

TAMBAHAN DAN/ATAU PERUBAHAN INFORMASI PENTING SEHUBUNGAN DENGAN PENAMBAHAN MODAL DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I KEPADA SELURUH PEMEGANG SAHAM ("INFORMASI PENTING")

TAMBAHAN DAN/ATAU PERUBAHAN INFORMASI PENTING INI MERUPAKAN BAGIAN YANG TIDAK TERPISAHKAN DARI INFORMASI PENTING YANG TELAH DIUMUMKAN PADA WEBSITE PERSEROAN DAN BURSA EFEK INDONESIA PADA TANGGAL 10 SEPTEMBER 2025.

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

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

PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK ("PERSEROAN") BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM INFORMASI PENTING INI.



PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Perhotelan dan Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa

Berkedudukan di Badung, Bali

Kantor Pusat:

Jalan Belimbing Sari, Br. Tambyak
Desa Pecatu Kec. Kuta Selatan
Kab. Badung, Bali – Indonesia
Telepon: (0361) 8482166
Website: www.buvagroup.com
Email: info@buvagroup.com

Cabang Perwakilan:

Graha Iskandarsyah, Lantai 10
Jalan Raya Sultan Iskandarsyah No. 66C
Jakarta Selatan 12160 – Indonesia
Telepon: (021) 720 9957

PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I ("PMHMETD I")

Perseroan menawarkan sebanyak 4.026.581.429 (empat miliar dua puluh enam juta lima ratus delapan puluh satu ribu empat ratus dua puluh sembilan) saham biasa atau sekitar 16,36% (enam belas koma tiga enam persen) dari jumlah saham yang ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD I dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham ("Saham Baru"). Setiap pemegang 225 (dua ratus dua puluh lima) Saham Lama yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 8 (delapan) Hari Kerja setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran, atau pada tanggal 5 November 2025 pukul 16.00 WIB berhak atas sebanyak 44 (empat puluh empat) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp150,- (seratus lima puluh Rupiah), yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. Jumlah dana yang akan diterima oleh Perseroan dalam PMHMETD I ini adalah sebesar Rp603.987.214.350,- (enam ratus tiga miliar sembilan ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus empat belas ribu tiga ratus lima puluh Rupiah).

Saham Baru yang akan ditawarkan kepada Pemegang Saham dalam rangka PMHMETD I ini seluruhnya merupakan saham biasa atas nama serta dikeluarkan dari portepel Perseroan yang mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk dengan saham yang telah disetor penuh lainnya, termasuk antara lain hak suara dalam rapat umum pemegang saham, hak atas pembagian dividen, hak atas saham bonus, dan hak atas HMETD. Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (rounded down). Sesuai dengan Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana: (i) diubah dengan Peraturan OJK No. 14/POJK.04/2019 tentang Perubahan atas Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, dan (ii) dicabul sebagian oleh Peraturan OJK No. 45 Tahun 2024 tentang Pengembangan dan Penguatan Emiten dan Perusahaan Publik ("POJK 32/2015"), dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham dalam PMHMETD I tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

PT Nusantara Utama Investama ("NUI"), selaku pemegang saham utama dan pengendali Perseroan yang secara langsung memiliki sebanyak 13.799.410.819 (tiga belas miliar tujuh ratus sembilan puluh sembilan juta empat ratus sepuluh ribu delapan ratus sembilan belas) saham Perseroan atau setara dengan 67,02% (enam puluh tujuh koma nol dua persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum PMHMETD I, akan mendapatkan 2.698.551.449 (dua miliar enam ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus lima puluh satu ribu empat ratus empat puluh sembilan) HMETD dalam PMHMETD I ini. Berdasarkan Surat Pernyataan Kesanggupan Untuk Melaksanakan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Bukit Uluwatu Villa Tbk Tahun 2025 tanggal 9 September 2025, NUI menyatakan (i) mendukung Perseroan untuk melaksanakan PMHMETD I dan akan melaksanakan seluruh HMETD dan (ii) memiliki kecukupan dana untuk melaksanakan HMETD tersebut.

Berdasarkan surat pernyataan tertanggal 16 Oktober 2025, Bapak Hapsoro, selaku pemegang saham Perseroan yang memiliki sebanyak 110.845.049 (seratus sepuluh juta delapan ratus empat puluh lima ribu empat puluh sembilan) saham Perseroan atau setara dengan 0,54% (nol lima empat persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum PMHMETD I, yang akan memperoleh 21.676.365 (dua puluh satu juta enam ratus tujuh puluh enam ribu tiga ratus enam puluh lima) HMETD dalam PMHMETD I ini, menyatakan akan mengalihkan seluruh HMETD yang dimilikinya kepada NUI. Sehubungan dengan hal tersebut, berdasarkan surat pernyataan tertanggal 16 Oktober 2025, NUI menyatakan bahwa NUI berkomitmen untuk melaksanakan seluruh HMETD tersebut dan NUI memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan seluruh HMETD tersebut yang diperoleh dari Bapak Hapsoro. Jika Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil bagian atau dibeli oleh Pemegang Saham atau Pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang HMETD yang meminta penambahan efek berdasarkan harga pelaksanaan PMHMETD I.

Jika Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil bagian atau dibeli oleh Pemegang Saham atau Pemegang HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang HMETD lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang HMETD yang meminta penambahan efek berdasarkan harga pelaksanaan PMHMETD I.

