

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM
PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
("PERSEROAN")**

**KETERBUKAAN INFORMASI INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN
TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN**



PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang Real Estat dan Aktivitas Perusahaan *Holding*

Berkedudukan di Kabupaten Tangerang

Kantor Pusat:

Jl. Inspeksi PIK 2,
Terusan Jalan Perancis No.5
Tangerang 15211, Indonesia
Tel. (+62) 21 - 50282888
Fax. (+62) 21 - 50282888

Kantor Korespondensi:

Office Tower Agung Sedayu Group Lt 10,
Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan,
Jakarta Utara 14470
Tel. (+62) 21 - 39734100
Fax. (+62) 21 - 39734111

E-mail: corporate.secretary@cbdpik2.com

Situs Web: www.cbdpik2.com

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 29 Desember 2025

DEFINISI

BKS	:	berarti PT Bangun Kosambi Sukses Tbk, yang merupakan pemegang saham mayoritas MAS
MAS	:	berarti PT Mega Andalan Sukses, yang merupakan entitas anak BKS
Perseroan	:	berarti PT Bangun Kosambi Sukses Tbk
OJK	:	berarti Otoritas Jasa Keuangan
Menkumham	:	berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
POJK 17/2020	:	berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha
POJK 42/2020	:	berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan
Transaksi	:	berarti transaksi setoran modal oleh BKS pada MAS dengan penerbitan saham-saham baru oleh MAS yang seluruhnya diambil bagian oleh BKS, sehingga terjadi peningkatan modal di MAS dan penyertaan saham oleh BKS pada MAS sebagaimana diuraikan di dalam Uraian mengenai Transaksi dari Keterbukaan Informasi ini

PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan Transaksi dengan total nilai Rp2.000.878.000.000,-, dengan peningkatan modal disetor MAS dan penerbitan saham-saham baru oleh MAS yang seluruhnya diambil bagian oleh BKS, sehingga terjadi peningkatan modal di MAS dan penyertaan saham oleh BKS pada MAS dari sebesar 71,69% menjadi sebesar 77,35%

Pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan, MAS sudah merupakan entitas anak BKS dengan kepemilikan sebesar 71,69%, sehingga sesuai ketentuan POJK 42/2020, Transaksi yang dimaksud merupakan Transaksi Afiliasi yang wajib memenuhi ketentuan dan prosedur berdasarkan POJK 42/2020.

URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

1. Tanggal Transaksi

Tanggal Transaksi yang dimaksud adalah tanggal terbitnya persetujuan dan bukti pemberitahuan kepada Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atas Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham MAS No. 119 tanggal 23 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Edison Djingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0258061, tanggal 24 Desember 2025.

2. Objek Transaksi

Penyetoran Modal BKS pada MAS dengan peningkatan modal disetor MAS dan penerbitan saham-saham baru oleh MAS yang seluruhnya diambil bagian oleh BKS.

3. Nilai Transaksi dan Informasi Perubahan Kepemilikan Saham BKS pada MAS

Nilai Transaksi	Nilai Transaksi adalah sebesar Rp2.000.878.000.000,-
Perubahan Persentase Kepemilikan Saham Dalam MAS	<u>SUSUNAN PEMEGANG SAHAM SEBELUM PENINGKATAN MODAL</u> - PT Bangun Kosambi Sukses Tbk, sebanyak 253.182 saham, setara dengan 71,69% dari modal ditempatkan dan disetor;

	- PT Agung Sedayu, sebanyak 50.000 saham, setara dengan 14,16% dari modal ditempatkan dan disetor; dan - PT Tunas Mekar Jaya, sebanyak 50.000 saham, atau setara dengan 14,16% dari modal ditempatkan dan disetor. <u>SUSUNAN PEMEGANG SAHAM SETELAH PENINGKATAN MODAL</u> - PT Bangun Kosambi Sukses Tbk, sebanyak 341.482 saham, setara dengan 77,35% dari modal ditempatkan dan disetor; - PT Agung Sedayu, sebanyak 50.000 saham, setara dengan 11,33% dari modal ditempatkan dan disetor; dan - PT Tunas Mekar Jaya, sebanyak 50.000 saham, atau setara dengan 11,33% dari modal ditempatkan dan disetor. <u>DASAR HUKUM PERUBAHAN PERSENTASE KEPEMILIKAN SAHAM</u> Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham MAS No. 119 tanggal 23 Desember 2025, yang dibuat di hadapan Edison Djingga, S.H., M.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagaimana telah diberitahukan kepada dan diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0258061, tanggal 24 Desember 2025.
--	--

4. Pihak yang Melakukan Transaksi dan Hubungan dengan Perseroan

Pihak yang melakukan Transaksi ini terdiri dari:

a) Pihak Penerbit Saham Baru

MAS, yang merupakan entitas anak BKS.

b) Pihak Pengambil Bagian atas Saham Baru

BKS, yang merupakan pemegang saham mayoritas MAS.

5. Sifat Hubungan Afiliasi dari Pihak yang Melakukan Transaksi dengan Perseroan

Dari Pihak Penerbit Saham Baru

71,69% saham MAS dimiliki oleh BKS.

