

**INFORMASI PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN
HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU
KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN**

INFORMASI DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI MASIH DAPAT DILENGKAPI DAN/ATAU DIUBAH. PERNYATAAN PENDAFTARAN EFEK INI TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN (“OJK”) NAMUN BELUM MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK. DOKUMEN INI HANYA DAPAT DIGUNAKAN DALAM RANGKA PENAWARAN AWAL TERHADAP EFEK INI. EFEK INI TIDAK DAPAT DIJUAL SEBELUM PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OJK MENJADI EFEKTIF. PEMESANAN PEMBELIAN EFEK INI HANYA DAPAT DILAKSANAKAN SETELAH CALON PEMBELI ATAU PEMESAN MENERIMA ATAU MEMPUNYAI KESEMPATAN UNTUK MEMBACA PROSPEKTUS.

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

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

EMITEN BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS RINGKAS INI



PT PANTAI INDAH KAPUK DUA Tbk

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak di Bidang Aktivitas Holding dan Melalui Entitas Anak Berupa Real Estat

Kantor Pusat:

Office Tower Agung Sedayu Group, Lantai 8 dan 10 Unit G
Jalan Marina Raya, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara 14470, Indonesia
Telepon: (021) 39734100
website: www.pantaiindahkapukdua.com
Email: corporate.secretary@agungsedayu.com / corporate.secretary@pantaiindahkapukdua.com

**PENAWARAN UMUM TERBATAS KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM
DALAM RANGKA PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU III (“PMHMETD III”)**

Perseroan dengan ini melakukan penawaran umum terbatas kepada pemegang saham Perseroan dalam rangka PMHMETD III untuk membeli saham biasa sebanyak-banyaknya 1.115.533.400 (satu miliar seratus lima belas juta lima ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus) saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) per saham, atau mewakili 6,19% (enam koma satu sembilan persen) dari jumlah saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD III, yang ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan Rp15.000 (lima belas ribu Rupiah) per saham, sehingga seluruhnya berjumlah sebesar Rp16.733.001.000.000 (enam belas triliun tujuh ratus tiga puluh tiga miliar satu juta Rupiah).

Setiap pemegang saham yang memiliki 119.169 (seratus sembilan belas ribu seratus enam puluh sembilan) saham yang namanya tercantum dalam DPS pada tanggal 27 November 2025 pukul 16.00 WIB berhak atas 7.864 (tujuh ribu delapan ratus enam puluh empat) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) saham baru dalam PMHMETD III dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan untuk setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. Saham yang ditawarkan dalam rangka PMHMETD III dengan menerbitkan HMETD ini seluruhnya adalah saham baru yang dikeluarkan dari portepel Perseroan yang mempunyai hak sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak atas dividen dengan saham lainnya dari Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh dan akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Sebagaimana telah diatur dalam POJK No. 32/2015, Perseroan telah lebih dahulu memperoleh persetujuan para pemegang saham terkait dengan PMHMETD III Perseroan melalui Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diselenggarakan Perseroan pada tanggal 9 Oktober 2025.

PT Multi Artha Pratama (“MAP”) sebagai pemegang saham utama Perseroan yang memiliki 87,78% saham dari jumlah modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan, berdasarkan Surat Pernyataan MAP tanggal 13 Oktober 2025, MAP menyatakan akan melaksanakan seluruh atau sebagian HMETD yang menjadi haknya dalam PMHMETD III Perseroan sebanyak 979.229.045 (sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta dua ratus dua puluh sembilan ribu empat puluh lima) HMETD, setelah terlebih dahulu dilakukan upaya pengalihan/penempatan sebagian HMETD tersebut kepada investor dan/atau masyarakat. Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD III ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang SBHMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan efek berdasarkan Harga Pelaksanaan.

Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD III ini tidak seluruhnya diambil bagian oleh pemegang SBHMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan efek berdasarkan Harga Pelaksanaan. Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah 5 Desember 2025 dimana hak yang tidak dilaksanakan sesudah tanggal tersebut tidak berlaku lagi. Dalam hal pemegang saham memiliki HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*), dimana hak atas pecahan saham baru tersebut akan menjadi milik Perseroan dan wajib dijual oleh Perseroan serta hasil penjualannya akan dimasukkan ke rekening Perseroan.

HMETD DAPAT DIPERDAGANGKAN BAIK DI DALAM MAUPUN DI LUAR BURSA EFEK INDONESIA SELAMA TIDAK KURANG DARI 5 (LIMA) HARI KERJA, MULAI TANGGAL 1 DESEMBER 2025 SAMPAI TANGGAL 5 DESEMBER 2025. PENCATATAN SAHAM BARU HASIL PELAKSANAAN HMETD AKAN DILAKUKAN DI BURSA EFEK INDONESIA PADA TANGGAL 1 DESEMBER 2025. TANGGAL TERAKHIR PELAKSANAAN HMETD ADALAH TANGGAL 5 DESEMBER 2025, DENGAN KETERANGAN BAHWA HMETD YANG TIDAK DILAKSANAKAN SAMPAI DENGAN TANGGAL TERSEBUT TIDAK BERLAKU LAGI.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN YAITU RISIKO KETERGANTUNGAN TERHADAP ENTITAS ANAK. KETERANGAN SELENGKAPNYA MENGENAI FAKTOR RISIKO DAPAT DILIHT PADA BAB VIII PROSPEKTUS.

SELAIN DARI PEMEGANG SAHAM YANG AKAN MENGAMBIL BAGIAN HMETD-NYA, PEMEGANG SAHAM LAMA YANG TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA UNTUK MEMBELI SAHAM BARU YANG DITAWARKAN DALAM PMHMETD III INI SESUAI DENGAN HMETD-NYA AKAN MENGALAMI PENURUNAN PERSENTASE KEPEMILIKAN SAHAMNYA (DILUSI) DALAM JUMLAH YANG CUKUP MATERIAL, YAITU MAKSIMUM SEBESAR 6,191% (ENAM KOMA SATU SEMBILAN SATU PERSEN).

Prospektus Ringkas ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 13 Oktober 2025

RENCANA JADWAL PENAWARAN UMUM

Tanggal Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB")	:	9 Oktober 2025	Periode Perdagangan HMETD	:	1 – 5 Desember 2025
Tanggal Efektif	:	17 November 2025	Periode Pelaksanaan HMETD	:	1 – 5 Desember 2025
Tanggal Cum HMETD di Pasar Reguler dan Negosiasi	:	25 November 2025	Periode Distribusi Saham berasal dari HMETD	:	3 – 9 Desember 2025
Tanggal Cum HMETD di Pasar Tunai	:	27 November 2025	Tanggal Terakhir Pembayaran HMETD	:	5 Desember 2025
Tanggal Ex HMETD di Pasar Reguler dan Negosiasi	:	26 November 2025	Tanggal Terakhir Pembayaran Untuk Pemesanan saham Tambahan	:	8 Desember 2025
Tanggal Ex HMETD di Pasar Tunai	:	28 November 2025	Tanggal Penjatahan Pemesanan Saham Tambahan	:	9 Desember 2025
Tanggal Pencatatan (<i>Recording Date</i>) Untuk Memperoleh HMETD	:	27 November 2025	Tanggal Pengembalian Uang Pemesanan Saham Tambahan	:	11 Desember 2025
Tanggal Distribusi HMETD	:	28 November 2025			
Tanggal Pencatatan HMETD di Bursa Efek Indonesia	:	1 Desember 2025			

PENAWARAN UMUM

Saham baru yang ditawarkan oleh Perseroan dalam rangka PMHMETD III seluruhnya merupakan Saham Biasa Atas Nama yang dikeluarkan dari portepel Perseroan yang mengakibatkan terjadinya peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor penuh dalam Perseroan. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh tersebut telah mendapatkan persetujuan dari RUPS Luar Biasa yang telah dilaksanakan pada tanggal 9 Oktober 2025 yang dalam keputusannya telah dinyatakan dan ditegaskan dalam Akta Berita Acara RUPS Luar Biasa Perseroan No. 8 tanggal 9 Oktober 2025, dibuat di hadapan Gatot Widodo, S.E., S.H., M.kn., Notaris di Jakarta Pusat, bahwa Perseroan menyetujui pengeluaran Saham Baru dengan memberikan HMETD dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.212.536.300 (satu miliar dua ratus dua belas juta lima ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus) saham dengan nominal sebesar Rp100 (seratus Rupiah) per saham melalui PMHMETD III.

Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan dengan ini melakukan penawaran umum terbatas dalam rangka PMHMETD III kepada para pemegang saham Perseroan sebanyak 1.115.533.400 (satu miliar seratus lima belas juta lima ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus) saham atau sebesar 6,19% (enam koma satu sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor setelah PMHMETD III dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah), yang akan ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp15.000 per saham.

Setiap pemegang 119.169 (seratus sembilan belas ribu seratus enam puluh sembilan) Saham Lama yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 27 November 2025 pukul 16.00 WIB berhak atas 7.864 (tujuh ribu delapan ratus enam puluh empat) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dengan harga sebesar Harga Pelaksanaan yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan FPPS. Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (rounded down). Jumlah Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD III ini sebanyak 6,19% (enam koma satu sembilan persen) dari jumlah seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Perseroan setelah PMHMETD III dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah) per saham, yang akan dikeluarkan dari portepel akan dicatatkan di BEI dengan senantiasa memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku. Saham yang diterbitkan dalam PMHMETD III memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak atas dividen dengan saham yang telah disetor penuh lainnya.

PT Multi Artha Pratama ("MAP") sebagai pemegang saham utama Perseroan yang memiliki 87,78% saham dari jumlah modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan, berdasarkan Surat Pernyataan MAP tanggal 13 Oktober 2025, MAP menyatakan akan melaksanakan seluruh atau sebagian HMETD yang menjadi haknya dalam PMHMETD III Perseroan sebanyak 979.229.045 (sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta dua ratus dua puluh sembilan ribu empat puluh lima) HMETD, setelah terlebih dahulu dilakukan upaya pengalihan/penempatan sebagian HMETD tersebut kepada investor dan/atau masyarakat. Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD III ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang SBHMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan efek berdasarkan Harga Pelaksanaan.

