |
| **Total Liabilitas** | **661.109.828.836** | | | | | **661.109.828.836** |
| **Ekuitas** | | | | | | |
| Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham | 1.054.618.570.100 | | - | | - | 1.054.618.570.100 |
| Modal saham - Seri B nilai nominal Rp25 per saham | - | | | 5a,1 | 2.500.000.000.000 | 2.500.000.000.000 |
| Uang muka setoran modal | | | | | | |
| Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak | (4.937.552) | | - | | - | (4.937.552) |
| Tambahan modal disetor | 229.096.746.500 | 5a,5 | 66.825.000.000 | 5a,1 | 2.450.000.000.000 | 2.612.271.746.500 |
| Penghasilan kompherensif lain | 1.539.033.313 | | - | | - | 1.539.033.313 |
| Saldo laba | (49.222.350.197) | | - | | - | (49.222.350.197) |
| Kepentingan nonpengendali | 1.513.259.785 | | - | | - | 1.513.259.785 |
| Current Year Profit / ( Loss ) | 16.046.629.547 | | - | | - | 16.046.629.547 |
| **Total Ekuitas** | **1.253.586.951.496** | | **66.825.000.000** | | **4.950.000.000.000** | **6.136.761.951.496** |
| **TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS** | **1.914.696.780.333** | | **66.825.000.000** | | **4.950.000.000.000** | **6.797.871.780.333** |

*) Ringkasan Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Sebelum Asumsi Akuisisi diambil dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan pada Tanggal 30 Juni 2026 Yang Telah Diaudit.

## Penyesuaian Proforma PT Art Design Indonesia (ADI)

| | Laporan Keuangan PT ADI Sebelum Akuisisi | Penyesuaian Proforma | | | | Laporan Keuangan PT ADI Setelah Asumsi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30 Juni 2026 | Ref | Dr | Ref | Cr | 30 Juni 2026 |
| **ASET** | | | | | | |
| **Aset Lancar** | | | | | | |
| Kas dan bank | 16.619.468.630 | | - | | - | 16.619.468.630 |
| Piutang usaha | - | | - | | - | - |
| Piutang lain-lain | - | | - | | - | - |
| Persediaan | - | | - | | - | - |
| Biaya dibayar dimuka dan uang muka | 9.794.563.845 | | - | | - | 9.794.563.845 |
| Pajak dibayar di muka | - | | - | | - | - |
| Aset lancar lainnya | 332.000.000.000 | | - | | - | 332.000.000.000 |
| **Total Aset Lancar** | **358.414.032.475** | | | | | 358.414.032.475 |
| | | | | | | - |
| Aset tetap - neto | - | | - | | - | - |
| Uang muka | - | | - | | - | - |
| Tanah untuk pengembangan | 1.192.095.024.553 | | - | | - | 1.192.095.024.553 |
| Investasi jangka panjang | - | | - | | - | - |
| *Goodwill* | - | | - | | - | - |
| Aset pajak tangguhan | - | | - | | - | - |
| Aset tidak lancar lainnya | - | | - | | - | - |
| Investasi pada entitas anak | - | | - | | - | - |
| **TOTAL ASET** | **1.550.509.057.028** | | | | | **1.550.509.057.028** |
| **LIABILITAS DAN EKUITAS** | | | | | | |
| **Liabilitas Jangka Pendek** | | | - | | - | |
| Utang usaha | - | | - | | - | - |
| Pinjaman bank jangka pendek | - | | - | | - | - |
| Beban akrual | 190.000.000 | | - | | - | 190.000.000 |
| Utang pajak | - | | - | | - | - |
| Utang lancar lainnya | - | | - | | - | - |
| Utang lancar lainnya - pihak berelasi | 348.485.412.774 | | | | | 348.485.412.774 |
| Pinjaman bank jatuh tempo dalam setahun | - | | - | | - | - |
| **Total** | **348.675.412.774** | | - | | - | **348.675.412.774** |

*) Ringkasan Laporan Posisi Keuangan Sebelum Asumsi Akuisisi diambil dari Laporan Keuangan PT Art Design Indonesia pada Tanggal 30 Juni 2026 Yang Telah Diaudit.

| | Laporan keuangan PT ADI Sebelum Akuisisi 30 Juni 2026 | Penyesuaian Proforma Ref | Dr | Ref | Cr | Laporan keuangan PT ADI Setelah Asumsi 30 Juni 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Liabilitas Jangka Panjang** | | | - | | - | |
| Pinjaman bank | - | | - | | - | - |
| Utang jangka panjang lainnya | - | | - | | - | - |
| Utang jangka panjang lainnya - pihak berelasi | - | | - | | - | - |
| Liabilitas imbalan pasca kerja | - | | - | | - | - |
| Pinjaman pihak ketiga | - | | - | | - | - |
| **Total Liabilitas** | **348.675.412.774** | | **-** | | **-** | **348.675.412.774** |
| **Ekuitas** | | | | | | |
| Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham | 10.000.000.000 | | - | 5b,1 | 1.196.273.000.000 | 1.206.273.000.000 |
| Modal saham - Seri B nilai nominal Rp25 per saham | - | | - | | - | - |
| Uang muka setoran modal | 1.196.273.000.000 | | 1.196.273.000.000 | 5b,1 | - | - |
| Selisih transaksi perubahan ekuitas | - | | - | | - | - |
| entitas anak | - | | - | | - | - |
| Tambahan modal disetor | - | | - | | - | - |
| Penghasilan kompherensif lain | - | | - | | - | - |
| Saldo laba | (4.439.355.746) | | - | | - | (4.439.355.746) |
| Kepentingan nonpengendali | - | | - | | - | - |
| Current Year Profit / ( Loss ) | - | | - | | - | - |
| **Total Ekuitas** | **1.201.833.644.254** | | **-** | | **-** | **1.201.833.644.254** |
| **TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS** | **1.550.509.057.028** | | **-** | | **-** | **1.550.509.057.028** |

*) Ringkasan Laporan Posisi Keuangan Sebelum Asumsi Akuisisi diambil dari Laporan Keuangan PT Art Design Indonesia pada Tanggal 30 Juni 2026 Yang Telah Diaudit.

## Penyesuaian Proforma PT Mandirinusa Grahaperkasa (MGP/MNGP)

| | Laporan Keuangan PT MNGP Sebelum Akuisisi | Penyesuaian Proforma | | | | Laporan Keuangan PT MNGP Setelah Asumsi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30 Juni 2026 | Ref | Dr | Ref | Cr | 30 Juni 2026 |
| **ASET** | | | | | | |
| **Aset Lancar** | | | | | | |
| Kas dan bank | 14.509.548.288 | | - | | - | 14.509.548.288 |
| Piutang usaha | - | | - | | - | - |
| Piutang lain-lain | - | | - | | - | - |
| Persediaan | - | | - | | - | - |
| Biaya dibayar dimuka dan uang muka | | | - | | - | - |
| Pajak dibayar di muka | - | | - | | - | - |
| Aset lancar lainnya | | | - | | - | - |
| **Total Aset Lancar** | **14.509.548.288** | | | | | **14.509.548.288** |
| Aset tetap - neto | - | | - | | - | - |
| Uang muka | - | | - | | - | - |
| Tanah untuk pengembangan | 3.500.371.428.367 | | - | | - | 3.500.371.428.367 |
| Investasi jangka panjang | - | | - | | - | - |
| *Goodwill* | - | | - | | - | - |
| Aset pajak tangguhan | - | | - | | - | - |
| Aset tidak lancar lainnya | - | | - | | - | - |
| Investasi pada entitas anak | - | | - | | - | - |
| **TOTAL ASET** | **3.514.880.976.655** | | | | | **3.514.880.976.655** |
| **LIABILITAS DAN EKUITAS** | | | | | | |
| **Liabilitas Jangka Pendek** | | | | | | |
| Utang usaha | - | | - | | - | - |
| Pinjaman bank jangka pendek | - | | - | | - | - |
| Beban akrual | 50.000.000 | | - | | - | 50.000.000 |
| Utang pajak | 2.450.000 | | - | | - | 2.450.000 |
| Utang lancar lainnya | - | | - | | - | - |
| Utang lancar lainnya - pihak berelasi | - | | - | | - | - |
| Pinjaman bank jatuh tempo dalam setahun | - | | - | | - | - |
| **Total** | **52.450.000** | | | | | **52.450.000** |