Dari Pihak Pengambil Bagian atas Saham Baru

BKS pemegang/pemilik 71,69% saham MAS.

6. Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi Dibandingkan dengan apabila Dilakukan Transaksi Lain yang Sejenis dengan Pihak Bukan Afiliasi

Transaksi dilakukan dengan pihak afiliasi dan bukan dengan pihak ketiga lainnya, dengan pertimbangan untuk mempertahankan bahkan meningkatkan kepemilikan saham BKS di MAS, sehingga dapat mengurangi dari dilusi kepemilikan saham BKS di MAS.

Dengan melakukan Transaksi, Perseroan senantiasa mencari peluang bisnis potensial yang dapat memaksimalkan nilai investasi Perseroan dan entitas anak Perseroan di masa yang akan datang. Perseroan memandang bahwa industri properti memiliki potensi yang dapat berdampak positif bagi pengembangan bisnis Perseroan dan menciptakan sinergi bisnis yang optimal khususnya pada pengembangan kawasan PIK2 sehingga Perseroan dan entitas anak Perseroan

dapat mengambil sebagian besar potensi keuntungan yang dihasilkan di masa yang akan datang sehingga pada akhirnya hal tersebut dapat meningkatkan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan dan memberikan nilai tambah bagi para pemegang saham Perseroan.

Melalui penguatan permodalan pada MAS, Perseroan berupaya mengoptimalkan pemanfaatan potensi pengembangan kawasan tersebut secara terintegrasi dan berkesinambungan. Dana yang diperoleh MAS dari Transaksi ini direncanakan untuk mendukung kebutuhan modal kerja dan/atau belanja modal MAS, sehingga diharapkan dapat meningkatkan fleksibilitas pendanaan, efisiensi struktur permodalan, serta efektivitas pelaksanaan kegiatan operasional dan pengembangan proyek-proyek yang dikelola MAS.

Lebih lanjut, peningkatan kepemilikan saham Perseroan pada MAS sebagai dampak dari Transaksi ini akan memperkuat posisi pengendalian Perseroan atas MAS, yang pada gilirannya diharapkan dapat meningkatkan kualitas pengambilan keputusan strategis dan konsolidasi kinerja keuangan grup. Dengan demikian, Transaksi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi positif terhadap likuiditas dan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan, serta menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan bagi Perseroan dan seluruh pemegang saham di masa mendatang.

RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN PROPERTI

Perseroan menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy dan Rekan (KJPP SRR) sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.09.0059 tanggal 20 Agustus 2009 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PPB-05/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 4 Juni 2023 (Penilai Properti dan Bisnis), telah ditugaskan oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar properti milik/atas nama PT Mega Andalan Sukses ("MAS") sesuai dengan proposal KJPP SRR No. 250801.003/SRR-JK/SPN-A/CBDK/OR tanggal 1 Agustus 2025 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian properti sebagaimana dituangkan dalam Penilaian Properti Milik/Atas Nama PT Mega Andalan Sukses No. 00434/2.0059-02/PI/03/0242/1/XII/2025 tanggal 16 Desember 2025:

1. Tujuan dan Maksud Penugasan

Tujuan penugasan penilaian atas Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar, pada tanggal penilaian, dari Obyek Penilaian, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Adapun maksud dari penugasan di atas adalah untuk memberikan informasi kepada Perseroan mengenai nilai pasar dari Obyek Penilaian yang akan digunakan untuk mendukung penilaian saham MAS yang dilakukan oleh KJPP KR.

2. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian Obyek Penilaian;
- Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian bersumber dari dan atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia ("MAPPI");
- KJPP SRR bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan laporan penilaian Obyek Penilaian;
- Laporan penilaian Obyek Penilaian merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan;
- KJPP SRR bertanggung jawab atas laporan penilaian Obyek Penilaian dan kesimpulan nilai akhir;
- KJPP SRR telah melakukan penelaahan atas status hukum dari Obyek Penilaian.

3. Asumsi-Asumsi Pokok

Penilaian ini tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 tanggal 28 Desember 2021 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal ("POJK 28/2021") dan Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018 ("KEPI & SPI").

4. Obyek Penilaian

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti milik/atas nama MAS yang berupa persediaan tanah seluas 96.413,00 m² dan bangunan seluas 48.584,00 m², tanah seluas 130.438,00 m² dan bangunan dalam proses, tanah dalam pengembangan seluas 3.888.491,00 m², properti investasi (tanah [1.405,00 m²] dan bangunan [479,00 m²]), dan aset tetap (bangunan, inventaris, peralatan, kendaraan bermotor, dan aset dalam pembangunan [*construction in progress*/CIP]) yang terletak di Desa Tanjung Burung, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.

5. Inspeksi Obyek Penilaian

Peninjauan fisik atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 7 Agustus 2025.

6. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 Juni 2025. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

7. Pendekatan Penilaian

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Pendekatan Pasar

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa tanah dalam pengembangan, tanah properti investasi, dan kendaraan bermotor dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

- Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai obyek penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (BPB) (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Obyek Penilaian yang berupa bangunan, inventaris, dan peralatan dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dapat diperkirakan.

8. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen KJPP SRR diperoleh nilai pasar properti milik/atas nama MAS pada tanggal 30 Juni 2025 sebesar Rp22.970.294.725.000,00.

RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN SAHAM

Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Kusnanto & Rekan ("KR") sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis), telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan untuk menentukan nilai pasar 100,00% saham minoritas MAS sesuai dengan surat penugasan No. KR/251107-002 tanggal 7 November 2025 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian 100,00% saham minoritas MAS sebagaimana tertuang dalam laporan No. 00195/2.0162-00/BS/03/0153/1/XII/2025 tanggal 19 Desember 2025:

1. Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Transaksi adalah Perseroan dan MAS.

2. Objek Penilaian

Objek penilaian adalah nilai pasar 100,00% saham minoritas MAS.

3. Tujuan dan Maksud Penilaian

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

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

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

4. Kondisi Pembatas dan Asumsi-asumsi Pokok

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

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

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

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

Analisis penilaian Objek Penilaian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat memengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas penilaian KJPP KR maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya, ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang KJPP KR peroleh menjadi tidak lengkap dan/atau dapat disalahartikan.

Karena hasil dari penilaian KJPP KR sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan mengubah hasil dari penilaian KJPP KR. Oleh karena itu, KJPP KR sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun isi dari laporan penilaian ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, KJPP KR tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil penilaian sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.

Laporan penilaian Objek Penilaian bersifat non-disclaimer opinion dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat memengaruhi operasional Perseroan dan MAS.

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

5. Metode Penilaian yang Digunakan

Metode penilaian yang digunakan dalam penilaian Objek Penilaian adalah metode diskonto arus kas (*discounted cash flow [DCF] method*) dan metode kapitalisasi kelebihan pendapatan (*capitalized excess earning method*).

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

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

Selain aset berwujud, nilai pasar aset tak berwujud seperti hak paten, lisensi, biaya riset dan pengembangan, karyawan yang telah terlatih dan siap bekerja dan daftar langganan, juga harus dihitung. Nilai pasar aset tak berwujud tersebut diperoleh dengan melakukan penilaian terhadap tiap-tiap aset tersebut secara terpisah. Nilai pasar ekuitas (*net worth*) kemudian diperoleh dengan menghitung selisih antara nilai seluruh aset dan liabilitas yang telah disesuaikan.

Sebagai langkah selanjutnya perlu dihitung arus kas bersih dari perusahaan yang dinilai. Selisih antara arus kas bersih dengan pendapatan yang diharapkan merupakan kelebihan pendapatan yang dihasilkan oleh aset berwujud bersih. Nilai aset tak berwujud kemudian dihitung dengan cara mengkapitalisasikan kelebihan pendapatan tersebut dengan tingkat kapitalisasi yang sesuai. Langkah berikutnya adalah menghitung indikasi nilai pasar saham dengan menjumlahkan nilai aset berwujud bersih dan nilai aset tak berwujud.

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

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

6. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah kami terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang memengaruhi penilaian, maka menurut pendapat kami, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp8,26 triliun.

RINGKASAN LAPORAN PENILAI MENGENAI KEWAJARAN TRANSAKSI

KJPP KR sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis), telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi sesuai dengan surat penugasan No. KR/251107-002 tanggal 7 November 2025 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi sebagaimana tertuang dalam laporan No. 00196/2.0162-00/BS/03/0153/1/XII/2025 tanggal 23 Desember 2025:

1. Identitas Pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan dan MAS.

2. Objek Analisis Kewajaran

Objek transaksi dalam pendapat kewajaran atas Transaksi adalah transaksi di mana MAS telah melakukan peningkatan modal ditempatkan dan disetor yang akan diambil bagian oleh Perseroan sebanyak 88.300 saham dengan nilai nominal sebesar Rp500.000 per saham atau setara dengan 20,00% saham MAS dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 22,66 juta per saham atau dengan nilai transaksi keseluruhan sebesar Rp 2,00 triliun.

3. Tujuan Pendapat kewajaran

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

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

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Analisis pendapat kewajaran atas Transaksi dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah KJPP KR telaah. Dalam melaksanakan analisis, KJPP KR bergantung pada keakuratan, kehandalan, dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada KJPP KR oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan KJPP KR tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat memengaruhi hasil akhir pendapat KJPP KR secara material. KJPP KR juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada KJPP KR menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, KJPP KR tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas pendapat kewajaran KJPP KR dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pendekatan dan Metode Penilaian

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

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

6. Pendapat kewajaran atas Transaksi

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

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

1. Pernyataan Direksi

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

2. Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi

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

INFORMASI TAMBAHAN

Apabila para pemegang saham memerlukan informasi lebih lanjut terhadap Transaksi dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

PT Bangun Kosambi Sukses Tbk

Kantor Pusat:
Jl. Inspeksi PIK 2,
Terusan Jalan Perancis No.5
Tangerang 15211, Indonesia
Tel. (+62) 21 - 50282888
Fax. (+62) 21 - 50282888