Apabila Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD III ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang SBHMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan efek berdasarkan Harga Pelaksanaan.

STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM TERAKHIR

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

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, anggaran dasar lengkap terakhir Perseroan yang termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 66, tanggal 30 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, SH, MHum, MKn, Notaris di Jakarta telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir adalah sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 3, tanggal 3 September 2025, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03 0233111, tanggal 4 September 2025.

Berdasarkan DPS yang dikeluarkan oleh BAE per tanggal 9 Oktober 2025, struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100 setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	50.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. MAP	14.838.980.935	1.483.898.093.500	87,78
2. Masyarakat	2.065.520.565	206.552.056.500	12,22
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	16.904.501.500	1.690.450.150.000	100,00
Saham Dalam Portepel	33.095.498.500	3.309.549.850.000	

PROFORMA STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM

PT Multi Artha Pratama ("MAP") sebagai pemegang saham utama Perseroan yang memiliki 87,78% saham dari jumlah modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan dalam surat pernyataannya tanggal 13 Oktober 2025 menyatakan berkomitmen untuk melaksanakan seluruh atau sebagian HMETD yang menjadi haknya dalam PMHMETD III, setelah terlebih dahulu dilakukan upaya pengalihan/penempatan sebagian HMETD tersebut kepada investor dan/atau masyarakat. Apabila MAP dan Masyarakat melaksanakan haknya, maka struktur permodalan dan komposisi pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah PMHMETD III secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Modal Saham Dengan Nilai Nominal Rp100 Setiap Saham					
	Sebelum PMHMETD III			Setelah PMHMETD III		
	Jumlah saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	50.000.000.000	5.000.000.000.000		50.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
1. MAP	14.838.980.935	1.483.898.093.500	87,78	15.818.209.980	1.581.820.998.000	87,78
2. Masyarakat	2.065.520.565	206.552.056.500	12,22	2.201.824.920	220.182.492.000	12,22
Jumlah modal ditempatkan dan disetor	16.904.501.500	1.690.450.150.000	100,00	18.020.034.900	1.802.003.490.000	100,00
Saham dalam portepel	33.095.498.500	3.309.549.850.000		31.979.965.100	3.197.996.510.000	

Dengan memperhatikan bahwa jumlah Saham Baru yang diterbitkan dalam PMHMETD III ini berjumlah sebanyak sebanyak-banyaknya 1.115.533.400 (satu miliar seratus lima belas juta lima ratus tiga puluh empat ratus) saham, maka pemegang saham yang tidak melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD III ini sesuai HMETD-nya akan mengalami penurunan persentase kepemilikan sahamnya (dilusi) maksimum sebesar 6,191% (enam koma satu sembilan satu persen).

Dengan dilaksanakannya seluruh HMETD, maka jumlah saham yang akan dicatatkan Perseroan di BEI adalah sebanyak 18.020.034.900 (delapan belas miliar dua puluh tiga puluh empat ribu sembilan ratus) saham atau sejumlah 100% (seratus persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD III, yang terdiri dari 16.904.501.500 (enam belas miliar sembilan ratus empat juta lima ratus satu ribu lima ratus) Saham

Lama dan 1.115.533.400 (satu miliar seratus lima belas juta lima ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus) Saham Baru yang berasal dari PMHMETD III ini.

KETERANGAN TENTANG HMETD

Efek yang ditawarkan dalam PMHMETD III ini diterbitkan berdasarkan HMETD yang dapat diperdagangkan selama masa perdagangan yang ditentukan dan merupakan salah satu persyaratan pembelian efek. Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD yang ditawarkan dalam PMHMETD III ini dapat diperdagangkan selama masa perdagangan.

Keterangan lebih lanjut mengenai Penawaran Umum dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

RENCANA PENGGUNAAN DANA

Seluruh dana yang diperoleh Perseroan dari PMHMETD III ini, setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi yang menjadi kewajiban Perseroan akan digunakan Perseroan:

- (i) sebanyak-banyaknya sebesar Rp16.125.000.000.000,- (enam belas triliun seratus dua puluh lima miliar Rupiah) untuk melakukan penambahan penyertaan saham pada salah satu entitas anak Perseroan, yaitu PT Bangun Kosambi Sukses, Tbk ("BKS") melalui pembelian saham sebanyak-banyaknya 44,10% (empat puluh empat koma satu nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor dalam BKS, yang dimiliki PT Agung Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya; dan
- (ii) sisanya akan digunakan untuk melakukan penambahan penyertaan saham pada 3 (tiga) Entitas Anak, yaitu CISON, KUS, dan PET yang pada tanggal Prospektus ini telah dimiliki oleh Perseroan dengan kepemilikan paling sedikit 99% (sembilan puluh sembilan persen) dari total modal ditempatkan dan disetor masing-masing Entitas Anak, melalui pengambilan bagian atas saham baru yang akan diterbitkan oleh masing-masing Entitas Anak untuk belanja modal termasuk namun tidak terbatas pada pengembangan infrastruktur.

Keterangan lebih lanjut mengenai rencana penggunaan dana dari hasil PMHMETD III dapat dilihat pada Bab II Prospektus.

PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini menyajikan posisi liabilitas konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2025 yang diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2025 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025, yang telah diaudit berdasarkan standar audit yang ditetapkan IAPI, oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan (firma anggota Baker Tilly International), auditor independen, yang ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA dalam laporan auditor independen No. 00288/2.0826/AU.1/05/0726-5/1/VIII/2025 tanggal 18 Agustus 2025 dengan opini wajar tanpa modifikasi.

Perseroan dan Entitas Anak memiliki liabilitas yang seluruhnya berjumlah sebesar Rp19.327.141.250 ribu per tanggal 30 Juni 2025, dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	(dalam ribuan Rupiah)
	30 Juni 2025
LIABILITAS	
<u>LIABILITAS JANGKA PENDEK</u>	
Utang usaha:	
Pihak berelasi	18.880.719
Pihak ketiga	781.456.456
Utang lain-lain:	
Pihak berelasi	395.582
Pihak ketiga	255.106.412
Utang pajak	33.058.350
Akrual	12.415.528
Uang muka pelanggan	14.670.566.905
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:	
Utang bank	192.591.254
Liabilitas imbalan kerja	46.174.993
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	16.010.646.199
<u>LIABILITAS JANGKA PANJANG</u>	
Uang muka pelanggan	2.778.424.249
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:	
Utang bank	487.476.079

		(dalam ribuan Rupiah)
Keterangan	30 Juni	
	2025	
Liabilitas imbalan kerja	50.594.723	
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	3.316.495.051	
JUMLAH LIABILITAS	19.327.141.250	

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan yang kemungkinan dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik (*negative covenant*), sehingga tidak diperlukan adanya pencabutan atas pembatasan-pembatasan tersebut.

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK PADA TANGGAL 30 JUNI 2025 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS.
DENGAN ADANYA PENGELOLAAN YANG SISTEMATIS ATAS ASET DAN LIABILITAS SERTA PENINGKATAN HASIL OPERASI DI MASA YANG AKAN DATANG, PERSEROAN MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK DAPAT MENYELESAIKAN SELURUH KEWAJIBANNYA SESUAI DENGAN PERSYARATAN SEBAGAIMANA MESTINYA.
SAMPAI DENGAN TANGGAL DITERBITKANNYA PROSPEKTUS INI, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS DAN PERIKATAN YANG TERJADI SETELAH TANGGAL 30 JUNI 2025 SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, YANG TERJADI SEJAK TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN, SELAIN DENGAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI, SERTA SELAIN LIABILITAS DAN PERIKATAN YANG TERJADI DARI KEGIATAN USAHA NORMAL.
TIDAK TERDAPAT PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN OLEH PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK YANG BERDAMPAK MATERIAL TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN.
TIDAK TERDAPAT KEADAAN LALAI ATAS PEMBAYARAN POKOK DAN/ATAU BUNGA PINJAMAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PENDAFTARAN.
TIDAK TERDAPAT PEMBATASAN YANG MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting yang disajikan dalam tabel di bawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 2023, dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dan 2024 serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023.

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2025 dan 2024 serta pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh Putu Astika, CPA, CA (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 0726), akuntan publik independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini wajar tanpa modifikasi dalam laporannya dengan nomor 00288/2.0826/AU.1/05/0726-5/1/VIII/2025 tanggal 18 Agustus 2025.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

		(dalam ribuan Rupiah)		
Keterangan		30 Juni	31 Desember	
		2025	2024	2023
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan setara kas		4.821.097.126	4.285.354.084	1.075.914.888
Piutang usaha:				
Pihak berelasi		-	213.393.125	-
Pihak ketiga		235.095	81.222	348.935
Piutang lain-lain:				
Pihak berelasi		7.832.197	1.167.996	384.653.237
Pihak ketiga		46.347.738	60.651.329	855.200.885
Persediaan		22.702.373.821	20.945.602.993	14.042.447.023
Uang muka dan biaya dibayar di muka		91.077.928	94.198.672	66.340.177
Pajak dibayar di muka		2.576.306.735	2.460.550.184	1.439.039.249
Jumlah Aset Lancar		30.245.270.640	28.060.999.605	17.863.944.394