*) Ringkasan Laporan Posisi Keuangan Sebelum Asumsi Akuisisi diambil dari Laporan Keuangan PT Mandirinusa Grahaperkasa pada Tanggal 30 Juni 2026 Yang Telah Diaudit.

| | Laporan keuangan PT MNGP Sebelum Akuisisi | Penyesuaian Proforma | | | | Laporan keuangan PT MNGP Setelah Asumsi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30 Juni 2026 | Ref | Dr | Ref | Cr | 30 Juni 2026 |
| **Liabilitas Jangka Panjang** | | | | | | |
| Pinjaman bank | 297.500.000.000 | | - | | - | 297.500.000.000 |
| Utang jangka panjang lainnya | - | | - | | - | - |
| Utang jangka panjang lainnya - pihak berelasi | 17.357.636.416 | | - | | - | 17.357.636.416 |
| Liabilitas imbalan pasca kerja | - | | - | | - | - |
| Pinjaman pihak ketiga | - | | - | | - | - |
| **Total Liabilitas** | **314.910.086.416** | | - | | - | **314.910.086.416** |
| **Ekuitas** | | | | | | |
| Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham | 2.500.000.000 | | - | 5c,1 | 3.204.173.000.000 | 3.206.673.000.000 |
| Modal saham - Seri B nilai nominal Rp25 per saham | - | | - | | - | - |
| Uang muka setoran modal | 3.204.173.000.000 | | 3.204.173.000.000 | 5c,1 | - | - |
| Selisih transaksi perubahan ekuitas | - | | - | | - | - |
| entitas anak | - | | - | | - | - |
| Tambahan modal disetor | - | | - | | - | - |
| Penghasilan kompherensif lain | - | | - | | - | - |
| Saldo laba | (6.702.109.761) | | - | | - | (6.702.109.761) |
| Kepentingan nonpengendali | - | | - | | - | - |
| Current Year Profit / ( Loss ) | - | | - | | - | - |
| **Total Ekuitas** | **3.199.970.890.239** | | - | | - | **3.199.970.890.239** |
| **TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS** | **3.514.880.976.655** | | - | | - | **3.514.880.976.655** |

*) Ringkasan Laporan Posisi Keuangan Sebelum Asumsi Akuisisi diambil dari Laporan Keuangan PT Mandirinusa Grahaperkasa pada Tanggal 30 Juni 2026 Yang Telah Diaudit.

## Eliminasi Proforma PT DMS Propertindo Tbk (Perseroan/DMSP)

| | Laporan Keuangan Gabungan Konsolidasian DMSP sebelum eliminasi Akuisisi | Eliminasi Proforma | | | | Laporan Keuangan Gabungan Konsolidasian DMSP Setelah Akuisisi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30 Juni 2026 | Ref | Dr | Ref | Cr | 30 Juni 2026 |
| **ASET** | | | | | | |
| **Aset Lancar** | | | | | | |
| Kas dan bank | 522.045.266.114 | | - | | - | 522.045.266.114 |
| Piutang usaha | 141.798.792.172 | | - | | - | 141.798.792.172 |
| Piutang lain-lain | 44.793.332.261 | | - | | - | 44.793.332.261 |
| Persediaan | 12.061.761.097 | | - | | - | 12.061.761.097 |
| Biaya dibayar dimuka dan uang muka | 10.665.268.942 | | - | | - | 10.665.268.942 |
| Pajak dibayar di muka | 237.731.505 | | - | | - | 237.731.505 |
| Aset lancar lainnya | 332.000.000.000 | | - | | - | 332.000.000.000 |
| **Total Aset Lancar** | **1.063.602.152.092** | | | | | **1.063.602.152.092** |
| Aset tetap - neto | 361.990.318.074 | | - | | - | 361.990.318.074 |
| Uang muka | 278.626.757.321 | | - | | - | 278.626.757.321 |
| Tanah untuk pengembangan | 5.534.729.270.937 | | 54.057.510 | | 1.832.647.934 | 5.532.950.680.513 |
| Investasi jangka panjang | 4.000.000.000 | | - | | - | 4.000.000.000 |
| *Goodwill* | 29.622.030.459 | | | | - | 29.622.030.459 |
| Aset pajak tangguhan | 11.635.008.558 | | - | | - | 11.635.008.558 |
| Aset tidak lancar lainnya | 179.056.276.575 | | - | | - | 179.056.276.575 |
| Investasi pada entitas anak | 4.400.000.000.000 | | - | | 4.400.000.000.000 | - |
| **TOTAL ASET** | **11.863.261.814.016** | | | | | **7.461.483.223.591** |
| **LIABILITAS DAN EKUITAS** | | | | | | |
| **Liabilitas Jangka Pendek** | | | | | | |
| Utang usaha | 9.701.156.819 | | - | | - | 9.701.156.819 |
| Pinjaman bank jangka pendek | 72.462.279 | | - | | - | 72.462.279 |
| Beban akrual | 20.135.193.677 | | - | | - | 20.135.193.677 |
| Utang pajak | 48.806.587.830 | | - | | - | 48.806.587.830 |
| Utang lancar lainnya | 2.020.899.954 | | - | | 348.485.412.774 | 350.506.312.728 |
| Utang lancar lainnya - pihak berelasi | 348.485.412.774 | | 348.485.412.774 | | - | - |
| Pinjaman bank jatuh tempo dalam setahun | 1.975.386.315 | | - | | - | 1.975.386.315 |
| **Total** | **431.197.099.649** | | | | | **431.197.099.649** |

*) Ringkasan Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Sebelum Asumsi Akuisisi diambil dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan pada Tanggal 30 Juni 2026 Yang Telah Diaudit.

| | Laporan keuangan Gabungan konsolidasian DMSP sebelum eliminasi Akuisisi | Eliminasi Proforma | | | Laporan keuangan Gabungan konsolidasian DMSP Setelah Akuisisi |
|---|---|---|---|---|---|
| | 30 Juni 2026 | Ref | Dr | Ref | Cr | 30 Juni 2026 |
| **Liabilitas Jangka Panjang** | | | | | | |
| Pinjaman bank | 724.247.000.000 | | - | | - | 724.247.000.000 |
| Utang jangka panjang lainnya | 148.812.520.754 | | - | | 17.357.636.416 | 166.170.157.170 |
| Utang jangka panjang lainnya - pihak berelasi | 17.357.636.416 | | 17.357.636.416 | | - | - |
| Liabilitas imbalan pasca kerja | 3.081.071.207 | | - | | - | 3.081.071.207 |
| Pinjaman pihak ketiga | - | | - | | - | - |
| **Total Liabilitas** | **1.324.695.328.026** | | - | | - | **1.324.695.328.026** |
| **Ekuitas** | | | | | | |
| Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham | 5.467.564.570.100 | | 4.412.946.000.000 | | - | 1.054.618.570.100 |
| Modal saham - Seri B nilai nominal Rp25 per saham | 2.500.000.000.000 | | - | | - | 2.500.000.000.000 |
| Uang muka setoran modal | - | | | | | - |
| Selisih transaksi perubahan ekuitas | - | | - | | - | - |
| entitas anak | (4.937.552) | | - | | - | (4.937.552) |
| Tambahan modal disetor | 2.612.271.746.500 | | - | | - | 2.612.271.746.500 |
| Penghasilan kompherensif lain | 1.539.033.313 | | - | | - | 1.539.033.313 |
| Saldo laba | (60.363.815.704) | | | | 11.141.465.507 | (49.222.350.197) |
| Kepentingan nonpengendali | 1.513.259.785 | | - | | 25.944.069 | 1.539.203.853 |
| Current Year Profit / ( Loss ) | 16.046.629.547 | | - | | - | 16.046.629.547 |
| **Total Ekuitas** | **10.538.566.485.989** | | | | | **6.136.787.895.565** |
| **TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS** | **11.863.261.814.016** | | | | | **7.461.483.223.591** |

*) Ringkasan Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Sebelum Asumsi Akuisisi diambil dari Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan pada Tanggal 30 Juni 2026 Yang Telah Diaudit.