Kantor Korespondensi:
Office Tower Agung Sedayu Group Lt. 10,
Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan,
Jakarta Utara 14470
Tel. (+62) 21 - 39734100
Fax. (+62) 21 - 39734111

E-mail: corporate.secretary@cbdpik2.com
Situs Web: www.cbdpik2.com

**DISCLOSURE OF INFORMATION TO THE SHAREHOLDERS OF
PT BANGUN KOSAMBI SUKSES Tbk
(the "COMPANY")**

**THIS INFORMATION DISCLOSURE IS SUBMITTED BY THE COMPANY IN ORDER TO COMPLY WITH THE
PROVISIONS OF THE FINANCIAL SERVICES AUTHORITY REGULATION NUMBER 42/POJK.04/2020 CONCERNING
AFFILIATED TRANSACTIONS AND CONFLICT OF INTEREST TRANSACTIONS**



PT Bangun Kosambi Sukses Tbk

Main Business Activities:

Engaged in Real Estate and Activities of Holding Company

Domiciled in Tangerang Regency

Head Office:

Jl. Inspeksi PIK 2,
Terusan Jalan Perancis No.5
Tangerang 15211, Indonesia
Tel. (+62) 21 - 50282888
Fax. (+62) 21 - 50282888

Correspondence Office:

Office Tower Agung Sedayu Group 10th Floor,
Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan
North Jakarta 14470
Tel. (+62) 21 - 39734100
Fax. (+62) 21 - 39734111

E-mail: corporate.secretary@cbdpik2.com
Website: www.cbdpik2.com

This Disclosure of Information is published in Jakarta on December 29, 2025

DEFINITION

BKS	: means PT Bangun Kosambi Sukses Tbk, which constitutes as majority shareholder of MAS
MAS	: means PT Mega Andalan Sukses, which constitutes subsidiary of BKS
Company	: means PT Bangun Kosambi Sukses Tbk
OJK	: means Otoritas Jasa Keuangan or Financial Services Authority
Menkumham	: means Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia or Minister of Law and Human Right of Republic of Indonesia
OJK Regulation 17/2020	: OJK Regulation Number 17/POJK.04/2020 on Material Transactions and Changes in Business Activities
OJK Regulation 42/2020	: OJK Regulation Number 42/POJK.04/2020 on Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions
Transaction	: means a capital injection transaction by BKS into MAS through the issuance of new shares by MAS, all of which are subscribed by BKS, resulting in an increase in MAS's capital and a shareholding participation by BKS in MAS as described in the Transaction Description of this Information Disclosure

INTRODUCTION

This Disclosure of Information is made in relation to the Transaction with a total value of IDR2,000,878,000,000.-, with the increasing of paid up capital of MAS and issuance of new shares by MAS which are entirely subscribed by BKS, hence there will be increase of capital in MAS and the share investment by BKS in MAS from 71.69% to 77.35%

As of the date of this Disclosure of Information is published, MAS has been already the subsidiary of BKS with the ownership of 71.69%, hence in accordance with the provisions of POJK 42/2020, the Transaction in question is an Affiliate Transaction that must comply with the provisions and procedures stipulated in POJK 42/2020.

DESCRIPTION OF THE TRANSACTION

1. Date of Transaction

The date of Transaction is the date of issuance of approval and proof of notification to the Ministry of Law And Human Right of Republic of Indonesia on the Deed of Restatement of Circular Resolution of Shareholders of MAS No. 119 dated December 23, 2025, made before Edison Djingga, S.H., M.H., Notary in North Jakarta Administrative City, in accordance to Letter of Receipt of Notification on the change of Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0258061, dated December 24, 2025.

2. Object of Transaction

The Capital payment injected by BKS to MAS with the paid up capital increase of MAS and issuance of new shares by MAS which are entirely subscribed by BKS.

3. Value of the Transaction and Information On the Change of Share Ownership of BKS in MAS

Value of Transaction	The Value of the Transaction is in the amount of IDR2,000,878,000,000.-
Change of Percentage of Share Ownership in MAS	<u>COMPOSITION OF INITIAL SHAREHOLDING</u>

	- PT Bangun Kosambi Sukses Tbk, in the number of 253,182 shares, or equal to 71.69% of issued and paid up capital; - PT Agung Sedayu, in the number of 50,000 shares, or equal to 14.16% of issued and paid up capital; and - PT Tunas Mekar Jaya, in the number of 50,000 shares, or equal to 14.16% of issued and paid up capital. SHAREHOLDING STRUCTURE AFTER CAPITAL INCREASE - PT Bangun Kosambi Sukses Tbk, in the number of 341,482 shares, or equal to 77.35% of issued and paid up capital; - PT Agung Sedayu, in the number of 50,000 shares, or equal to 11.33% of issued and paid up capital; and - PT Tunas Mekar Jaya, in the number of 50,000 shares, or equal to 11.33% of issued and paid up capital. LEGAL BASE OF THE CHANGE OF SHARE OWNERSHIP Deed of Circular Resolution of Shareholders of MAS No. 119 dated December 23, 2025, made before Edison Djingga, S.H., M.H., Notary in North Jakarta Administrative City, with the approval on the change of Articles of Association from Ministry of Law and Human Right of Republic of Indonesia in accordance to Letter of Receipt of Notification on the change of Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0258061, dated December 24, 2025.
--	---

4. Transactions Parties and Relation with the Company

The Parties carried out the Transactions are consisting of:

- The issuer of New Shares
MAS, which constitutes the subsidiary of BKS.
- The Subscriber of the New Shares
BKS, constitutes the majority shareholder of MAS.