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2025	2024	2023
<u>ASET TIDAK LANCAR</u>			
Deposito berjangka	168.256.117	172.811.111	278.939.259
Piutang lain-lain - pihak berelasi	1.906.514.025	1.915.987.125	2.664.063.675
Persediaan	13.737.660.088	14.459.556.955	12.178.257.334
Uang muka	117.079.682	188.183.884	1.540.000
Investasi dalam saham	688.406.689	702.700.165	703.519.783
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	258.593.474	176.439.857	28.177.141
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	1.623.097.831	874.455.309	105.395.841
Aset pajak tangguhan	11.346.624	10.804.527	9.320.208
Aset lain-lain	5.759.864	9.306.451	804.746
Jumlah Aset Tidak Lancar	18.516.714.394	18.510.245.384	15.970.017.987
JUMLAH ASET	48.761.985.034	46.571.244.989	33.833.962.381
<u>LIABILITAS DAN EKUITAS</u>			
<u>LIABILITAS JANGKA PENDEK</u>			
Utang usaha:			
Pihak berelasi	18.880.719	17.508.102	2.291.709
Pihak ketiga	781.456.456	881.587.804	788.164.410
Utang lain-lain:			
Pihak berelasi	395.582	1.052.848.936	260.379.705
Pihak ketiga	255.106.412	176.139.506	31.745.736
Utang pajak	33.058.350	59.039.532	48.363.933
Akrual	12.415.528	10.678.831	71.017.234
Uang muka pelanggan	14.670.566.905	12.755.463.298	7.741.381.535
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:			
Utang bank	192.591.254	190.122.654	128.763.971
Liabilitas imbalan kerja	46.174.993	40.372.163	38.880.344
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	16.010.646.199	15.183.760.826	9.110.988.577
<u>LIABILITAS JANGKA PANJANG</u>			
Uang muka pelanggan	2.778.424.249	4.170.272.928	5.056.136.632
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:			
Utang bank	487.476.079	578.031.138	516.968.695
Liabilitas imbalan kerja	50.594.723	49.450.837	54.015.762
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	3.316.495.051	4.797.754.903	5.627.121.089
JUMLAH LIABILITAS	19.327.141.250	19.981.515.729	14.738.109.666
<u>EKUITAS</u>			
Modal saham	1.688.359.550	1.688.359.550	1.562.715.000
Tambahan modal disetor	18.770.152.989	17.510.033.713	10.958.017.265
Ekuitas merging entities	-	(6.206.843)	6.817.254
Saldo laba:			
- Dicadangkan	6.624.913	5.624.913	2.893.111
- Belum dicadangkan	1.218.986.361	1.001.658.774	409.646.661
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	21.684.123.813	20.199.470.107	12.940.089.291
Kepentingan nonpengendali	7.750.719.971	6.390.259.153	6.155.763.424
JUMLAH EKUITAS	29.434.843.784	26.589.729.260	19.095.852.715
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	48.761.985.034	46.571.244.989	33.833.962.381

Laporan Laba Rugi Konsolidasian

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2025	2024 ¹⁾	2024	2023
Operasi yang Dilanjutkan				
Pendapatan neto	1.645.441.047	1.346.657.458	2.832.586.999	2.158.892.494
Beban pokok pendapatan	(680.072.198)	(594.686.198)	(1.247.938.341)	(1.080.207.292)
Lababrutob	965.368.849	751.971.260	1.584.648.658	1.078.685.202
Beban penjualan	(59.431.191)	(55.814.918)	(91.033.559)	(77.195.019)
Beban umum dan administrasi	(168.813.124)	(125.470.071)	(234.971.056)	(261.135.090)
Bagian atas rugi bersih entitas asosiasi	(14.293.476)	(3.530.498)	(10.819.618)	(304.529)
Penghasilan keuangan	59.473.959	56.148.185	173.509.233	143.827.907
Beban keuangan	(27.176.937)	(14.458.224)	(47.474.889)	(64.627.547)
Beban pajak final	(105.732.578)	(36.437.322)	(92.929.828)	(82.360.726)
Lain-lain, neto	(359.758)	(327.104)	(25.236)	(800.073)
Labasebelum pajak penghasilan	649.035.744	572.081.308	1.280.903.705	736.090.125
Beban pajak penghasilan	(36.854)	(10.535.069)	(13.350.223)	(12.669.659)
Labasetelah efek penyesuaian rugidari merging entities	648.998.890	561.546.239	1.267.553.482	723.420.466
Efek penyesuaian rugidari merging entities	-	3.501.095	-	56.168.468
Labaperiode/tahun berjalan dari operasi yang dilanjutkan	648.998.890	565.047.334	1.267.553.482	779.588.934
Operasi yang Dihentikan				
Labaperiode/tahun berjalan dari operasi yang dihentikan	-	-	-	1.090.252
Labaperiode/tahun berjalan	648.998.890	565.047.334	1.267.553.482	780.679.186
Penghasilan komprehensif lain:				
<u>Pos yang tidak akan direklasifikasi ke labarugi</u>				
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	-	1.500.355	2.738.343	3.920.787
Pajak penghasilan terkait	-	-	(445.440)	(287.303)
Jumlah labakomprehensif periode/tahun berjalan	648.998.890	566.547.689	1.269.846.385	784.312.670
Labayang diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	285.861.969	284.869.896	623.910.079	270.038.645
Kepentingan nonpengendali	363.136.921	280.177.438	643.643.403	510.640.541
Jumlah	648.998.890	565.047.334	1.267.553.482	780.679.186
Jumlah labakomprehensif yang diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	285.861.969	285.590.219	625.998.215	273.180.152
Kepentingan nonpengendali	363.136.921	280.957.470	643.848.170	511.132.518
Jumlah	648.998.890	566.547.689	1.269.846.385	784.312.670
Jumlah labakomprehensif yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk berasal dari:				
Operasi yang dilanjutkan	285.861.969	285.590.219	625.998.215	272.526.001

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2025	2024 ¹⁾	2024	2023
Operasi yang dihentikan	-	-	-	654.151
Jumlah	285.861.969	285.590.219	625.998.215	273.180.152
Laba per saham - dasar dan dilusian (Rupiah penuh) dari:				
Operasi yang dilanjutkan	16.93	18.23	38.78	19.77
Operasi yang dihentikan	-	-	-	0.05
Jumlah	16.93	18.23	38.78	19.82

Laporan Arus Kas

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2025	2024 ¹⁾	2024	2023
<u>Arus Kas dari Aktivitas Operasi</u>				
Penerimaan dari pelanggan	2.381.935.227	3.315.980.619	6.747.329.645	5.199.069.271
Pembayaran kas kepada pemasok dan operasional lainnya	(2.021.343.873)	(2.204.576.517)	(10.929.313.866)	(5.858.449.686)
Pembayaran kas kepada karyawan	(108.336.770)	(88.208.290)	(166.642.652)	(166.493.718)
Kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	252.254.584	1.023.195.812	(4.348.626.873)	(825.874.133)
Penerimaan bunga	56.801.603	12.752.557	110.137.825	44.252.907
Pembayaran pajak penghasilan badan	(4.104.916)	(15.195.791)	(19.507.747)	(14.443.582)
Pembayaran pajak final	(125.514.410)	(85.727.916)	(195.311.897)	(141.728.061)
Arus kas bersih diperoleh dari / (digunakan untuk) aktivitas operasi	179.436.861	935.024.662	(4.453.308.692)	(937.792.869)
<u>Arus Kas dari Aktivitas Investasi</u>				
Penerimaan piutang lain-lain dari pihak ketiga	17.826.128	14.042.042	787.690.875	1.524.000.000
Penerimaan piutang lain-lain dari pihak berelasi	1.030.096	395.419.601	644.936.629	435.477.294
Pencairan deposito berjangka	93.221.800	156.961.919	199.728.179	102.618.961
Penerimaan bunga dari piutang lain-lain dari pihak ketiga	2.574.725	37.828.166	67.877.995	94.451.389
Penempatan deposito berjangka	(88.666.806)	(80.359.545)	(93.600.031)	(231.253.457)
Penambahan investasi dalam saham	-	-	(10.000.000)	-
Penambahan piutang lain-lain pihak berelasi	(7.694.297)	(36.322.088)	(7.159.138)	(817.254.987)
Perolehan properti investasi	(603.935.089)	(140.587.894)	(723.385)	-
Perolehan aset tetap	(83.683.945)	(47.095.662)	(127.031.861)	(12.957.644)
Perolehan aset lain-lain	(2.090.506)	(289.500)	(3.010.299)	-
Penerimaan dari divestasi pada entitas anak	-	-	-	26.381.239
Penerimaan dari penjualan aset tetap	-	-	-	5.464.699
Penambahan pinjaman piutang lain-lain dari pihak ketiga	-	-	-	(2.224.000.000)
Akuisisi entitas anak dengan kepemilikan tidak langsung	(99.000)	-	-	-

(dalam ribuan Rupiah)

Keterangan	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2025	2024 ^{*)}	2024	2023
Arus kas bersih diperoleh dari / (digunakan untuk) aktivitas investasi	(671.516.894)	299.597.039	1.458.708.964	(1.097.072.506)
<u>Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan</u>				
Penerimaan dari penerbitan saham	-	-	6.533.516.600	10.485.750.000
Penerimaan dari Penawaran Umum Saham entitas anak	2.301.591.670	-	-	-
Penerimaan utang bank	37.320.491	362.900.509	362.070.744	219.538.730
Penerimaan utang lain-lain pihak berelasi	3.261.932	563.841.088	138.795.392	8.916.243.464
Penerimaan uang muka setoran modal dari pihak nonpengendali	58.750	-	-	97.648.932
Pembayaran utang lain-lain pihak berelasi	(1.055.690.286)	(292.875.934)	(189.354.626)	(16.867.528.096)
Pembayaran utang bank	(125.406.950)	(113.187.988)	(239.649.618)	(271.265.458)
Pembayaran dividen tunai	(88.323.400)	(13.631.220)	(208.377.488)	(318.500.000)
Pembayaran bunga pinjaman bank	(28.819.046)	(29.591.990)	(62.270.826)	(64.378.041)
Penurunan uang muka setoran modal dari pihak nonpengendali	(11.668.480)	-	(88.084.855)	-
Pembayaran bunga utang lain-lain pihak berelasi dan utang obligasi	-	(56.306.940)	(56.306.940)	(109.502.926)
Pembayaran biaya penerbitan saham entitas anak	(4.501.606)	-	(967.300)	-
Penerimaan utang obligasi	-	-	-	2.351.062
Penerimaan setoran modal dari pihak nonpengendali	-	-	-	2.000
Pembayaran utang obligasi	-	-	-	(622.005.942)
Pembayaran liabilitas sewa	-	-	-	(3.822.836)
Pembayaran liabilitas pembiayaan konsumen	-	-	-	(466.552)
Pembayaran biaya penerbitan saham	-	-	-	(9.809.685)
Pembayaran bunga liabilitas sewa	-	-	-	(238.398)
Pembayaran bunga liabilitas pembiayaan konsumen	-	-	-	(11.108)
Arus kas bersih diperoleh dari / (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	1.027.823.075	421.147.525	6.189.371.083	1.454.005.146
PENINGKATAN / (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	535.743.042	1.655.769.226	3.194.771.355	(580.860.229)
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL PERIODE/TAHUN	4.285.354.084	1.075.914.888	1.069.812.157	1.650.672.386
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE/TAHUN	4.821.097.126	2.731.684.114	4.264.583.512	1.069.812.157