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN PROFORMA**
**UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 JUNI 2026**
(Disajikan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

| | DMSP Sebelum Asumsi Akuisisi 30 Juni 2026 | Penyesuaian Proforma Ref | Dr | Ref | Cr | DMSP Setelah Asumsi Akuisisi 30 Juni 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **PENDAPATAN** | 67.295.037.035 | | - | | - | 67.295.037.035 |
| **BEBAN POKOK PENDAPATAN** | 15.452.032.718 | | - | | - | 15.452.032.718 |
| **LABA BRUTO** | 51.843.004.317 | | - | | - | 51.843.004.317 |
| Beban usaha | (27.076.779.522) | | - | | - | (27.076.779.522) |
| Penghasilan (beban) lain-lain | 5.365.655.657 | | - | | - | 5.365.655.657 |
| Beban keuangan | (13.213.788.311) | | - | | - | (13.213.788.311) |
| **LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN** | 16.918.092.141 | | - | | - | 16.918.092.141 |
| **BEBAN PAJAK FINAL** | 634.250.000 | | - | | - | 634.250.000 |
| **LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN** | 16.283.842.141 | | | | | 16.283.842.141 |
| **MANFAAF PAJAK PENGHASILAN** | | | | | | |
| Kini | (2.910.345.891) | | - | | - | (2.910.345.891) |
| Tangguhan | 2.670.410.025 | | - | | - | 2.670.410.025 |
| **LABA NETO** | 16.043.906.276 | | | | | 16.043.906.276 |
| **PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN** | | | | | | |
| **Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:** | | | | | | |
| Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja | 63.959.512 | | - | | - | 63.959.512 |
| Pajak penghasilan terkait | (10.073.148) | | - | | - | (10.073.148) |
| **Penghasilan Komprehensif Lain - Neto** | 53.886.364 | | - | | - | 53.886.364 |
| **LABA KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN** | **16.097.792.640** | | **-** | | **-** | **16.097.792.640** |
| **Laba (rugi) neto periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:** | | | | | | |
| Pemilik entitas induk | 16.046.629.547 | | - | | - | 16.046.629.547 |
| Kepentingan nonpengendali | (2.723.271) | | - | | - | (2.723.271) |
| **Total** | **16.043.906.276** | | | | | **16.043.906.276** |
| **Laba (rugi) neto periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:** | | | | | | |
| Pemilik entitas induk | 16.100.515.912 | | - | | - | 16.100.515.912 |
| Kepentingan nonpengendali | (2.723.271) | | - | | - | (2.723.271) |
| **Total** | **16.097.792.640** | | **-** | | **-** | **16.097.792.640** |

**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN PROFORMA**
**UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 JUNI 2026**
(Disajikan Dalam Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

| | DMSP Sebelum Asumsi Akuisisi 30 Juni 2026 | Penyesuaian Proforma Ref | Dr | Ref | Cr | DMSP Setelah Asumsi Akuisisi 30 Juni 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI** | | | | | | |
| Penerimaan kas dari pelanggan | 54.242.002.682 | | - | | - | 54.242.002.682 |
| Pembayaran kepada pemasok | (25.076.683.457) | | - | | - | (25.076.683.457) |
| Penerimaan dari pembatalan uang muka pembelian tanah | - | 5a.2 | 45.000.000.000 | | - | 45.000.000.000 |
| Pegembalian uang muka proyek | 12.409.418.307 | 5a.2 | 49.436.400.000 | | - | 61.845.818.307 |
| Kenaikan piutang lain-lain pihak ketiga | 9.100.980.729 | | - | | - | 9.100.980.729 |
| Pembayaran untuk beban usaha dan pajak | (13.082.329.256) | | - | | - | (13.082.329.256) |
| Pembayaran kas kepada karyawan | (13.226.437.069) | | - | | - | (13.226.437.069) |
| Penerimaan (pembayaran) lainnya | (569.081.351) | | - | | - | (569.081.351) |
| Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi | 23.797.870.585 | | | | | 118.234.270.585 |
| **ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI** | | | | | | |
| Akuisisi entitas anak neto | - | | 31.129.016.918 | 5a.3,5 | 4.400.000.000.000 | (4.368.870.983.082) |
| Perolehan tanah untuk dikembangkan | - | | - | 5a.2 | 94.436.400.000 | (94.436.400.000) |
| Pembayaran uang muka proyek | (8.567.408.257) | | - | | - | (8.567.408.257) |
| Perolehan aset tetap | (9.219.988.197) | | - | | - | (9.219.988.197) |
| Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi | (17.787.396.454) | | | | | (4.481.094.779.536) |
| **ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN** | | | | | | |
| Penambahan modal melalui saham Baru PMHMETD I | | 5a.1 | 4.950.000.000.000 | | - | 4.950.000.000.000 |
| Pembayaran biaya emisi | | | - | 5a.7 | 66.825.000.000 | (66.825.000.000) |
| Penerimaan utang lancar lainnya | 744.838.777 | | - | | - | 744.838.777 |
| Pembayaran utang jangka panjang lainnya | (72.799.728.914) | | - | | - | (72.799.728.914) |
| Penerimaan pinjaman bank | 49.200.000.000 | | - | | - | 49.200.000.000 |
| Pembayaran utang bank | (44.941.308.789) | | - | | - | (44.941.308.789) |
| Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan | (67.796.198.925) | | - | | - | 4.815.378.801.075 |
| **KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK** | (61.785.724.794) | | - | | - | 452.518.292.124 |
| **KAS DAN BANK AWAL PERIODE** | 69.526.973.991 | | - | | - | 69.526.973.991 |
| **KAS DAN BANK PADA AKHIR PERIODE** | **7.741.249.197** | | **-** | | **-** | **522.045.266.115** |

## 1. LATAR BELAKANG AKUISISI SAHAM PT ART DESIGN INDONESIA (ADI) DAN PT MANDIRINUSA GRAHAPERKASA (MGP) OLEH PT DMS PROPERTINDO TBK

### a. Informasi Umum Tentang Perusahaan

**PT DMS Propertindo Tbk – Perusahaan Yang Akan Mengakuisisi**

Perseroan didirikan di Republik Indonesia berdasarkan akta pendirian No. 4 dari Notaris M. Nova Faisal, SH., M.Kn., pada tanggal 7 Januari 2011. Akta pendirian telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-05677.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 2 Februari 2011 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 59, Tambahan No. 26416 tanggal 24 Juli 2012. Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT DMS Propertindo Tbk No. 54 tanggal 27 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Miki Tanumiharja, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Menkum melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0453032 tanggal 26 September 2021 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0165243.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 26 September 2021.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan antara lain menjalankan usaha di bidang pembangunan, perdagangan dan jasa, yang berhubungan dengan real estate, properti dan pengelolaan taman hiburan/rekreasi.