5. Nature of the Affiliated Relationships of Transaction Parties with the Company

- From the Issuer of Share Side:
71.69% shares of MAS owned by BKS.
- From the Subscriber of Share Side:
BKS as the holder/owner of 71.69% shares of MAS.

6. Considerations and Reasons for Conducting the Transaction Compared to Other Similar Transaction with Non-Affiliated Parties

The Transaction was carried out with an Affiliated party and not with other third parties, with the consideration of maintaining or even increasing BKS's share ownership in MAS, hence reducing the risk of dilution of BKS's share ownership in MAS..

By conducting the Transaction, the Company, continuously seeks potential business opportunities that can maximize the investment value of the Company and its subsidiaries in the future. The Company views the property industry as having significant potential that can positively impact the Company's business development and create optimal business synergy, particularly in the development of the PIK 2 area. This, in turn, allows the Company and its subsidiaries to capitalize on a substantial portion of the potential profits generated in the future, ultimately enhancing the Company's consolidated financial performance and providing added value to its shareholders.

Through strengthening the capitalization of MAS, the Company seeks to optimize the utilization of the area's development potential in an integrated and sustainable manner. The funds obtained by MAS from this Transaction are planned to support MAS's working capital needs and/or capital expenditures, thereby expected to enhance funding flexibility, improve capital structure efficiency, and increase the effectiveness of operational activities and the development of projects managed by MAS.

Furthermore, the increase in the Company's share ownership in MAS as a result of this Transaction will strengthen the Company's controlling position over MAS, which in turn is expected to improve the quality of strategic decision-making and the consolidation of the group's financial performance. Accordingly, this Transaction is expected to make a positive contribution to the Company's liquidity and consolidated financial performance, as well as to create sustainable added value for the Company and all shareholders in the future.

SUMMARY OF PROPERTY VALUATION REPORT

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy dan Rekan (KJPP SRR), an authorized KJPP based on the Decree of the Minister of Finance No. 2.09.0059 dated August 20, 2009 which is registered as a capital market supporting profession at OJK with a Letter of Registration of Capital Market Supporting Profession from OJK No. STTD.PPB-05/PJ-1/PM.02/2023 dated June 8, 2023 (Property and Business Valuer), has been assigned by the management of the Company to provide an opinion as an independent valuer of the market value of the property of PT Mega Andalan Sukses ("MAS") in accordance with the proposal of KJPP SRR No. 250801.003/SRR-JK/SPN-A/CBDK/OR dated August 1, 2025 which has been approved by the management of the Company.

The following is a summary of the property valuation report as outlined in the Property Valuation Report on/of the Name of PT Mega Andalan Sukses No. 00434/2.0059-02/PI/03/0242/1/XII/2025 dated December 16, 2025:

1. Objective and Purpose of the Valuation

The objective of the valuation of the Object of Valuation is to provide an opinion on the market value, as of the valuation date, of the Object of Valuation, expressed in Rupiah. The purpose of the above assignment is to provide information to the Company regarding the market value of the Object of Valuation which will be used to support the valuation of MAS shares conducted by KJPP KR.

2. Assumptions and Limiting Conditions

The assumptions and limiting conditions used in the valuation are as follows:

- The valuation report of the Object of Valuation is a non-disclaimer opinion report;
- KJPP SRR has reviewed the documents used in the valuation process of the Object of the Valuation;
- The data and information used in the valuation of the Object of the Valuation are sourced from and or validated by the Indonesian Society of Appraisers ("MAPPI");
- KJPP SRR is responsible for the implementation of the preparation of the valuation report of the Object of Valuation;
- The valuation report of the Object of Valuation is a report that is open to the public unless there is confidential information, which may affect the Company's operations;
- KJPP SRR is responsible for the valuation report of the Object of Valuation and the conclusion of the final value;
- KJPP SRR has reviewed the legal status of the Object of Valuation.

3. Main Assumptions

The valuation does not take into account the costs and taxes incurred due to the sale and purchase, as regulated in OJK Regulation No. 28/POJK.04/2021 dated December 28, 2021 regarding Valuation and Presentation of Property Valuation Reports in the Capital Market ("POJK 28/2021") and the Code of Ethics of Indonesian Appraisers and Indonesian Valuation Standards VII Edition 2018 ("KEPI & SPI").