*) tidak diaudit dan tidak direviu

Rasio Keuangan Penting

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024 ^{*)}	2024	2023
EBITDA (dalam ribuan Rupiah)	680.771.537	589.421.857	1.335.369.956	808.073.264
RASIO PERTUMBUHAN (%)				
Pendapatan netto	22,19%	0,21%	31,21%	273,68%

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024 ^{*)}	2024	2023
Laba bruto	28,38%	11,38%	46,91%	171,04%
Laba periode/tahun berjalan	14,86%	3,11%	62,37%	170,78%
Laba komprehensif periode/tahun berjalan	14,55%	3,39%	61,91%	171,04%
Aset	4,70%	7,37%	37,65%	20,79%
Liabilitas	-3,27%	13,40%	35,58%	-28,11%
Ekuitas	10,70%	2,71%	39,24%	154,26%
RASIO USAHA (%)				
Laba bruto / Pendapatan neto	58,67%	55,84%	55,94%	49,96%
Laba periode/tahun berjalan / Pendapatan neto	39,44%	41,96%	44,75%	36,16%
Laba periode/tahun berjalan / Aset	1,33%	1,56%	2,72%	2,31%
Laba periode/tahun berjalan / Ekuitas	2,20%	2,88%	4,77%	4,09%
RASIO SOLVABILITAS (x)				
Liabilitas / Aset	0,40	0,46	0,43	0,44
Liabilitas / Ekuitas	0,66	0,87	0,75	0,77
Ekuitas / Aset	0,60	0,54	0,57	0,56
Interest Coverage Ratio	24,88	40,57	27,98	12,39
Debt Service Coverage Ratio	0,96	0,64	1,63	1,13
RASIO LIKUIDITAS (x)				
Rasio kas	0,30	0,22	0,28	0,12
Rasio lancar	1,89	1,59	1,85	1,96
Quick ratio	0,30	0,22	0,30	0,12

ANALISI DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

1. Analisis Keuangan

1.1 Laporan Laba Rugi dan Rugi Komprehensif Lain

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024 ^{*)}	2024	2023
Operasi Yang Dilanjutkan				
Pendapatan neto	1.645.441.047	1.346.657.458	2.832.586.999	2.158.892.494
Laba bruto	965.368.849	751.971.260	1.584.648.658	1.078.685.202
Laba sebelum pajak penghasilan	649.035.744	572.081.308	1.280.903.705	736.090.125
Laba setelah efek penyesuaian rugi dari <i>merging entities</i>	648.998.890	561.546.239	1.267.553.482	723.420.466
Laba periode/tahun berjalan dari operasi yang dilanjutkan	648.998.890	565.047.334	1.267.553.482	779.588.934
Operasi Yang Dihentikan				
Laba periode/tahun berjalan dari operasi yang dihentikan	-	-	-	1.090.252
Laba periode/tahun berjalan	648.998.890	565.047.334	1.267.553.482	780.679.186
Laba komprehensif periode/tahun berjalan	648.998.890	566.547.689	1.269.846.385	784.312.670
Laba per saham - dasar dan dilusian (Rupiah penuh)	16.93	18.23	38.78	19.82

^{*)} tidak diaudit

Periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan 30 Juni 2024

Pendapatan Neto

Pendapatan neto dibukukan sebesar Rp1.645.441.047 ribu untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025, atau tumbuh 22,19% dari periode yang sama pada tahun sebelumnya sebesar Rp1.346.657.458 ribu. Kenaikan signifikan pada pendapatan neto terutama berasal dari adanya kenaikan serah terima unit kaveling kepada konsumen sebesar Rp283.583.210 ribu dengan jumlah unit serah terima periode 30 Juni 2025 sebanyak 107 unit dari sebelumnya di 30 Juni 2024 sebanyak 41 unit. Jumlah unit yang diserahterimakan kepada konsumen sudah sesuai dengan janji serah terima dan penyelesaian proyek di lapangan.

Laba Bruto

Sebagai akibat dari hal-hal yang dijelaskan di atas, laba bruto tumbuh 28,38% menjadi sebesar Rp965.368.849 ribu untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dari sebesar Rp751.971.260 ribu untuk periode yang sama pada tahun sebelumnya.

Laba Sebelum Pajak Penghasilan

Laba sebelum pajak penghasilan dibukukan sebesar Rp649.035.744 ribu untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025, meningkat 13,45% dibandingkan dengan laba sebelum pajak penghasilan sebesar Rp572.081.308 ribu untuk periode yang sama pada tahun sebelumnya. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan laba bruto.

Laba Periode Berjalan

Laba Periode Berjalan dibukukan sebesar Rp648.998.890 ribu untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025, atau tumbuh 14,86% dari periode yang sama pada tahun sebelumnya sebesar Rp565.047.334 ribu. Kenaikan signifikan pada Laba Periode Berjalan terutama berasal dari kenaikan laba bruto.

Laba Komprehensif Periode Berjalan

Laba komprehensif tahun berjalan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 tumbuh signifikan menjadi sebesar Rp648.998.890 ribu dari sebesar Rp566.547.689 ribu untuk periode yang sama pada tahun sebelumnya.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan 31 Desember 2023

Pendapatan Neto

Pendapatan neto dibukukan sebesar Rp2.832.586.999 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, atau tumbuh 31,21% dari sebesar Rp2.158.892.494 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Kenaikan signifikan pada pendapatan neto terutama berasal dari adanya kenaikan serah terima unit kaveling kepada konsumen sebesar Rp765.135.154 ribu dengan jumlah unit serah terima periode 31 Desember 2024 sebanyak 79 unit dari sebelumnya di 31 Desember 2023 sebanyak 33 unit. Jumlah unit yang diserahkan kepada konsumen sudah sesuai dengan janji serah terima dan penyelesaian proyek di lapangan.

Laba Bruto

Sebagai akibat dari hal-hal yang dijelaskan di atas, laba bruto tumbuh 46,91% menjadi sebesar Rp1.584.648.658 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dari sebesar Rp1.078.685.202 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

Laba Sebelum Pajak Penghasilan

Laba sebelum pajak penghasilan dibukukan sebesar Rp1.280.903.705 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, meningkat 74,01% dibandingkan dengan laba sebelum pajak penghasilan sebesar Rp736.090.125 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Hal ini terutama disebabkan oleh kenaikan laba bruto.

Laba Tahun Berjalan dari Operasi Yang Dilanjutkan

Laba Tahun Berjalan dari Operasi Yang Dilanjutkan dibukukan sebesar Rp1.267.553.482 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, atau tumbuh 62,59% dari tahun sebelumnya sebesar Rp779.588.934 ribu. Kenaikan signifikan pada Laba Tahun Berjalan dari Operasi Yang Dilanjutkan terutama disebabkan oleh kenaikan laba bruto.

Laba Tahun Berjalan

Laba Tahun Berjalan dibukukan sebesar Rp1.267.553.482 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, atau tumbuh 62,37% dari tahun sebelumnya sebesar Rp780.679.186 ribu. Kenaikan signifikan pada Laba Tahun Berjalan terutama disebabkan oleh kenaikan laba bruto.

Laba Komprehensif Tahun Berjalan

Laba komprehensif tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 tumbuh signifikan menjadi sebesar Rp1.269.846.385 ribu dibandingkan dengan sebesar Rp784.312.670 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Pertumbuhan ini terutama disebabkan oleh kenaikan laba bruto.

Laporan Posisi Keuangan

Tabel dibawah ini menjelaskan rincian laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan dan Perusahaan Anak per tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 2023:

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

Pertumbuhan Aset

Posisi per tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan 31 Desember 2024

Aset Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp2.190.740.045 ribu atau 4,70% yaitu dari Rp46.571.244.989 ribu pada tanggal 31 Desember 2024 menjadi Rp48.761.985.034 ribu pada tanggal 30 Juni 2025. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh peningkatan persediaan atas biaya konstruksi, pematangan tanah, dan pembangunan fasilitas dan infrastruktur sebesar Rp 1.034.873.961 ribu dan kenaikan properti investasi sebesar Rp748.642.522 ribu.

Posisi per tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan 31 Desember 2023

Aset Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp12.737.282.608 ribu atau 37,65% yaitu dari Rp33.833.962.381 ribu pada tanggal 31 Desember 2023 menjadi Rp46.571.244.989 ribu pada tanggal 31 Desember 2024. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan kas dan setara kas sebesar Rp3.209.439.196 ribu dan kenaikan persediaan atas perolehan tanah, biaya konstruksi, pematangan tanah, dan pembangunan fasilitas dan infrastruktur sebesar Rp9.184.455.591 ribu.

Pertumbuhan Total Liabilitas

Posisi per tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan 31 Desember 2024

Liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp654.374.479 ribu atau 3,27% yaitu dari Rp19.981.515.729 ribu pada tanggal 31 Desember 2024 menjadi Rp19.327.141.250 ribu pada tanggal 30 Juni 2025. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan utang lain-lain kepada pihak berelasi sebesar Rp 1.052.453.354 ribu, diimbangi dengan kenaikan uang muka pelanggan sebesar Rp 523.254.928 ribu.

Posisi per tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan 31 Desember 2023

Liabilitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp5.243.406.063 ribu atau 35,58% yaitu dari Rp14.738.109.666 ribu pada tanggal 31 Desember 2023 menjadi Rp19.981.515.729 ribu pada tanggal 31 Desember 2024. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh kenaikan uang muka pelanggan Rp 4.128.218.059 ribu dan kenaikan utang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp 792.469.231 ribu.