Kantor pusat Perseroan berlokasi di Graha Mampang, Jl. Mampang Prapatan No. 100, Jakarta Selatan. Perseroan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2014. PT DMS Investama adalah entitas induk dan entitas induk terakhir dari Perseroan.

**1. PT Art Design Indonesia - Perusahaan Yang Akan Diakuisisi**

ADI didirikan berdasarkan Akta No. 03 tanggal 21 April 2005 oleh Notaris Ririh Krishnani, SH. Notaris di Bekasi. Akta pendirian ADI ini disahkan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C-16985 HT.01.01.TH.2005. tanggal 21 Juni 2005.

Anggaran Dasar ADI telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham ADI No. 9 tanggal 28 September 2026 yang dibuat di hadapan Bambang Suharnomo, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang (i) telah disetujui oleh Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0116026.AH.01.02.Tahun 2026 tanggal 23 Oktober 2026; (ii) telah diberitahukan kepada dan telah diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0270737 tanggal 23 Oktober 2026; dan (iii) telah diberitahukan kepada dan telah diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0421893 tanggal 23 Oktober 2026, kesemuanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0281458.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 23 Oktober 2026, untuk perubahan Pasal 4 Anggaran Dasar dan perubahan data pemegang saham.

Maksud dan tujuan ADI adalah menjalankan usaha dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak, perdagangan besar atas. dasar balas jasa (fee) atau kontrak dan perdagangan besar berbagai macam barang.

Kantor berlokasi di Mayapada Tower 2, Lantai 8, Jalan Jenderal Sudirman No 27, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

**2. PT Mandirinusa Grahaperkasa - Perusahaan Yang Akan Diakuisisi**

MGP didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 308 tanggal 30 Agustus 1995 oleh Benny Kristianto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C2-16.160 HT.01.01.Th.95 tanggal 12 Desember 1995.

Anggaran Dasar MGP telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Penegasan

Pernyataan Keputusan Sirkuler MGP No. 11 tanggal 29 September 2026 yang dibuat di hadapan Bambang Suharnomo, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang (i) telah disetujui oleh Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0123362.AH.01.02.Tahun 2026 tanggal 2 November 2026; (ii) telah diberitahukan kepada dan telah diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0273162 tanggal 2 November 2026; dan (iii) telah diberitahukan kepada dan telah diterima oleh Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0427665 tanggal 2 November 2026, kesemuanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0295416.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 2 November 2026.

Maksud dan tujuan MGP adalah menjalankan usaha dalam bidang jasa properti. MGP belum menjalankan kegiatan usaha dan belum memulai kegiatan operasional secara komersial.

MGP berlokasi di Gedung Mayapada Tower 2, Lantai 7, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 27, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan.

**b. Latar Belakang dan Tujuan Akuisisi**

Rencana pengambilalihan ADI dan MGP merupakan langkah strategis untuk memperkuat basis aset sekaligus memperluas pijakan bisnis Perseroan melalui penguasaan land bank strategis dengan total sekitar 572 Ha. Pengambilalihan ADI memberikan akses terhadap lahan seluas sekitar 23.12 ha di Surabaya, salah satu pusat aktivitas ekonomi dan perdagangan di Indonesia bagian timur, sedangkan pengambilalihan MGP memberikan penguasaan atas sekitar 549.16 ha di Maja, kawasan yang memiliki potensi pertumbuhan seiring dengan perkembangan hunian, konektivitas transportasi, serta kebutuhan kawasan industri dan logistik.

Dari sisi pengembangan usaha, penguasaan land bank tersebut memberikan fleksibilitas bagi Perseroan untuk mengembangkan berbagai alternatif kawasan sesuai dengan karakteristik dan potensi masing-masing lokasi. Lahan di Surabaya berpotensi dikembangkan sebagai kawasan mixed-use, kawasan industri ringan, maupun properti premium, yang dapat mencakup apartemen, pusat perdagangan, hotel, perkantoran, area kuliner, pergudangan, fasilitas logistik, hingga kawasan hunian terpadu. Sementara itu, lahan di Maja memiliki skala yang memungkinkan pengembangan kawasan berskala besar, antara lain kota mandiri, kawasan industri dan logistik, pergudangan, perumahan, serta kawasan komersial.

Dari sisi pengembangan usaha, penguasaan land bank tersebut memberikan fleksibilitas bagi Perseroan untuk mengembangkan berbagai alternatif kawasan sesuai dengan karakteristik dan potensi masing-masing lokasi. Lahan di Surabaya berpotensi dikembangkan sebagai kawasan mixed-use, kawasan industri ringan, maupun properti premium, yang dapat mencakup apartemen, pusat perdagangan, hotel, perkantoran, area kuliner, pergudangan, fasilitas logistik, hingga kawasan hunian terpadu. Sementara itu, lahan di Maja memiliki skala yang memungkinkan pengembangan kawasan berskala besar, antara lain kota mandiri, kawasan industri dan logistik, pergudangan, perumahan, serta kawasan komersial.

Secara finansial, transaksi ini diharapkan dapat memperbesar total aset dan nilai buku Perseroan, meningkatkan kemampuan leverage, serta menciptakan potensi peningkatan laba melalui kombinasi margin pembangunan, capital gain, dan recurring income. Di sisi lain, peningkatan dan diversifikasi sumber pendapatan diharapkan dapat mengurangi ketergantungan Perseroan terhadap bisnis existing dan membentuk portofolio usaha yang lebih beragam.

Dari perspektif strategis, akuisisi memungkinkan Perseroan mempercepat ekspansi dibandingkan membangun posisi secara organik dari awal, karena penguasaan perusahaan pemilik lahan memberikan akses terhadap aset, legalitas, perizinan yang telah berjalan, serta posisi strategis di pasar. Penguasaan land bank dalam skala besar juga dapat menjadi strategic asset dan memberikan keunggulan kompetitif karena merupakan aset yang relatif sulit ditiru oleh kompetitor.

Secara keseluruhan, pengambilalihan ADI dan MGP diharapkan dapat memperbesar basis aset Perseroan, mengamankan land bank strategis, memperluas pengembangan bisnis properti dan kawasan, menciptakan sumber pendapatan jangka panjang, serta meningkatkan nilai perusahaan. Dengan total aset strategis sekitar 572 ha, transaksi tersebut diposisikan sebagai investasi jangka

panjang yang memiliki potensi capital gain sekaligus peluang menghasilkan arus kas yang lebih produktif melalui pengembangan aset yang telah tersedia.
Manfaat Transaksi

- Tanah Perseroan meningkat sehingga dapat menopang keberlangsungan usaha.
- Diversifikasi geografis. Portofolio investasi tanah terdapat di beberapa lokasi.
- Valuasi Perseroan meningkat.
- Jumlah saham Perseroan akan meningkat sehingga dapat meningkatkan kapitalisasi pasar dan likuiditas saham Perseroan.

## 2. TUJUAN PENYUSUNAN INFORMASI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PROFORMA

Informasi keuangan konsolidasian proforma disusun oleh Manajemen Perusahaan. Tujuannya adalah untuk digunakan sebagai komponen di dalam Keterbukaan Informasi Perusahaan, yang merupakan persyaratan untuk transaksi material. Selain itu, hal ini dimaksudkan untuk mengilustrasikan dampak peristiwa atau transaksi signifikan terhadap informasi keuangan yang belum disesuaikan Perusahaan pada tanggal dan untuk periode yang berakhir 30 Juni 2026 dimana seolah-olah peristiwa atau transaksi tersebut telah terjadi pada tanggal tersebut.