4. The Object of Valuation

The object being valued in this valuation is the Object of Valuation, namely property on/of the name of MAS in the form of inventory of land (96,413.00 m²) and buildings (48,584.00 m²), land (130,438.00 m²) and buildings under construction, land under development (3,888,491.00 m²), investment property (land [1,405.00 m²] and buildings [479.00 m²]), and fixed

assets (buildings, inventory, equipment, motor vehicles, and assets under construction [construction in progress/CIP]) located at Desa Tanjung Burung, Kecamatan Teluknaga, KabupatenTangerang, Propinsi Banten.

5. Inspection of the Object of Valuation

Physical inspection of the Object of Valuation was conducted on August 7, 2025.

6. Date of Valuation

The date of valuation is set as of June 30, 2025. This date was chosen based on consideration of the purpose and objective of the valuation.

7. Valuation Approach

Approaches applied in this valuation are as follows:

- Market Approach

The market approach is a valuation approach that uses transaction or offering data on properties that are comparable and similar to the Object of Valuation which is based on a comparison and adjustment process.

The market approach is used in the valuation of Object of Valuation in the form of land and motor vehicles by considering that at the time of field inspection, comparable and similar property comparable data is found that can be used in the valuation process.

- Cost Approach

The cost approach is a valuation approach to obtain an indication of the value of the Object of Valuation based on the cost of reproduction new dan cost of replacement new cut-off date after deducting depreciation.

Cost approach is used in this valuation considering that cost of reproduction/replacement new and depreciation of buildings, inventory, and equipment can be estimated and at the time of site inspection.

8. Valuation Conclusion

Based on the result of valuation from the independent valuer KJPP SRR, the market value of the property on/of the name of MAS as of June 30, 2025 is amounted to Rp 22,970,294,725,000.00.

SUMMARY OF APPRAISER'S REPORT ON THE SHARE VALUATION

Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Kusnanto & Rekan ("KR") as registered KJPP based on the Ministry of Finance Decree No. 2.19.0162 dated 15 July 2019 and listed as a capital market supporting profession of the OJK under Registered Letter of Capital Market Supporting Profession of OJK No. STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (business appraiser), has appointed by the Company's management to give an opinion as independent appraisers on the market value of 100.00% minority shares of MAS in accordance to the engagement letter No. KR/251107-002 dated 7 November 2025 which was approved by the Company's management.

The following is a summary of the report of the market value of 100.00% minority shares of MAS as stated in report No. 00195/2.0162-00/BS/03/0153/1/XII/2025 dated December 19, 2025:

1. Transaction Parties

The transacting parties in the Transaction are the Company and MAS

2. The Valuation Object

The valuation object is the market value of 100.00% minority shares of MAS.

3. The Objective and Purpose of The Valuation

The objective of the valuation is to obtain an independent opinion on the market value of the valuation object stated in Rupiah and/or its equivalency as of 30 June 2025.

The purpose of the valuation is to provide an overview on the market value of the valuation object which would then be used as a reference and consideration by the Company's management in accordance to the implementation of the Transaction and to comply with the applicable regulations, i.e. OJK Regulation 42/2020.

This valuation was performed in compliance with the provisions of POJK 35/2020 and Indonesian Valuation Standards 2018, Revised Edition SPI300, SPI310, SPI320, SPI330.

4. Assumptions and Limiting Conditions

This valuation was prepared based on the market and economic conditions, general business and financial conditions as well as applicable Government regulations until the date of issuance of this valuation report.

The valuation of the Valuation Object performed with the discounted cash flow method was based on MAS's financial statements projections prepared by the management of MAS. In preparing the financial statements projections, various assumptions were developed based on the performance of MAS in previous years and management's plan for the future. KJPP KR have made some adjustments to the financial statements projections in order to describe the operating conditions and performance of MAS more fairly during the valuation. Overall, there were not any significant adjustments that have been applied to the performance targets of MAS and reflect its fiduciary duty. KJPP KR are responsible for the valuation and the fairness of the financial statements projections based on the historical performance of MAS and the information from the management of MAS to such financial statements projections. KJPP KR are also responsible for the valuation report of MAS and the final value conclusion.

In the valuation assignment, KJPP KR assumed the fulfillment of all conditions and obligations of the Company. KJPP KR also assumed that from the date of the valuation until the date of issuance of the valuation report, there were no changes that could materially affect the assumptions used in the valuation. KJPP KR are not responsible to reaffirm or to supplement or to update KJPP KR opinion due to the changes in the assumptions and conditions as well as events occurring after the report date.

In performing the analysis, KJPP KR assumed and relied on the accuracy, reliability, and completeness of all financial information and other information provided to us by the Company and MAS or publicly available which were essentially true, complete and not misleading and KJPP KR are not responsible to perform an independent investigation of such information. KJPP KR also relied on assurances from the management of the Company and MAS that they did not know the facts which led to the information given to us to be incomplete or misleading.

The valuation analysis of the valuation object was prepared using the data and information as disclosed above. Any changes to the data and information may materially affect the outcome of KJPP KR opinion. KJPP KR are not responsible for the changes in the conclusions of KJPP KR valuation as well as any losses, damages, costs or expenses caused by undisclosed information which led the data obtained to be incomplete and/or could be misinterpreted.