Pertumbuhan Total Ekuitas

Posisi per tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan 31 Desember 2024

Ekuitas per tanggal 30 Juni 2025 mencapai sebesar Rp29.434.843.784 ribu, atau tumbuh 10,70% dari sebesar Rp26.589.729.260 ribu per tanggal 31 Desember 2024. Pertumbuhan ini terutama berasal dari peningkatan tambahan modal disetor sebesar Rp 821.573.730 ribu dan kepentingan non-pengendali sebesar Rp 1.474.549.034 ribu dari transaksi Penawaran Umum Perdana Saham entitas anak, CBDK.

Posisi per tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan 31 Desember 2023

Ekuitas per tanggal 31 Desember 2024 tumbuh 39,24% menjadi sebesar Rp26.589.729.260 ribu dari sebesar Rp19.095.852.715 ribu per tanggal 31 Desember 2023. Pertumbuhan yang signifikan ini berasal dari peningkatan modal saham sebesar Rp 125.644.550 ribu dan peningkatan tambahan modal disetor sebesar Rp 6.407.872.050 ribu atas transaksi PMTHMETD PANI di tahun 2024.

Laporan Arus Kas

Kegiatan operasional dan pendanaan Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 6 bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 memiliki pola arus kas positif, sementara kegiatan investasi Perseroan dan Entitas Anak memiliki pola arus kas negatif. Perseroan menggunakan arus kas yang berasal dari aktivitas operasi, aktivitas pendanaan, dan saldo kas dan setara kas terutama untuk perolehan properti investasi.

Kegiatan investasi dan pendanaan Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 memiliki pola arus kas positif, sementara kegiatan operasional Perseroan dan Entitas Anak memiliki pola arus kas negatif. Perseroan menggunakan arus kas yang berasal dari aktivitas investasi, aktivitas pendanaan, dan saldo kas dan setara kas terutama untuk perolehan tanah senilai Rp 6.388.912.346 ribu.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, kegiatan operasional dan kegiatan investasi Perseroan dan Entitas Anak memiliki pola arus kas negatif, sedangkan kegiatan pendanaan Perseroan dan Entitas Anak memiliki pola arus kas positif. Perseroan menggunakan arus kas yang berasal dari aktivitas pendanaan dan saldo kas dan setara kas untuk menutupi kekurangan arus kas yang berasal dari aktivitas operasi dan investasi.

Tabel berikut ini merupakan arus kas Perseroan dan Entitas Anak untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dan 2024, serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023:

Keterangan	(dalam ribuan Rupiah)			
	Pada Tanggal 30 Juni dan Periode Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni		Pada Tanggal 31 Desember dan Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember	
	2025	2024 ^{a)}	2024	2023
Arus kas bersih diperoleh dari / (digunakan untuk) aktivitas operasi	179.436.861	935.024.662	(4.453.308.692)	(937.792.869)
Arus kas bersih diperoleh dari / (digunakan untuk) aktivitas investasi	(671.516.894)	299.597.039	1.458.708.964	(1.097.072.506)
Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan	1.027.823.075	421.147.525	6.189.371.083	1.454.005.146
PENINGKATAN / (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	535.743.042	1.655.769.226	3.194.771.355	(580.860.229)
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL PERIODE/TAHUN	4.285.354.084	1.075.914.888	1.069.812.157	1.650.672.386
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE/TAHUN	4.821.097.126	2.731.684.114	4.264.583.512	1.069.812.157

Periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan 30 Juni 2024

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi mengalami penurunan sebesar Rp755.587.801 ribu atau 80,81% yaitu dari Rp935.024.662 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 menjadi Rp179.436.861 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025. Penurunan ini terutama disebabkan oleh penurunan penerimaan dari pelanggan sebesar Rp 934.045.392 ribu.

Arus kas bersih diperoleh dari / digunakan untuk aktivitas investasi

Perseroan membukukan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp671.516.894 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 Perseroan membukukan arus kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi sebesar Rp299.597.039 ribu. Hal ini terutama disebabkan pada periode 30 Juni 2025, terdapat perolehan properti investasi sebesar Rp 603.935.089 ribu atas pembangunan Nusantara International Convention Exhibition, sedangkan pada periode 30 Juni 2024, terdapat penerimaan dari piutang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp 395.419.601 ribu.

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan mengalami peningkatan sebesar Rp606.675.550 ribu atau 144,05% yaitu dari Rp421.147.525 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024 menjadi Rp1.027.823.075 ribu untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh pada periode 30 Juni 2025, terdapat penerimaan dari Penawaran Umum Perdana Saham CBDK sebesar Rp 2.301.591.670 ribu yang dikurangi dengan pembayaran utang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp 1.055.690.286 ribu. Pada periode 30 Juni 2024, arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan terutama berasal dari penerimaan dari utang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp 563.841.088 ribu.

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan 31 Desember 2023

Arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi

Perseroan membukukan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi sebesar Rp4.453.308.692 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 Perseroan membukukan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi sebesar Rp937.792.869 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh peningkatan pembayaran kas kepada pemasok dan operasional lainnya sebesar Rp 5.070.864.180 ribu dikurangi dengan peningkatan penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 1.548.260.374 ribu.

Arus kas bersih diperoleh dari / digunakan untuk aktivitas investasi

Perseroan membukukan arus kas bersih diperoleh dari aktivitas investasi sebesar Rp1.458.708.964 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun sebelumnya Perseroan membukukan arus kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp1.097.072.506 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh pada tahun 2024, terdapat penerimaan kas dari piutang lain-lain pihak ketiga dan pihak berelasi sebesar total Rp 1.432.627.504 ribu, sedangkan pada tahun 2023 terdapat penambahan piutang pihak berelasi sebesar Rp 817.254.987 ribu.

Arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan

Perseroan membukukan arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp6.189.371.083 ribu untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 Perseroan membukukan arus kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp1.454.005.146 ribu. Hal ini terutama disebabkan oleh pada tahun 2024, terdapat penerimaan dari penerbitan saham atas PMTHMETD PANI sebesar Rp 6.533.516.600, sedangkan pada tahun 2023 terdapat penerimaan dari penerbitan saham atas PMHMETD II PANI sebesar Rp 10.485.750.000 dikurangi dengan pembayaran neto hutang lain-lain kepada pihak berelasi sebesar Rp 7.951.284.632 ribu dan pembayaran utang obligasi sebesar Rp622.005.942 ribu.

FAKTOR RISIKO

Risiko yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha Perseroan dan Entitas Anak dapat dikelompokkan sebagai berikut:

A. Risiko Utama yang Mempunyai Pengaruh Signifikan Terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan

1. Risiko Ketergantungan terhadap Entitas Anak

B. Risiko Usaha Yang Bersifat Material Baik Secara Langsung Maupun Tidak Langsung Yang Dapat Mempengaruhi Hasil Usaha Dan Kondisi Keuangan Perseroan

1. Risiko pelemahan daya beli pelanggan
2. Risiko persaingan usaha
3. Risiko perubahan tingkat suku bunga
4. Kegagalan Perseroan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam industrinya
5. Risiko ketersediaan bahan baku
6. Risiko perubahan preferensi masyarakat
7. Risiko investasi atau aksi korporasi
8. Risiko ketidakmampuan tenaga pemasaran dalam memasarkan produk yang ditawarkan
9. Risiko sumber daya manusia
10. Risiko Perubahan Teknologi

C. Risiko Umum

1. Kondisi Perekonomian Secara Makro atau Global
2. Risiko Fluktuasi Nilai Tukar Mata Uang Asing
3. Kepatuhan Terhadap Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku Dalam Industri Perseroan
4. Tuntutan atau Gugatan Hukum
5. Kebijakan Pemerintah
6. Ketentuan Negara Lain

Penjelasan atas risiko usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VII Prospektus.

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, kejadian penting yang mempunyai dampak material terhadap posisi keuangan konsolidasian dan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan yang terjadi setelah tanggal laporan keuangan akuntan publik tertanggal 18 Agustus 2025 atas Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan (firma anggota Baker Tilly International) berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh akuntan publik Putu Astika, CPA, CA dalam laporan auditor independen No. 00288/2.0826/AU.1/05/0726-5/1/VIII/2025 tanggal 18 Agustus 2025 dengan opini wajar tanpa modifikasi, sebagai berikut:

- a. Pada tanggal 2 September 2025, Perseroan melakukan Penambahan Modal Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Tahap III dengan menerbitkan 20.960.000 saham baru dengan nilai nominal Rp 100 per saham, dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 14.350 per saham.
- b. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan No. 8 tanggal 9 Oktober 2025, pemegang saham Perseroan menyetujui:
 - Penambahan Modal dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Tahap III dengan menerbitkan sebanyak-banyaknya 1.212.536.300 saham baru dengan nilai nominal Rp 100 per saham.
 - Penambahan penyertaan saham pada entitas anak PT Bangun Kosambi Sukses Tbk ("BKS") sebesar 44,10% dari seluruh saham yang telah dikeluarkan oleh BKS melalui pembelian saham BKS yang dimiliki PT Agung Sedayu dan PT Tunas Mekar Jaya, entitas induk utama Perseroan, dengan total nilai transaksi sebesar Rp 16.125.000.000 ribu.
 - Penyertaan atas saham baru yang akan dikeluarkan oleh entitas anak Perseroan yaitu PT Panorama Eka Tunggal, PT Cahaya Inti Sentosa dan PT Karunia Utama Selaras masing-masing sebesar Rp 175.000.000 ribu, Rp 375.000.000 ribu dan Rp 50.000.000 ribu.

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

1. Riwayat Singkat Perseroan

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

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, ketentuan anggaran dasar lengkap terakhir Perseroan sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 66, tanggal 30 Agustus 2021, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan penyesuaian dan pernyataan kembali seluruh ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dengan ketentuan Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang rencana dan penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka dan ketentuan Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0449719, tanggal 17 September 2021, telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan terakhir adalah sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 3, tanggal 3 September 2025, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03 0233111, tanggal 4 September 2025.