Dengan demikian, informasi keuangan konsolidasian proforma bukanlah indikator yang mengukur kinerja aktual Perusahaan yang akan terjadi karena informasi keuangan konsolidasian proforma disusun dengan menggunakan asumsi dan kejadian yang belum terjadi. Sehingga, informasi keuangan konsolidasian proforma mungkin tidak sesuai dengan tujuan selain yang disebutkan diatas.

## 3. DASAR PENYUSUNAN INFORMASI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PROFORMA

Informasi keuangan konsolidasian proforma disusun dan dipersiapkan berdasarkan pada sejumlah asumsi, estimasi dan informasi yang saat ini tersedia, untuk memberikan informasi mengenai laporan posisi keuangan konsolidasian proforma pada tanggal 30 Juni 2026.

Informasi keuangan konsolidasian proforma berasal dari laporan posisi keuangan konsolidasian historis pada tanggal 30 Juni 2026. Penyajian informasi keuangan konsolidasian proforma sesuai dengan SAK di Indonesia serta kebijakan akuntansi konsisten dengan kebijakan akuntansi yang digunakan, kecuali asumsi yang digunakan pada saat penyusunan informasi keuangan konsolidasian proforma seperti yang diungkapkan dalam Catatan 4 dan 5. Transaksi pengakuisisian saham ADI dan MGP dicatat sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 103 "Kombinasi Bisnis".

Informasi keuangan konsolidasian proforma tidak dapat memberikan gambaran yang benar atas laporan posisi keuangan konsolidasian Perusahaan yang sebenarnya.

## 4. ASUMSI-ASUMSI DASAR YANG DIGUNAKAN MANAJEMEN DALAM PENYUSUNAN INFORMASI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PROFORMA

Informasi Keuangan Konsolidasian Proforma Putus Hubungan Kepemilikan disusun dengan menggunakan asumsi-asumsi dasar sebagai berikut:

a. Laporan posisi keuangan konsolidasian Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2026, telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah diaudit oleh KAP Jonnardi, Jamaludin, Sukimto dan Rekan dengan LAI No. 00114/2.1524/AU.1/03/0100-1/1/VIII/2026 tertanggal 21 Agustus 2026.

b. Laporan posisi keuangan konsolidasian PT Art Design Indonesia pada tanggal 30 Juni 2026, telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah diaudit oleh KAP Rama Wendra dengan LAI No..00212/2.0641/AU.1/03/2156-4/1/IX/2026 tertanggal 23 September 2026

c. Laporan posisi keuangan konsolidasian PT Mandirinusa Grahaperkasa pada tanggal 30 Juni 2026, telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah diaudit oleh KAP Rama Wendra dengan LAI No. 00213/2.0641/AU.1/03/2156-1/1/IX/2026 tertanggal 24 September 2026.

d. Rencana Perusahaan untuk melakukan investasi dalam bentuk saham di PT ADI dan PT MGP masing-masing sebanyak 99,99% dan sebanyak 99,99% Saham.

## 5. ASUMSI-ASUMSI DASAR YANG DIGUNAKAN DALAM MENYIAPKAN PROFORMA LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PROFORMA

a) Transaksi proforma yang dilakukan Perseroan sebagai berikut:

1. Perseroan menerbitkan saham Baru PMHMETD I sebanyak-banyaknya 100.000.000.000 saham baru seri B ("Saham Baru") atau sebesar-besarnya 90,31% (sembilan puluh koma tiga puluh satu persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah PMHMETD I dengan nilai nominal Rp25 (dua puluh lima Rupiah) setiap saham. Saham Baru akan memiliki hak yang sama dengan saham-saham Perseroan lainnya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan. PMHMETD I ini tidak menyebabkan terjadinya perubahan pengendali di Perseroan. target penerimaan sebesar Rp4.950.000.000.000.

2. Perseroan menerima pengembalian dana IPO dari pembatalan pembayaran uang muka pembelian tanah dan uang muka proyek sebesar Rp94.436.400.000 dengan rincian sebagai berikut:

| Nama | Nominal Pengembalian | Transkasi | Nilai Proyek | Hubungan |
|---|---|---|---|---|
| PT Gema Sabit Perkasa | 45.000.000.000 | Pembelian lahan | 100.000.000.000 | Pihak ketiga |
| PT Pilar Bara Prima | 34.436.400.000 | Uang muka proyek | 114.788.000.000 | Pihak ketiga |
| PT Basunundo Surya Perkasa | 15.000.000.000 | Uang muka proyek | 415.000.000.000 | Pihak ketiga |
| **Total** | **94.436.400.000** | | | |

Alasan pembatalan terutama disebabkan oleh belum terealisasinya rencana pembelian lahan dengan PT Gema Sabit Perkasa. Sehubungan dengan hal tersebut, uang muka proyek yang sebelumnya dialokasikan untuk pembangunan di tanah yang akan dibeli turut dibatalkan. Selanjutnya, Perseroan berencana memanfaatkan dana hasil pengembalian tersebut untuk melakukan pembelian lahan yang dinilai lebih potensial.

3. Perseroan membeli saham PT ADI yang dimiliki oleh PT Michel Energi sebesar Rp1.200.000.000.000. Transaksi dilakukan dengan harga Rp1.000.000 per saham dengan jumlah saham sebanyak 1.206.272 lembar atau setara dengan 99,99% dari modal PT ADI dengan rincian sebagai berikut:

| | |
|---|---|
| Total aset | 1.550.509.057.028 |
| Total liabilitias | 348.675.412.774 |
| Aset neto | 1.201.833.644.254 |
| Kepentingan nonpengendali | (996.320) |
| Biaya perolehan aset teridentifikasi yang diakuisisi: | |
| Tanah untuk pengembangan | 1.832.647.934 |
| **Harga Perolehan** | **1.200.000.000.000** |

4. Selisih atas nilai aset neto dengan harga perolehan dicatat sebagai biaya perolehan aset teridentifikasi yang diakuisisi ke dalam akun tanah untuk pengembangan sebesar Rp1.832.647.934.
5. Perseroan membeli saham PT MGP yang dimiliki oleh PT Michel Energi sebesar Rp3.200.000.000.000. Transaksi dilakukan dengan harga Rp500.000 per saham, saham dengan jumlah saham sebanyak 6.413.296 lembar atau setara dengan 99,99% dari modal PT MGP.

| | |
|---|---|
| PT MGP | |
| Total aset | 3.514.880.976.655 |
| Total liabilitias | 314.910.086.416 |
| Aset neto | 3.199.970.890.239 |
| Kepentingan nonpengendali | (24.947.749) |
| Biaya perolehan aset teridentifikasi yang diakuisisi: | |
| Tanah untuk pengembangan | 54.057.510 |
| **Harga Perolehan** | **3.200.000.000.000** |

6. Selisih atas nilai aset neto dengan harga perolehan dicatat sebagai biaya perolehan aset teridentifikasi yang diakuisisi ke dalam akun tanah untuk pengembangan sebesar Rp54.057.510.