Since the result of KJPP KR valuation extremely depended on the data and the underlying assumptions, the changes in the data sources and assumptions based on market data would change the result of our valuation. Therefore, KJPP KR stated that the changes to the data used could affect the result of the valuation and that such differences could be material. Although the content of this valuation report had been prepared in good faith and in a professional manner, KJPP KR are unable to accept the responsibility for the possibility of the differences in KJPP KR conclusion caused by additional analysis, the application of the valuation result as a basis to perform the analysis of the transaction or any changes in the data used as the basis of the valuation. The valuation report of the Valuation Object represents a non-disclaimer opinion and is an open-for-public report unless there was confidential information on such a report, which might affect the operation of the Company and MAS.

KJPP KR's work related to the valuation of the Valuation Object was not and could not be interpreted in any form, a review or an audit or implementation of certain procedures of financial information. The work was also not intended to reveal weaknesses in internal control, errors or irregularities in the financial statements or violation of the law. Furthermore, KJPP KR have also obtained the information on the legal status MAS based on the articles of association of MAS.

5. The Valuation Methods Applied

The valuation methods applied in the valuation of the valuation object were discounted cash flow method and capitalized excess earning method.

The discounted cash flow method was used considering that the operations carried out by MAS in the future will still fluctuate according to the estimated MAS's business development. In performing the valuation through this method, MAS's operations were projected based on the estimated MAS's business development. Future cash flows generated by financial statements projections were converted into the present value using an appropriate discount rate to the level of risks. The indicative value was the total present value of future cash flows.

The capitalized excess earning method used in the MAS's valuation is a valuation method based on the asset approach. With this method, the value of all asset and liability components must be adjusted to their market value, except for components that have shown their market value (such as cash/bank or bank debt).

In addition to tangible assets, the market value of intangible assets such as patents, licenses, research and development costs, trained and ready-to-work employees, and subscription lists must also be calculated. The market value of intangible assets is obtained by assessing each asset separately. The market value of equity (net worth) is then obtained by calculating the difference between the value of all assets and adjusted liabilities.

As a next step, the net cash flow of the company being assessed needs to be calculated. The difference between net cash flow and expected income is the excess income generated by net tangible assets. The value of intangible assets is then calculated by capitalizing the excess income at the appropriate capitalization rate. The next step is to calculate the stock market value indication by adding the net tangible asset value and the intangible asset value.

The approaches and valuation methods above KJPP KR are considered to be the most suitable to be applied in this assignment and had been approved by the management of the Company. It is possible that the application of other valuation approaches and methods may give different results.

Furthermore, the values obtained from each of these methods are reconciled by weighting.

6. The Valuation Conclusion

Based on the analysis of all data and information that KJPP KR have received and by considering all relevant factors affecting the valuation, therefore in KJPP KR opinion, the market value of the valuation object as of 30 June 2025 was Rp 8.26 trillion.

SUMMARY OF APPRAISER'S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE TRANSACTION

KJPP KR as the official KJPP based on the Decree of the Minister of Finance No. 2.19.0162 dated 15 July 2019 and registered as a capital market support professional service office at the OJK with a Capital Market Support Professional Registration Certificate from the OJK No. STTD. PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (business appraiser), has been appointed by the Company's management to provide a fair opinion on the Transaction in accordance with the letter of assignment No. KR/251107-002 dated 7 November 2025 that has been approved by the Company's management.

The following is a summary of the report of the fairness opinion on the Transaction as stated in report No. 00196/2.0162-00/BS/03/0153/1/XII/2025 dated December 23, 2025.

1. Parties Involved in The Transaction

The transacting parties in the Transaction are the Company and MAS.

2. The Valuation Object

The object of the transaction in the fairness opinion of the Transaction is the transaction where MAS has increased its issued and paid-up capital, which will be subscribed by the Company for 88,300 shares with a nominal value of Rp 500,000 per share, equivalent to 20.00% of MAS shares, at an exercise price of Rp 22.66 million per share, resulting in a total transaction value of Rp 2.00 trillion.

3. Purpose of Fairness Opinion

Purpose and objective of the preparation of the fairness opinion on the Transaction is to provide an overview on the fairness of the Transaction to the Company's Directors from financial aspects and to comply with the applicable regulations, i.e. OJK Regulation 42/2020.

The fairness opinion report was prepared in compliance with the provisions of POJK 35/2020 and SPI.

4. Assumptions and Limiting Conditions

The fairness opinion analysis on the Transaction was prepared using the data and information as disclosed above, such data and information of which KJPP KR have reviewed. In performing the analysis, KJPP KR relied on the accuracy, reliability and completeness of all financial information, information on the legal status of the Company and other information provided to us by the Company or publicly available and KJPP KR are not responsible for the accuracy of such information. Any changes to the data and information may materially influence the outcome of our opinion. KJPP KR also relied on assurances from the management of the Company that they did not know the facts which led to the information given to us to be incomplete or misleading. Therefore, KJPP KR are not responsible for the changes in the conclusions of our fairness opinion caused by changes in those data and information.