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

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

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

Kelompok ini mencakup kegiatan dari perusahaan holding (*holding companies*), yaitu perusahaan yang menguasai aset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok

tersebut. "*Holding Companies*" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya. Kegiatannya mencakup jasa yang diberikan penasihat (*counsellors*) dan perunding (*negotiators*) dalam merancang merger dan akuisisi perusahaan.

3. Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha penunjang lain yang berkaitan langsung dan/atau yang mendukung kegiatan usaha utama, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Kelompok ini mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasional usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen olah agronomist dan agricultural economis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain termasuk jasa pelayanan studi investasi infrastruktur.

2. Kepemilikan Saham Perseroan

Struktur pemegang saham dan permodalan Perseroan telah diubah lebih lanjut berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 20, tanggal 15 September 2023, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh Surat Keputusan Menkum No. AHU-0056282.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 18 September 2023 *jo*. Akta Pernyataan Keputusan RUPSLB Perseroan No. 3, tanggal 9 September 2025, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0233111, tanggal 4 September 2025.

Berdasarkan DPS yang dikeluarkan oleh BAE per tanggal 9 Oktober 2025, struktur permodalan dan susunan pemegang saham dalam Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,- setiap saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	(%)
Modal Dasar	50.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:			
1. MAP	14.838.980.935	1.483.898.093.500	87,78
2. Masyarakat	2.065.520.565	206.552.056.500	12,22
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	16.904.501.500	1.690.450.150.000	100,00
Saham Dalam Portepel	33.095.498.500	3.309.549.850.000	

3. Pengurusan Dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 36, tanggal 19 Juni 2023 *jo*. Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa Perseroan No. 20, tanggal 15 September 2023, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09.0164324, tanggal 18 September 2023, sebagaimana telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0184668.AH.01.11.TAHUN 2023, tanggal 18 September 2023, yang keduanya dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan yang sedang menjabat pada tanggal Prospektus diterbitkan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

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

Direksi

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

Pengangkatan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah sesuai dengan POJK No. 33/2014.

3. Kegiatan Usaha Perseroan

Keunggulan Kompetitif

Berikut adalah keunggulan kompetitif Perseroan:

Perseroan memiliki beberapa keunggulan kompetitif yang dapat meningkatkan daya saing dan nilai jual dalam menjalankan usaha-usaha Perseroan sebagai berikut:

- Dukungan kuat dari Grup Agung Sedayu dan Grup Salim
- Mega Project berkonsep Smart City dengan akses yang terkoneksi dengan baik
- Cadangan lahan yang luas

Pelanggan dan Pemasok

Target utama pelanggan Perseroan dan Entitas Anak adalah masyarakat segmen menengah ke atas. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak memiliki ketergantungan terhadap pelanggan tertentu. Seluruh penjualan dilakukan kepada pihak ketiga dan tidak terdapat pelanggan Perseroan dan Entitas Anak yang memberikan kontribusi lebih dari 10% dari total pendapatan konsolidasi Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025.

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

Persaingan dan Strategi Usaha

Sebagai pengembang real estat, Perseroan dan Entitas Anak memiliki pesaing di bidang sejenis, terutama dengan pengembang berskala besar dan yang menawarkan properti sejenis. Beberapa pengembang yang merupakan perusahaan terbuka di antaranya PT Ciputra Development Tbk, PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Summarecon Agung Tbk, dan PT Pakuwon Jati Tbk. Perseroan melalui Entitas Anak fokus melakukan pengembangan properti di Kabupaten Tangerang yang terintegrasi dalam PIK 2. Untuk mengatasi persaingan usaha serta mempertahankan dan mengembangkan posisi tawar di pasar (*bargaining position*), Perseroan dan Entitas Anak dituntut untuk konsisten menghasilkan konsep produk yang inovatif dan didukung oleh layanan penjualan yang prima. Berbagai upaya dilaksanakan untuk memberikan kepuasan pelanggan, baik bagi pasar sasaran baru termasuk kaum milenial dan pelanggan yang sudah ada (*existing tenant*).

Dalam menghadapi persaingan usaha di bidang real estat, Perseroan dan Entitas Anak memiliki berbagai strategi, di antaranya:

- Melakukan pengembangan usaha, salah satunya dengan cara melakukan Rencana Transaksi untuk memperluas skala proyek Perseroan;
- melakukan kegiatan pemasaran dengan memberikan berbagai promosi melalui media cetak maupun audio dan visual, seperti program pembayaran yang menarik (misalnya pemberian cicilan dengan tenor pembayaran lebih panjang), pemberian diskon khusus serta memberikan bonus-bonus atas penjualan, dan memberikan *gimmick* yang menarik bagi pelanggan;
- melakukan survei kepuasan konsumen dan survei kebutuhan pasar secara berkala agar dapat memberikan pelayanan yang maksimal dan menyediakan produk yang bersaing;
- menjaga hubungan baik dan menjalin kerjasama dengan pihak perbankan agar mendapatkan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi, serta dengan vendor-vendor dalam hal pengembangan produk, sehingga kualitas produk yang dihasilkan dapat terjaga; dan
- menjaga reputasi Perseroan dan Entitas Anak sehingga nilai investasi produk selalu terjaga dan meningkat.

Prospek Usaha

Perekonomian Nasional yang Terus Menguat

Perekonomian Indonesia terus menunjukkan tren pemulihan yang kuat hingga tahun 2025. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), pertumbuhan ekonomi Indonesia pada Triwulan II-2025 tercatat sebesar 5,12% (yoy), sedikit melambat dibandingkan capaian kuartal sebelumnya, namun tetap mencerminkan keberlanjutan pemulihan domestik.

Bank Indonesia memperkirakan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia sepanjang tahun 2025 berada pada kisaran 4,6%–5,4%, didukung oleh perbaikan permintaan domestik, peningkatan ekspor seiring membaiknya kondisi perdagangan global, serta berlanjutnya realisasi investasi, baik dari sektor publik maupun swasta.

Sejalan dengan itu, IMF dalam laporan konsultasi tahunannya memproyeksikan pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 4,7% pada tahun 2025, dan Bank Dunia menetapkan proyeksi pada angka yang sama. Dalam jangka menengah, pertumbuhan ekonomi Indonesia diperkirakan akan terus meningkat secara bertahap hingga mencapai kisaran 5,0% pada tahun 2027, mencerminkan prospek makroekonomi yang stabil dan berkelanjutan.

Prospek pertumbuhan tersebut ditopang oleh berbagai faktor, antara lain:

- Kebijakan fiskal dan moneter yang akomodatif dan responsif, termasuk penurunan suku bunga kebijakan BI pada pertengahan 2025;
- Stabilitas harga, dengan inflasi yang terkendali dalam kisaran sasaran Bank Indonesia sebesar $2,5\% \pm 1\%$;
- Peningkatan konsumsi masyarakat dan aktivitas investasi, seiring dengan membaiknya daya beli dan kepercayaan pelaku usaha, serta Peluang ekspor, yang didukung oleh kerja sama perdagangan bilateral dan perbaikan harga komoditas utama.

Dengan kondisi makroekonomi yang positif tersebut, Perseroan memandang bahwa prospek usaha ke depan tetap menjanjikan, baik dari sisi permintaan maupun iklim investasi. Perseroan akan terus memanfaatkan momentum pemulihan ekonomi nasional ini untuk memperkuat strategi pertumbuhan usaha secara berkelanjutan.

Sumber: Bank Indonesia, IMF, Bank Dunia, BPS – per Juli 2025

MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TIDAK TERDAPAT KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN DALAM PENJUALAN, BEBAN, DAN HARGA PENJUALAN SEJAK TAHUN BUKU TERAKHIR YANG DAPAT MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK KEUANGAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, SELAIN FAKTOR RISIKO YANG DI LUAR KENDALI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK SEBAGAIMANA TELAH DIUNGKAPKAN PADA BAB FAKTOR RISIKO.

SETIAP KECENDERUNGAN, KETIDAKPASTIAN, PERMINTAAN, KOMITMEN, ATAU PERISTIWA YANG DAPAT DIKETAHUI YANG DAPAT MEMPENGARUHI SECARA SIGNIFIKAN PENJUALAN BERSIH ATAU PENDAPATAN USAHA, PENDAPATAN DARI OPERASI BERJALAN, PROFITABILITAS, LIKUIDITAS ATAU SUMBER MODAL, ATAU PERISTIWA YANG AKAN MENYEBABKAN INFORMASI KEUANGAN YANG DILAPORKAN TIDAK DAPAT DIJADIKAN INDIKASI ATAS HASIL OPERASI ATAU KONDISI KEUANGAN MASA MENDATANG, TELAH DIUNGKAPKAN SEBAGAI FAKTOR RISIKO YANG BERADA DI LUAR KENDALI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK SEBAGAIMANA TELAH DIUNGKAPKAN PADA BAB FAKTOR RISIKO.

EKUITAS

Tabel di bawah ini menunjukkan perkembangan posisi ekuitas konsolidasian Perseroan per tanggal 30 Juni 2025 dan tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, yang diambil dari Laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2025 dan 2024 serta pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh Putu Astika, CPA, CA (Registrasi Akuntan Publik No. AP. 0726), akuntan publik independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, dengan opini wajar tanpa modifikasi dalam laporannya dengan nomor 00288/2.0826/AU.1/05/0726-5/1/VIII/2025 tanggal 18 Agustus 2025.