7. Perseroan mencatat biaya emisi sebesar 1.35% dari PMHMETD I sebesar Rp66.825.000.000 atas menerbitkan saham Baru PMHMETD I dengan asumsi rincian sebagai berikut:

| Profesi dan Lembaga Penunjang | FEE |
|---|---|
| Penasihat Keuangan | 58.219.000.000 |
| RUPS,Media, printing, konsumsi, OPE, dll | 2.000.000.000 |
| Kantor Akuntan Publik | 1.600.000.000 |
| Konsultan Hukum | 1.500.000.000 |
| KJPP | 1.500.000.000 |
| Konsultan pajak | 1.500.000.000 |
| BAE | 300.000.000 |
| Notaris | 150.000.000 |
| Aktuaria | 56.000.000 |
| **Total** | **66.825.000.000** |

8. Rasio Keuangan Penting

**Sebelum Akusisi**

| **Rasio Likuiditas:** | | **Rasio Solvabilitas / Leverage** | |
|---|---|---|---|
| Current Ratio (CR) | 2,52 | Debt to Equity Ratio (DER) | 52,74% |
| Quick Ratio (QR) | 2,37 | Debt to Asset Ratio (DAR) | 34,53% |
| Cash Ratio | 0,09 | Equity Ratio | 65,47% |
| | | Times Interest Earned (TIE) | 2,28 |

| **Rasio Profitabilitas** | |
|---|---|
| Net Profit Margin (NPM) | 23,84% |
| Gross Profit Margin (GPM) | 77,04% |
| Operating Profit Margin (OPM) | 25,14% |
| Return on Assets (ROA) | 0,84% |
| Return on Equity (ROE) | 1,28% |

**Setelah Akusisi**

| **Rasio Likuiditas:** | | **Rasio Solvabilitas / Leverage** | |
|---|---|---|---|
| Current Ratio (CR) | 2,47 | Debt to Equity Ratio (DER) | 21,59% |
| Quick Ratio (QR) | 2,44 | Debt to Asset Ratio (DAR) | 17,75% |
| Cash Ratio | 1,21 | Equity Ratio | 82,25% |
| | | Times Interest Earned (TIE) | 2,28 |

| **Rasio Profitabilitas** | |
|---|---|
| Net Profit Margin (NPM) | 23,84% |
| Gross Profit Margin (GPM) | 77,04% |
| Operating Profit Margin (OPM) | 25,14% |
| Return on Assets (ROA) | 0,22% |
| Return on Equity (ROE) | 0,26% |

9. Berdasarkan surat pernyataan manajemen PT DMS Investama, akuisisi atas ADI dan MGP yang merupakan transaksi material ini tidak akan mengakibatkan Reverse Take Over (RTO), karena tidak terjadi perubahan pengendalian terhadap Perseroan.

b) Transaksi proforma yang dilakukan PT ADI sebagai berikut:

1. PT ADI melakukan Perubahan Pemegang saham, Meningkatkan Modal Dasar, Modal Ditempatkan dan Modal Disetor dari konversi uang muka setoran modal ke modal dengan rincian sebagai berikut:
   a. Perubahan Modal Dasar, Modal Ditempatkan dan Modal Disetor dari konversi uang muka setoran modal ke modal dengan rincian sebagai berikut:
      - Modal Dasar Rp1.206.273.000.000.
      - Modal Ditempatkan Rp1.206.273.000.000.
      - Modal Disetor Rp1.206.273.000.000.
   b. Perubahan susunan Komposisi Pemegang Saham, menjadi sebagai berikut:
      - PT Michel Energi Rp1.206.272.000.000.
      - Fransiscus Wongso Rp1.000.000.

2. Penjualan seluruh saham PT Michel Energi kepada PT DMS Propertindo Tbk sebesar Rp1.200.000.000.000.

c) Transaksi proforma yang dilakukan PT MGP sebagai berikut:

1. PT MGP melakukan Perubahan Pemegang saham, Meningkatkan Modal Dasar, Modal Ditempatkan dan Modal Disetor dari konversi uang muka setoran modal ke modal dengan rincian sebagai berikut:
   a. Perubahan Modal Dasar, Modal Ditempatkan dan Modal Disetor dalam Perseroan, menjadi sebagai berikut:
      - Modal Dasar Rp6.448.061.000.000.
      - Modal Ditempatkan Rp3.206.673.000.000.
      - Modal Disetor Rp3.206.673.000.000.
   b. Perubahan susunan Komposisi Pemegang Saham, menjadi-sebagai berikut:
      - PT Michel Energi Rp Rp3.206.648.000.000 atau 6.413.296 lembar saham
      - Charlie Salim Rp 25.000.000 atau 50 Lembar saham

2. Penjualan seluruh saham PT Michel Energi kepada PT DMS Propertindo Tbk sebesar Rp3.200.000.000.000.

## 6. PENYESUAIAN PROFORMA DAN PENJELASAN DARI TRANKSAKSI PROFORMA

| | Laporan Keuangan Konsolidasian DMSP 30 Juni 2026 | Laporan Keuangan konsolidasian DMSP Proforma 30 Juni 2026 | Penyesuaian Proforma 30 Juni 2026 |
|---|---|---|---|
| **ASET** | | | |
| **Aset Lancar** | | | |
| Kas dan bank | 7.741.249.196 | 522.045.266.114 | 514.304.016.918 |
| Piutang usaha | 141.798.792.172 | 141.798.792.172 | - |
| Piutang lain-lain | 44.793.332.261 | 44.793.332.261 | - |
| Persediaan | 12.061.761.097 | 12.061.761.097 | - |
| Biaya dibayar dimuka dan uang muka | 870.705.097 | 870.705.097 | - |
| Pajak dibayar di muka | 237.731.505 | 10.032.295.350 | 9.794.563.845 |
| Aset lancar lainnya | - | 332.000.000.000 | 332.000.000.000 |
| **Total Aset Lancar** | **207.503.571.328** | **1.063.602.152.092** | **856.098.580.763** |
| Aset tetap - neto | 361.990.318.074 | 361.990.318.074 | - |
| Uang muka | 373.063.157.321 | 278.626.757.321 | (94.436.400.000) |
| Tanah untuk pengembangan | 747.826.418.017 | 5.532.950.680.513 | 4.785.124.262.496 |
| Investasi jangka panjang | 4.000.000.000 | 4.000.000.000 | - |
| *Goodwill* | 29.622.030.459 | 29.622.030.459 | - |
| Aset pajak tangguhan | 11.635.008.558 | 11.635.008.558 | - |
| Aset tidak lancar lainnya | 179.056.276.575 | 179.056.276.575 | - |
| **TOTAL ASET** | **1.914.696.780.333** | **7.461.483.223.591** | **5.546.786.443.259** |
| **LIABILITAS DAN EKUITAS** | | | |
| Beban akrual | 19.895.193.677 | 20.135.193.677 | 240.000.000 |
| Utang pajak | 48.804.137.830 | 48.806.587.830 | 2.450.000 |
| Utang lancar lainnya | 2.020.899.954 | 350.506.312.728 | 348.485.412.774 |
| dalam setahun | 1.975.386.315 | 1.975.386.315 | - |
| **Total Liabilitas Jangka Pendek** | **82.469.236.875** | 431.197.099.649 | 348.727.862.774 |
| **Liabilitas Jangka Panjang** | | | |
| Pinjaman bank | 426.747.000.000 | 724.247.000.000 | 297.500.000.000 |
| Utang jangka panjang lainnya | 148.812.520.754 | 166.170.157.170 | 17.357.636.416 |
| Liabilitas imbalan pasca kerja | 3.081.071.207 | 3.081.071.207 | - |
| **Total Liabilitas** | **661.109.828.836** | **1.324.695.328.026** | **663.585.499.190** |

| | Laporan Keuangan Konsolidasian DMSP 30 Juni 2026 | Laporan Keuangan konsolidasian DMSP Proforma 30 Juni 2026 | Penyesuaian Proforma 30 Juni 2026 |
|---|---|---|---|
| **Ekuitas** | | | |
| Modal saham - | | | |
| nominal Rp25 per saham | - | 2.500.000.000.000 | 2.500.000.000.000 |
| Tambahan modal disetor | 229.096.746.500 | 2.612.271.746.500 | 2.383.175.000.000 |
| Kepentingan nonpengendali | 1.513.259.785 | 1.539.203.853 | 25.944.069 |
| **Total Ekuitas** | **1.253.586.951.496** | **6.136.787.895.565** | **4.883.200.944.069** |
| **TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS** | **1.914.696.780.333** | **7.461.483.223.591** | **5.546.786.443.259** |