The Company's financial projections before and after the Transaction was prepared by the Company's management. KJPP KR have reviewed such financial projections and those financial projections have described the operating conditions and performance of the Company. Overall, there were not any significant adjustments to be made to the performance targets of the Company.

KJPP KR did not perform an inspection of the Company's fixed assets or facilities. In addition, KJPP KR also did not give an opinion on the tax impact of the Transaction. The service KJPP KR provided to the Company in connection with the Transaction merely was the provision of the fairness opinion on the Transaction, not accounting services, auditing or taxation. KJPP KR did not perform observation on the validity of the Transaction from legal aspects and implication of taxation aspects. The fairness opinion on the Transaction was only performed from economic and financial aspects. The fairness opinion report on the Transaction represented a non-disclaimer opinion and was an open-for-public report unless there was confidential information on such report, which might affect the Company's operations. Furthermore, KJPP KR have also obtained the information on the legal status of the Company and MAS based on the articles of association of the Company and MAS.

KJPP KR's work related to the Transaction was not and could not be interpreted in any form, a review or an audit or an implementation of certain procedures of financial information. The work was also not intended to reveal weaknesses in internal control, errors or irregularities in the financial statements or violation of law. In addition, KJPP KR did not have the authority and was not in a position to obtain and analyse a form of other transactions that existed and might be available to the Company other than the Transaction and the effect of these transactions to the Transaction.

This fairness opinion was prepared based on the market and economic conditions, general business and financial conditions as well as government regulations related to the Transaction on the issuance date of this fairness opinion.

In preparing the fairness opinion, KJPP KR applied several assumptions, such as the fulfilment of all conditions and obligations of the Company as well as all parties involved in the Transaction. Transaction would be executed as described accordingly to a predetermined time period and the accuracy of the information regarding the Transaction which was disclosed by the Company's management.

The fairness opinion should be viewed as a whole and the use of partial analysis and information without considering other information and analysis as a whole may cause a misleading view and conclusion on the process underlying the fairness opinion. The preparation of the fairness opinion was a complicated process and might not be possible to perform through incomplete analysis.

KJPP KR also assumed that from the issuance date of the fairness opinion until the execution date of the Transaction, there were no changes that could materially affect the assumptions used in the preparation of the fairness opinion. KJPP KR are not responsible to reaffirm or to supplement or to update our opinion due to the changes in the assumptions and

conditions as well as events occurring after the letter date. The calculation and analysis in the fairness opinion have been performed properly and KJPP KR are responsible for the fairness opinion report.

The conclusion of the fairness opinion is applicable for no changes that might materially impact on the Transaction. Such changes include, but not limited to, the changes in conditions both internally on the Company and externally on the market and economic conditions, general conditions of business, trading and financial as well as government regulations of Indonesia and other relevant regulations after the issuance date of the fairness opinion report. Whenever after the issuance date of the fairness opinion report such changes occur, the fairness opinion on the Transaction might be different.

5. The Approach and Valuation Method

In evaluating the fairness opinion on the Transaction, KJPP KR had performed analysis through the approaches and procedures of the fairness opinion on the Transaction as follows:

- Analysis of the Transaction;
- Qualitative and quantitative analysis of the Transaction; and
- Analysis of the fairness on the Transaction.

6. Fairness Opinion on the Transaction

Based on the scope of works, assumptions, data, and information acquired from the Company's management which was used in the preparation of this fairness opinion report, a review of the financial impact on the Transaction as disclosed in the fairness opinion report, therefore in KJPP KR's opinion, the Transaction is fair.

STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS AND THE BOARD OF COMMISSIONERS

1. Statement of the Board of Directors

The Board of Directors declares that: this Affiliated Transaction has fulfilled adequate procedures in accordance with the Company's internal policies in order to ensure that Affiliated Transactions are carried out in accordance with good and generally accepted business practices; and

The Board of Directors declares that Transaction is Affiliated Transaction as referred in OJK Regulation No. 42/2020, however, is not Material Transaction as referred in OJK Regulation No. 17/2020.

2. Statement of the Board of Commissioners and Board of Directors

The Board of Commissioners and the Board of Directors declare that: the Transaction is not a Conflict of Interest Transactions as referred to in OJK Regulation No. 42/2020 and all material information has been disclosed in this Disclosure of Information and the information is not misleading and can be properly accountable.

ADDITIONAL INFORMATION

If the shareholders require further information on the Transaction, the shareholders may contact the Company at the address, as follows:

PT Bangun Kosambi Sukses Tbk

Head Office:
Jl. Inspeksi PIK 2,
Terusan Jalan Perancis No.5
Tangerang 15211, Indonesia
Tel. (+62) 21 - 50282888
Fax. (+62) 21 - 50282888

Correspondence Office:
Office Tower Agung Sedayu Group 10th Floor,
Jl. Marina Raya, Kamal Muara, Penjaringan,
North Jakarta 14470
Tel. (+62) 21 - 39734100
Fax. (+62) 21 - 39734111

E-mail: corporate.secretary@cbdrik2.com
Website: www.cbdrik2.com