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2025	2024	2023
EKUITAS			
Modal saham	1.688.359.550	1.688.359.550	1.562.715.000
Tambahan modal disetor	18.770.152.989	17.510.033.713	10.958.017.265
Ekuitas <i>merging entities</i>	-	(6.206.843)	6.817.254
Saldo laba:			
- Dicadangkan	6.624.913	5.624.913	2.893.111
- Belum dicadangkan	1.218.986.361	1.001.658.774	409.646.661
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	21.684.123.813	20.199.470.107	12.940.089.291
Kepentingan nonpengendali	7.750.719.971	6.390.259.153	6.155.763.424
JUMLAH EKUITAS	29.434.843.784	26.589.729.260	19.095.852.715

i) Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa No. 20, tanggal 15 September 2023, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh Surat Keputusan Menkum No. AHU-0056282.AH.01.02.TAHUN 2023, tanggal 18 September 2023, para pemegang saham telah menyetujui peningkatan modal dasar Perseroan dari semula Rp2.788.000.000.000 (dua triliun tujuh ratus delapan puluh

delapan miliar Rupiah) menjadi Rp5.000.000.000.000 (lima triliun Rupiah) yang mengakibatkan perubahan Pasal 4 ayat (1) Anggaran Dasar Perseroan dan (ii) berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan RUPSLB Perseroan No. 3, tanggal 9 September 2025, yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0233111, tanggal 4 September 2025, para pemegang saham telah menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari semula Rp1.688.359.550.000 (satu triliun enam ratus delapan puluh delapan miliar tiga ratus lima puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah) menjadi Rp1.690.450.150.000 (satu triliun enam ratus sembilan puluh miliar empat ratus lima puluh juta seratus lima puluh ribu Rupiah) yang mengakibatkan perubahan pasal 4 ayat (2) dan (3) Anggaran Dasar Perseroan, sehingga struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Sebelum Perubahan			Setelah Perubahan		
	Jumlah saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	27.880.000.000	2.788.000.000.000		50.000.000.000	5.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor:						
1. MAP	11.916.115.044	1.191.611.504.400	88,07	15.181.250.535	1.518.125.053.500	89,92
2. Masyarakat	1.613.884.956	161.388.495.600	11,93	1.702.344.965	1.688.359.550.000	10,08
Jumlah modal ditempatkan dan disetor	13.530.000.000	1.353.000.000.000	100,00	16.883.595.500	1.688.359.550.000	100,00
Saham dalam portepel	14.350.000.000	1.435.000.000.000		33.116.404.500	3.311.640.450.000	

Selain yang telah disebutkan di atas hingga Prospektus ini diterbitkan, tidak terdapat perubahan struktur permodalan Perseroan.

Saham baru yang ditawarkan oleh Perseroan dalam rangka PMHMETD III dengan menerbitkan HMETD seluruhnya merupakan saham biasa atas nama yang dikeluarkan dari portepel Perseroan yang mengakibatkan terjadinya peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor penuh dalam Perseroan.

Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan dengan ini melakukan PMHMETD III dalam rangka penerbitan HMETD kepada para pemegang saham Perseroan sebanyak 1.115.533.400 (satu miliar seratus lima belas juta lima ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus) saham atau sebesar 6,19% (enam koma satu sembilan persen) dari modal ditempatkan dan disetor setelah PMHMETD III dengan nilai nominal Rp100 (seratus Rupiah), yang ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp15.000 (lima belas ribu Rupiah).

LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Akuntan Publik	:	Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan
Konsultan Hukum	:	Armand Yapsunto Muharamsyah & Partners
Penilai Saham	:	KJPP Kusnanto & Rekan
Penilai Aset	:	KJPP Iwan Bachron & Rekan
Notaris	:	Kantor Notaris Gatot Widodo, S.E., S.H., M.Kn.
Biro Administrasi Efek	:	PT Adimitra Jasa Korpora

TATA CARA PEMESANAN SAHAM

1. Pemesan yang Berhak

Para pemegang saham yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 27 November 2025 pukul 16.00 WIB berhak untuk mengajukan pemesanan Saham Baru dalam rangka PMHMETD III ini dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 119.169 (seratus sembilan belas ribu seratus enam puluh sembilan) Saham Lama akan mendapatkan 7.864 (tujuh ribu delapan ratus enam puluh empat) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dalam PMHMETD III sebesar Harga Pelaksanaan.

Pemesan yang berhak untuk melakukan pembelian Saham Baru adalah:

- Pemegang SBHMETD yang namanya tercantum dalam SBHMETD atau pembeli HMETD yang namanya tercantum di dalam kolom endorsemen pada SBHMETD sampai dengan tanggal terakhir periode perdagangan HMETD; atau
- Pemegang HMETD yang sah, yaitu pemegang saham yang memperoleh HMETD dari Perseroan dan belum menjual HMETD tersebut; atau
- Pemesan dapat terdiri atas Perorangan Warga Negara Indonesia dan/atau Warga Negara Asing dan/atau Lembaga/Badan Hukum Indonesia atau Asing, sebagaimana diatur dalam UUPM.

Untuk memperlancar serta terpenuhinya jadwal pendaftaran pemegang saham yang berhak, maka para pemegang saham yang memegang saham Perseroan dalam bentuk warkat yang akan menggunakan haknya untuk memperoleh HMETD dan belum melakukan pencatatan peralihan kepemilikan sahamnya disarankan untuk yang akan menggunakan hanya untuk memperoleh HMETD wajib mendaftar di BAE Perseroan sebelum batas akhir pendaftaran Pemegang Saham, yaitu pada tanggal 27 November 2025.

2. Distribusi HMETD

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui rekening efek di KSEI Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) hari bursa setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu pada tanggal 28 November 2025.

Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan didistribusikan oleh Perseroan melalui KSEI yang dapat diperoleh oleh pemegang saham Perseroan dari masing-masing Anggota Bursa atau Bank Kustodiannya.

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama Pemegang Saham, yang dapat diambil oleh pemegang saham yang berhak atau kuasanya di BAE pada setiap hari dan jam kerja mulai tanggal 1 Desember 2025 dengan membawa:

- a. Fotokopi identitas diri yang masih berlaku (bagi pemegang saham perorangan) atau fotokopi anggaran dasar (bagi pemegang saham lembaga/badan hukum). Pemegang saham juga wajib menunjukkan asli dari fotokopi tersebut; dan
- b. Asli surat kuasa (jika dikuasakan) bermeterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi identitas diri yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperhatikan).

3. Tata Cara Pelaksanaan Pelaksanaan HMETD

Pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal 1 Desember 2025 sampai dengan tanggal 5 Desember 2025.

- a. Para pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang akan melaksanakan HMETD-nya wajib mengajukan permohonan pelaksanaan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian yang ditunjuk sebagai pengelola efeknya. Selanjutnya Anggota Bursa / Bank Kustodian melakukan permohonan atau instruksi pelaksanaan (*exercise*) melalui sistem *Central Depository-Book Entry Settlement System* (C-BEST) sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh KSEI. Dalam melakukan instruksi pelaksanaan, Anggota Bursa/Bank Kustodian harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 1. Pemegang HMETD harus menyediakan dana pelaksanaan HMETD pada saat mengajukan permohonan tersebut; dan
 2. Kecukupan HMETD dan dana pembayaran atas pelaksanaan HMETD harus telah tersedia di dalam rekening efek pemegang HMETD yang melakukan pelaksanaan.

Satu Hari Kerja berikutnya KSEI akan menyampaikan Daftar Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang melaksanakan haknya dan menyetorkan dana pembayaran pelaksanaan HMETD tersebut ke rekening Bank Perseroan.

Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD akan didistribusikan oleh BAE dalam bentuk elektronik ke rekening yang telah ditentukan oleh KSEI untuk selanjutnya didistribusikan ke masing-masing Rekening Efek pemegang HMETD yang bersangkutan yang melaksanakan haknya oleh KSEI. Saham Baru hasil pelaksanaan akan didistribusikan BAE Perseroan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan.

- b. Para pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang akan melaksanakan HMETD-nya harus mengajukan permohonan pelaksanaan HMETD kepada BAE Perseroan, dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
 1. Asli SBHMETD yang telah ditandatangani dan diisi lengkap;
 2. Asli bukti pembayaran dengan tunai/cek/wesel/transfer ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran;
 3. Fotokopi identitas diri yang masih berlaku (bagi perorangan), atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan Direksi/Pengurus (bagi Lembaga /Badan Hukum);
 4. Asli surat kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermeterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi identitas diri yang masih berlaku baik untuk Pemberi kuasa maupun Penerima Kuasa;

5. Apabila pemegang HMETD menghendaki Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD-nya dalam bentuk elektronik maka permohonan pelaksanaan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodian yang ditunjuk dengan menyerahkan dokumen tambahan berupa:
 - a. Asli surat kuasa dari pemegang HMETD kepada Anggota Bursa atau Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pelaksanaan HMETD dan melakukan pengelolaan efek atas Saham Baru Hasil Pelaksanaan HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI atas nama pemberi kuasa; dan
 - b. Asli Formulir Penyetoran Efek yang diterbitkan oleh KSEI yang telah diisi dan ditandatangani dengan lengkap.

Perseroan akan menerbitkan Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD dalam bentuk fisik SKS jika pemegang SBHMETD tidak menginginkan Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD-nya dimasukkan dalam Penitipan Kolektif di KSEI.

Setiap dan semua biaya yang timbul dalam rangka konversi atas saham Perseroan dari bentuk warkat menjadi bentuk elektronik dan/atau sebaliknya dari bentuk elektronik menjadi bentuk warkat harus dibayar dan ditanggung sepenuhnya oleh pemegang saham Perseroan yang bersangkutan.

Pendaftaran pelaksanaan HMETD dilakukan di kantor BAE. Pendaftaran dapat dilakukan mulai tanggal 1 Desember 2025 sampai dengan tanggal 5 Desember 2025 pada hari dan jam kerja (Senin sampai dengan Jumat pukul 09.00 - 15.00 WIB).

Bilamana pengisian SBHMETD tidak sesuai dengan petunjuk/syarat pemesanan saham yang tercantum dalam SBHMETD tidak sesuai dengan petunjuk/syarat pemesanan saham yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus, maka hal ini dapat mengakibatkan penolakan pemesanan.

HMETD hanya dianggap telah dilaksanakan pada saat pembayaran tersebut telah terbukti diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam syarat-syarat pembelian.

4. Pemesanan Tambahan

Pemegang Saham yang HMETD-nya tidak dijual atau pembeli/pemegang HMETD terakhir yang namanya tercantum di dalam kolom endosemen pada SBHMETD atau pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI, dapat memesan saham tambahan melebihi hak yang dimilikinya dengan cara mengisi kolom pemesanan pembelian saham tambahan yang telah disediakan pada SBHMETD dan atau FPPS Tambahan dalam jumlah sekurang-kurangnya 1 (satu) saham atau kelipatannya dan menyerahkan kepada BAE paling lambat pada hari terakhir periode perdagangan HMETD, yaitu tanggal 5 Desember 2025.