Penjelasan pos-pos akun yang berdampak pada penyesuaian proforma:

Total aset naik sebesar Rp5.546.786.443.259 yang terdiri atas berikut ini:

a. Kas dan bank naik sebesar Rp514.304.016.918 yang terdiri atas :

| Rekonsiliasi Bank dampak Proforma | Rp |
|---|---|
| Penambahan modal melalui saham Baru PMHMETD I | 4.950.000.000.000 |
| Pengembalian uang muka sisa IPO | 94.436.400.000 |
| Perolehan tanah untuk dikembangkan dari dana IPO | (94.436.400.000) |
| Akuisisi saham PT ADI dan PT MGP | (4.400.000.000.000) |
| Pembayaran biaya emisi | (66.825.000.000) |
| Kas dan bank PT ADI dan PT MGP | 31.129.016.918 |
| Total | 514.304.016.918 |

b. Pajak dibayar dimuka - pajak pertambahan nilai sebesar Rp9.794.563.845 dampak akuisisi PT ADI.
c. Aset lancar lainnya naik sebesar Rp332.000.000.000 dampak akuisisi PT ADI dari atas hak tagih *(cessie)* kepada PT Banyu Biru Perkasa dan PT Persada Inti Nusa.
d. Uang muka berkurang sebesar Rp94.436.400.000 atas dampak pengembalian sisa dana IPO.
e. Tanah untuk pengembangan naik Rp4.785.124.262.496 dampak akuisisi lahan di PT ADI dan PT MGP dan pembelian lahan yang berlokasi di bandung hasil pengembalian dana IPO.

Total Liabilitas naik sebesar Rp663.585.499.190 yang terdiri atas berikut ini:

a. Kenaikan atas utang lancar lainnya sebesar Rp348.485.412.774 dampak akuisisi PT ADI yang memiliki kewajiban kepada PT Tunas Pelopor Bangsa.
b. Kenaikan atas pinjaman bank sebesar Rp297.500.000.000 dampak akuisisi PT MGP yang memiliki kewajiban ke bank PT Bank Oke Indonesia Tbk.

Total Ekuitas naik sebesar Rp 4.883.200.944.069 yang terdiri atas berikut ini:

a. Kenaikan tersebut dengan asumsi penerimaan dari Penerbitan PMHMETD I sebesar Rp4.950.000.000.000.
b. Diasumsikan biaya emisi atas Penerbitan PMHMETD I sebesar Rp66.825.000.000.
c. Kepentingan non pengendali naik Rp25.944.069 dari non pengendali PT ADI dan PT MGP

**Jurnal Akuisisi dan Eliminasi PT ADI dan MGP**

**PT ADI**

| | | |
|---|---|---|
| Total aset | 1.550.509.057.028 | |
| Total liabilitias | 348.675.412.774 | |
| Aset neto | 1.201.833.644.254 | |
| Kepentingan nonpengendali | (996.320) | |
| Biaya perolehan aset teridentifikasi yang diakuisisi: | | |
| Tanah untuk pengembangan | 1.832.647.934 | |
| **Harga Perolehan** | **1.200.000.000.000** | |

Perusahaan membeli 99,99 % Saham PT. ADI senilai Rp1.200.000.000.000

| | | |
|---|---|---|
| Dr, Investasi PT ADI | 1.200.000.000.000 | |
| Cr. Kas dan Bank | | 1.200.000.000.000 |

**Eliminasi ADI**

| | | |
|---|---|---|
| Dr. Modal | 1.206.273.000.000 | |
| Dr Laba ditahan | | 4.439.355.746 |
| Cr. Investasi PT ADI | | 1.200.000.000.000 |
| Cr. Kepentingan non Pengendali | | 996.320 |
| Cr Tanah untuk dikembangkan | | 1.832.647.934 |

**PT MGP**

| | | |
|---|---|---|
| Total aset | 3.514.880.976.655 | |
| Total liabilitias | 314.910.086.416 | |
| Aset neto | 3.199.970.890.239 | |
| Kepentingan nonpengendali | (24.947.749) | |
| Biaya perolehan aset teridentifikasi yang diakuisisi: | | |
| Tanah untuk pengembangan | 54.057.510 | |
| **Harga Perolehan** | **3.200.000.000.000** | |

Perusahaan membeli Pembelian 99,00 % Saham PT. MNGP sebesar Rp3.200.000.000.000

| | | |
|---|---|---|
| Dr, Investasi PT MNGP | 3.200.000.000.000 | - |
| Cr. Kas dan Bank | | 3.200.000.000.000 |

| | | |
|---|---|---|
| Dr Modal | 3.206.673.000.000 | |
| Dr Tanah untuk pengembangan | 54.057.510 | |
| Cr. Laba ditahan | | 6.702.109.761 |
| Cr, Investasi PT MGP | | 3.200.000.000.000 |
| Cr Kepentingan non pengendali | | 24.947.749 |

## 7. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN PERSEROAN DAN PENYELESAIAN INFORMASI KEUANGAN KONSOLIDASIAN PROFORMA

Manajemen Perseroan bertanggung jawab terhadap seluruh data, informasi dan asumsi dasar yang digunakan di dalam penyusunan informasi keuangan konsolidasian proforma pada tanggal 30 Juni 2026, yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 28 Oktober 2026.

Informasi keuangan konsolidasian proforma ini bukan merupakan petunjuk hasil usaha atau dampak yang berkaitan atas posisi keuangan yang mungkin dicapai seandainya transaksi tersebut telah terjadi.

## URAIAN PERUBAHAN DANA PUPS

Total dana dari hasil PUPS Perseroan adalah sebesar Rp.186.600.000.000, dimana Perseroan berencana untuk melakukan penyesuaian penggunaan dana PUPS dengan rincian sebagai berikut:

| Penggunaan Dana PUPS | Sebelum | | Sesudah | |
|---|---|---|---|---|
| | Rp | % | Rp | % |
| Pembelian Lahan Potensial | 100.000.000.000 | 53,59% | 149.436.400.000 | 80,08% |
| Modal Kerja | 78.637.000.000 | 42,14% | 29.200.600.000 | 15,65% |
| Biaya PUPS | 7.963.000.000 | 4,27% | 7.963.000.000 | 4,27% |
| Total | 186.600.000.000 | 100,00% | 186.600.000.000 | 100,00% |

Sehubungan dengan perubahan penggunaan dana hasil PUPS yang akan dilakukan oleh Perseroan lebih dari 20% dari total nilai PUPS, maka berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a POJK 40/2025, Perseroan wajib untuk: (i) memperoleh persetujuan dari RUPS, (ii) melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat, dan (iii) menyampaikan dokumen pendukungnya kepada OJK. Selain dari kewajiban tersebut, tidak terdapat kewajiban untuk memperoleh persetujuan dan/atau perizinan dan/atau melakukan pemberitahuan kepada pemerintah, instansi berwenang, kreditur, dan/atau pihak ketiga lainnya yang berkepentingan sehubungan dengan perubahan penggunaan dana hasil PUPS.

Sehubungan dengan perubahan penggunaan dana atas PUPS, Perseroan menegaskan bahwa:

1. Perubahan dana dilakukan dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku, termasuk Anggaran Dasar Perseroan dan dokumen PUPS;

2. Perubahan penggunaan dana PUPS akan dilaporkan dalam laporan realisasi penggunaan dana secara berkala kepada OJK dan BEI sebagaimana dimaksud dalam POJK 40/2025; dan

3. Tidak terdapat dampak material terhadap kegiatan usaha dan kelangsungan usaha Perseroan.

## PERTIMBANGAN DAN ALASAN PERUBAHAN DANA PUPS

Perubahan penggunaan dana dilakukan sebagai bagian dari upaya Perseroan untuk mengoptimalkan pemanfaatan dana hasil PUPS sejalan dengan perkembangan kondisi usaha dan perubahan prioritas investasi Perseroan. Berdasarkan evaluasi manajemen, sebagian rencana penggunaan dana sebagaimana tercantum dalam Prospektus tidak lagi menjadi prioritas utama dalam periode berjalan, sehingga Perseroan memandang perlu melakukan penyesuaian alokasi dana kepada kebutuhan yang lebih sesuai dengan kondisi dan strategi usaha Perseroan saat ini.

## PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

1. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa Transaksi Pengambilalihan termasuk dalam kategori transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020 namun bukan merupakan transaksi afiliasi dan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020;

2. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa dalam melakukan Rencana Transaksi, Perseroan telah melaksanakan prosedur yang memadai dan transaksi akan dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum; dan

3. Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan bertanggung jawab penuh atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini dan menegaskan bahwa setelah melakukan penelitian secara seksama atas informasi-informasi yang tersedia, dengan ini menyatakan bahwa sepanjang pengetahuan dan keyakinan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan semua informasi material telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

## RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam melaksanakan Rencana Transaksi, Perseroan akan meminta persetujuan pemegang saham Perseroan dalam RUPSLB yang akan diselenggarakan pada tanggal 27 November 2026.

Berikut adalah perkiraan tanggal-tanggal penting sehubungan dengan RUPSLB Perseroan:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Pemberitahuan mata acara RUPSLB kepada OJK | 14-Agu-26 |
| 2. | Pengumuman rencana penyelenggaraan RUPSLB | 28-Agu-26 |
| 3. | Pengumuman Keterbukaan Informasi terkait rencana PMHMETD I | 28-Agu-26 |
| 4. | Daftar pemegang saham yang berhak memberikan suara dalam RUPSLB I (*recording date*) | 11-Sep-26 |
| 5. | Pemanggilan RUPSLB | 14-Sep-26 |
| 6. | Daftar pemegang saham yang berhak memberikan suara dalam RUPSLB I (*recording date*) setelah Pemanggilan Ulang RUPSLB | 4-Nov-26 |
| 7. | Pemanggilan Ulang RUPSLB | 5-Nov-26 |
| 8. | RUPSLB | 27-Nov-26 |
| 9. | Pengumuman ringkasan risalah RUPSLB | 1-Des-26 |
| 10. | Penyampaian risalah RUPSLB kepada OJK dan BEI | 25-Des-26 |

Berikut adalah mata acara RUPSLB sehubungan dengan Rencana Transaksi:

1. Persetujuan atas rencana penerbitan Saham Baru melalui pelaksanaan PMHMETD I kepada pemegang saham Perseroan yang akan dilaksanakan berdasarkan POJK 32/2015.

2. Persetujuan atas perubahan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan: (a) peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan sehubungan dengan pelaksanaan PMHMETD I; dan (b) penerbitan saham seri baru yakni saham Seri B atas saham Perseroan serta peningkatan modal dasar, modal disetor dan ditempatkan Perseroan.

3. Persetujuan atas rencana Perseroan untuk melakukan suatu transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020.

4. Persetujuan atas perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan dalam rangka penyesuaian dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) Tahun 2025.

5. Persetujuan atas rencana perubahan penggunaan dana hasil PUPS Perseroan.

<u>Ketentuan Kuorum Kehadiran dan Persetujuan Mata Acara Pertama dan Mata Acara Kelima</u>

1. Berdasarkan Pasal 41 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 15/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang

Rencana Dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka ("**POJK 15/2020**"), Pasal 15 ayat (8) dan Pasal 11 ayat (2) Anggaran Dasar Perseroan, RUPSLB dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara. Keputusan RUPSLB tersebut adalah sah apabila disetujui oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari seluruh jumlah saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB.

2. Dalam hal kuorum kehadiran dalam RUPSLB pertama sebagaimana dimaksud pada angka 1 di atas tidak tercapai, RUPSLB kedua dapat diselenggarakan dengan ketentuan RUPSLB kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat jika RUPSLB dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang mewakili paling sedikit 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara. Keputusan yang diambil oleh RUPSLB kedua adalah sah jika disetujui oleh paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB.
3. Dalam hal kuorum kehadiran dalam RUPSLB kedua sebagaimana dimaksud pada angka 2 di atas tidak tercapai, RUPSLB ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

Ketentuan Kuorum Kehadiran dan Persetujuan Mata Acara Kedua dan Mata Acara Keempat

1. Berdasarkan Pasal 42 POJK 15/2020 dan Pasal 12 ayat (1) Anggaran Dasar Perseroan, RUPSLB dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang mewakili lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara. Keputusan RUPSLB tersebut adalah sah apabila disetujui oleh lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari seluruh jumlah saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB.
2. Dalam hal kuorum kehadiran dalam RUPSLB pertama sebagaimana dimaksud pada angka 1 di atas tidak tercapai, RUPSLB kedua dapat diselenggarakan dengan ketentuan RUPSLB kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat jika RUPSLB dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang mewakili paling sedikit 3/5 (tiga per lima) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara. Keputusan yang diambil oleh RUPSLB kedua adalah sah jika disetujui oleh paling sedikit 1/2 (satu per dua) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB.
3. Dalam hal kuorum kehadiran dalam RUPSLB kedua sebagaimana dimaksud pada angka 2 di atas tidak tercapai, RUPSLB ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

Ketentuan Kuorum Kehadiran dan Persetujuan Mata Acara Ketiga

1. Berdasarkan Pasal 43 POJK 15/2020 dan Pasal 13 ayat (1) Anggaran Dasar Perseroan, RUPSLB dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang mewakili lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara. Keputusan RUPSLB tersebut adalah sah apabila disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh jumlah saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB.
2. Dalam hal kuorum kehadiran dalam RUPSLB pertama sebagaimana dimaksud pada angka 1 di atas tidak tercapai, RUPSLB kedua dapat diselenggarakan dengan ketentuan RUPSLB kedua adalah sah dan berhak mengambil keputusan yang mengikat jika RUPSLB dihadiri oleh pemegang saham atau kuasanya yang mewakili paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara. Keputusan yang diambil oleh RUPSLB kedua adalah sah jika disetujui oleh paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB.
3. Dalam hal kuorum kehadiran dalam RUPSLB kedua sebagaimana dimaksud pada angka 2 di atas tidak tercapai, RUPSLB ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPSLB ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

## INFORMASI TAMBAHAN

Untuk memperoleh informasi lebih lanjut sehubungan dengan PMHMETD I, pemegang saham Perseroan dapat

menyampaikannya *kepada Corporate Secretary* Perseroan, pada setiap hari dan jam kerja Perseroan pada alamat tersebut di bawah ini:

Corporate Secretary
PT DMS Propertindo Tbk.
Jl. Mampang Prapatan Raya No.100
Jakarta 12760
Telp.: +62 21 794 0671
Email: investor.relation@dmspropertindo.com
Situs web: www.dmspropertindo.com

Jakarta, 5 November 2026

Direksi