- a. Bagi Pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang menginginkan Saham Tambahan hasil penjatahannya dalam bentuk elektronik harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan melalui Anggota Bursa/Bank Kustodian dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
 - Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
 - Asli surat kuasa dari pemegang HMETD kepada Anggota Bursa atau Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pemesanan pembelian Saham Baru tambahan dan melakukan pengelolaan efek atas Saham Baru hasil penjatahan dalam Penitipan Kolektif di KSEI dan kuasa lainnya yang mungkin diberikan sehubungan dengan pemesanan pembelian Saham Baru tambahan atas nama pemberi kuasa;
 - Fotokopi identitas diri yang masih berlaku (bagi perorangan), atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan Direksi/Pengurus (bagi Lembaga /Badan Hukum);
 - Asli bukti pembayaran dengan tunai/cek/wesel/transfer ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran;
 - Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi dan ditandatangani dengan lengkap untuk keperluan pendistribusian saham tambahan hasil pelaksanaan oleh BAE.
- b. Bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat/SBHMETD yang menginginkan Saham Baru hasil penjatahannya tetap dalam bentuk warkat/fisik SKS, harus mengajukan permohonan kepada BAE Perseroan dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
 - Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
 - Fotokopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau fotokopi anggaran dasar dan lampiran susunan direksi/pengurus (bagi lembaga/badan hukum);
 - Asli surat kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermeterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi KTP/Paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa; dan
 - Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuhan/giro/cek/tunai ke rekening Bank Perseroan dari Bank tempat menyetorkan pembayaran.
- c. Bagi Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI, mengisi dan menyerahkan FPPS Tambahan yang telah didistribusikan melalui email ke BAE dengan melampirkan *scan copy* dokumen sebagai berikut:

- Asli instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) dilakukan melalui C-BEST yang sesuai atas nama pemegang HMETD tersebut (khusus bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang telah melaksanakan haknya melalui sistem C-BEST);
- Asli Formulir Penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk keperluan pendistribusian Saham Baru hasil pelaksanaan oleh BAE;
- Asli bukti pembayaran dengan tunai / cek / wesel / transfer ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.

Pembayaran atas pemesanan pembelian saham tambahan tersebut dapat dilaksanakan dan harus telah diterima pada rekening Bank Perseroan selambat-lambatnya pada tanggal 8 Desember 2025 dalam keadaan baik (*in good funds*). Pemesanan yang tidak memenuhi petunjuk sesuai dengan ketentuan pemesanan dapat mengakibatkan penolakan pemesanan.

5. Penjatahan Pemesanan Tambahan

Penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan ditentukan pada tanggal 9 Desember 2025 dengan ketentuan sebagai berikut:

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

Manajer penjatahan, dalam hal ini adalah Perseroan, akan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman pada Peraturan No. VIII.G.12 tentang Pedoman Pemeriksaan Oleh Akuntan Atas Pemesanan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus, dan Peraturan No. IX.A.7 tentang Pemesanan dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum. Laporan hasil pemeriksaan tersebut wajib disampaikan oleh Perseroan kepada OJK paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal penjatahan berakhir sesuai dengan ketentuan POJK No. 32/2015.

6. Persyaratan Pembayaran

Pembayaran pemesanan pembelian saham dalam rangka PMHMETD III harus dibayar penuh (*in good funds*) dalam mata uang Rupiah pada saat pengajuan pemesanan secara tunai/cek/wesel/transfer dengan mencantumkan Nomor SBHMETD atau Nomor FPPS Tambahan dan pembayaran harus dilakukan ke rekening Bank Perseroan sebagai berikut:

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
Nomor Rekening: 108.232.0000
Atas Nama: PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk

Semua cek dan wesel bank akan segera dicairkan pada saat diterima. Bilamana pada saat pencairan cek atau wesel bank tersebut ditolak oleh bank yang bersangkutan, maka pemesanan pembelian Saham Baru dianggap batal. Bila pembayaran dilakukan dengan cek/wesel/transfer, maka tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal penerimaan cek/wesel/transfer yang dananya telah diterima baik (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan tersebut di atas.

Untuk pemesanan pembelian Saham Baru tambahan, pembayaran dilakukan pada hari pemesanan yang mana pembayaran tersebut harus sudah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan tersebut di atas paling lambat tanggal 8 Desember 2025.

Segala biaya yang mungkin timbul dalam rangka pembelian saham PMHMETD III ini menjadi beban pemesan. Pemesanan saham yang tidak memenuhi persyaratan pembayaran akan dibatalkan.

7. Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham

Perseroan melalui BAE yang ditunjuk Perseroan yang menerima pengajuan pemesanan pembelian Saham Baru akan menyerahkan bukti tanda terima pemesanan pembelian Saham yang telah dicap dan ditandatangani kepada pemesan sebagai tanda bukti pemesanan pembelian Saham Baru untuk kemudian dijadikan salah satu bukti pada saat mengambil Saham Baru dan pengembalian uang untuk pemesanan saham tambahan yang tidak terpenuhi. Bagi Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI akan mendapat konfirmasi atas permohonan pelaksanaan HMETD (*exercise*) dari C-BEST di KSEI melalui Pemegang Rekening di KSEI.

8. Pembatalan Pemesanan Pembelian

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan Saham Baru, baik sebagian atau secara keseluruhan dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pemberitahuan mengenai pembatalan pemesanan Saham Baru akan disampaikan bersamaan dengan surat konfirmasi penjatahan atas pemesanan Saham Baru Hal-hal yang dapat menyebabkan dibatalkannya pemesanan Saham Baru antara lain:

- a. Pengisian SBHMETD atau FPPS Tambahan tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan Saham Baru yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus;
- b. Persyaratan pembayaran tidak terpenuhi;
- c. Persyaratan kelengkapan dokumen permohonan tidak terpenuhi;

9. Pengembalian Uang Pemesanan

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruh pemesanan Saham Baru tambahan atau dalam hal terjadi pembatalan pemesanan saham baru, maka Perseroan akan mengembalikan sebagian atau seluruh uang pemesanan tersebut dalam mata uang Rupiah pada tanggal 11 Desember 2025. Pengembalian uang pemesanan dilakukan dengan menggunakan pemindahbukuan ke rekening pemesan. Pengembalian uang pemesan yang dilakukan pada tanggal 11 Desember 2025 tidak akan disertai dengan pembayaran bunga.

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

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

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

Saham Baru Hasil Pelaksanaan HMETD bagi pemesan yang melaksanakan HMETD sesuai haknya melalui KSEI, akan dikreditkan pada rekening efek dalam 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Perseroan.

Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD bagi pemegang HMETD dalam bentuk warkat yang melaksanakan HMETD sesuai haknya akan mendapatkan SKS atau saham dalam bentuk warkat selambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh BAE Perseroan dan dana pembayaran telah efektif (*in good funds*) di rekening Perseroan.

Adapun Saham Baru hasil penjatahan atas pemesanan Saham Baru tambahan bagi pemegang saham yang sahamnya tercatat dalam Penitipan Kolektif di KSEI akan didistribusikan dalam bentuk elektronik dalam Penitipan Kolektif di KSEI paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal penjatahan.

Sedangkan bagi pemegang saham yang sahamnya tidak tercatat dalam Penitipan Kolektif di KSEI, SKS baru hasil pelaksanaan HMETD dapat diambil mulai tanggal 3 Desember 2025 sampai dengan tanggal 9 Desember 2025 pada hari dan jam kerja (Senin sampai dengan Jumat pukul 09.00 – 15.00 WIB). Sedangkan SKS baru hasil penjatahan saham dapat diambil mulai tanggal 24 Desember 2025 pada hari dan jam kerja (Senin sampai dengan Jumat pukul 09.00 – 15.00 WIB). Pengambilan dilakukan di kantor BAE dengan menunjukkan/menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Asli identitas diri yang masih berlaku (bagi perorangan) atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan Direksi/Pengurus (bagi lembaga/badan hukum);
- b. Asli surat kuasa (jika dikuasakan) bermaterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi identitas diri yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa;
- c. Asli bukti tanda terima pemesanan saham

11. Alokasi Terhadap HMETD Yang Tidak Diambil Bagian

Jika Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD III ini tidak seluruhnya diambil bagian/dibeli oleh Pemegang Saham Yang Berhak dan/atau para pemegang HMETD, maka sisa Saham Baru akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang telah melaksanakan haknya dan telah melakukan pemesanan melebihi hak yang dimilikinya sebagaimana tercantum dalam SBHMETD dan/atau FPPS Tambahan, secara proporsional berdasarkan jumlah HMETD yang telah dilaksanakan.

12. Lain-Lain

Setiap dan semua biaya konversi sehubungan pengalihan saham Perseroan dalam bentuk warkat menjadi bentuk elektronik dan/atau sebaliknya dari bentuk elektronik menjadi bentuk warkat harus dibayar dan ditanggung sepenuhnya oleh pemegang saham Perseroan yang bersangkutan.

PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

1. Bagi pemegang saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui Rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal pencatatan pada DPS PMHMETD III, yaitu tanggal 27 November 2025. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan dapat diunduh pada website Perseroan www.pantaiindahkapukdua.com sejak tanggal 28 November 2025
2. Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama pemegang saham dan dapat mengambil SBHMETD, Prospektus, FPPS Tambahan dan formulir lainnya mulai tanggal 28 November 2025 dengan menunjukkan asli kartu tanda pengenal yang sah (KTP/Paspor/KITAS) dan menyerahkan fotokopinya serta asli Surat Kuasa bagi yang tidak bisa mengambil sendiri pada BAE Perseroan.

PT Adimitra Jasa Korpora
Rukan Kirana Boutique Office
Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No. 5
Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240, Indonesia
Telepon: (021) 2974 5222
Faksimili.: (021) 2928 9961