Apabila setelah alokasi atas pemesanan saham tambahan masih terdapat sisa saham yang tidak diambil bagian oleh pemegang HMETD ("Sisa Saham"), maka sesuai dengan Perjanjian Pembelian Siaga tanggal 9 September 2025 sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali dengan Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembelian Siaga tanggal 25 September 2025 antara Perseroan dan NUI ("Perjanjian Pembelian Siaga"), NUI wajib untuk membeli Sisa Saham di harga pelaksanaan PMHMETD I dan pada kondisi yang sama berdasarkan ketentuan Perjanjian Pembelian Siaga. Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan Kesanggupan Pembeli Siaga Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Bukit Uluwatu Villa Tbk Tahun 2025 tanggal 9 September 2025, NUI menyatakan (i) memiliki dana yang cukup dan (ii) akan melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli siaga sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Pembelian Siaga.

Pemegang Saham yang tidak melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini sesuai dengan HMETD-nya, maka kepemilikan sahamnya dalam Perseroan akan mengalami penurunan persentase (dilusi) dalam jumlah maksimum sebesar 16,36% (enam belas koma tiga enam persen).

HMETD AKAN DICATATKAN DI PT BURSA EFEK INDONESIA ("BEI") DAN DAPAT DIPERDAGANGKAN BAIK DI DALAM MAUPUN DI LUAR BEI SELAMA PERIODE PERDAGANGAN HMETD MULAI TANGGAL 7 NOVEMBER 2025 SAMPAI DENGAN TANGGAL 13 NOVEMBER 2025. HMETD DAPAT DILAKSANAKAN SELAMA PERIODE PERDAGANGAN HMETD DENGAN MENGAJUKAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM. SAHAM YANG DITERBITKAN DARI HASIL PELAKSANAAN HMETD DIKELUARKAN DARI PORTEPEL PERSEROAN DALAM RANGKA PMHMETD I. APABILA SAMPAI DENGAN BATAS WAKTU TANGGAL TERSEBUT HMETD YANG DIMILIKI OLEH PEMEGANG SAHAM TIDAK DILAKSANAKAN, MAKA HMETD TERSEBUT MENJADI TIDAK BERLAKU LAGI.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN ADALAH RISIKO PERSAINGAN USAHA. KETERANGAN LEBIH LANJUT DAPAT DILIHAT PADA BAB VI FAKTOR RISIKO DALAM PROSPEKTUS.

RISIKO YANG MUNGKIN DIHADAPI INVESTOR ADALAH RISIKO HARGA DAN TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN PADA PMHMETD I INI YANG DIPENGARUHI OLEH KONDISI PASAR MODAL INDONESIA.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN

PEMEGANG SAHAM YANG TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA UNTUK MEMBELI SAHAM BARU YANG DITAWARKAN DALAM PMHMETD I INI SESUAI DENGAN HMETDNYA, MAKA KEPEMILIKAN SAHAMNYA DALAM PERSEROAN AKAN MENGALAMI PENURUNAN PERSENTASE (DILUSI) DALAM JUMLAH MAKSIMUM SEBESAR 16,36 % (ENAM BELAS KOMA TIGA ENAM PERSEN).

JADWAL SEMENTARA

RUPS Persetujuan PMHMETD I	:	22 Juli 2025	Pencatatan HMETD di Bursa Efek Indonesia	:	7 November 2025
Efektif Pernyataan Pendaftaran	:	24 Oktober 2025	Periode Perdagangan dan Pelaksanaan HMETD	:	7 – 13 November 2025
Daftar Pemegang Saham yang Berhak Memperoleh HMETD	:	5 November 2025	Periode Distribusi Saham Hasil HMETD	:	11 – 17 November 2025
Cum-HMETD di Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	:	3 November 2025	Akhir Pembayaran Pemesanan Saham Tambahan	:	17 November 2025
Ex-HMETD di Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	:	4 November 2025	Penjatahan Saham Tambahan	:	18 November 2025
Cum-HMETD di Pasar Tunai	:	5 November 2025	Pembayaran dari Pembeli Siaga	:	18 November 2025
Ex-HMETD di Pasar Tunai	:	6 November 2025	Distribusi Saham Hasil Penjatahan	:	19 November 2025
Distribusi HMETD	:	6 November 2025	Pengembalian Uang Pemesanan	:	19 November 2025

PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I

Ringkasan sruktur PMHMETD I Perseroan adalah sebagai berikut:

Jumlah Saham Baru	:	4.026.581.429 (empat miliar dua puluh enam juta lima ratus delapan puluh satu ribu empat ratus dua puluh sembilan) saham baru.
Nilai nominal	:	Rp50,- (lima puluh Rupiah) untuk setiap saham.
Rasio HMETD atas saham	:	Setiap pemegang 225 (dua ratus dua puluh lima) Saham Lama yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 5 November 2025 pukul 16.00 WIB berhak atas sebanyak 44 (empat puluh empat) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru.
Harga pelaksanaan	:	Rp150,- (seratus lima puluh Rupiah) untuk setiap saham.
Nilai emisi	:	Rp603.987.214.350,- (enam ratus tiga miliar sembilan ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus empat belas ribu tiga ratus lima puluh Rupiah).
Dilusi kepemilikan	:	Maksimum sebesar 16,36% (enam belas koma tiga enam persen) setelah PMHMETD I.
Pencatatan	:	BEI.
Tanggal daftar pemegang saham yang berhak atas HMETD	:	5 November 2025
Tanggal pencatatan di BEI	:	7 November 2025
Periode perdagangan dan pelaksanaan HMETD	:	7 – 13 November 2025

Dalam rangka pelaksanaan PMHMETD I dan untuk memenuhi ketentuan POJK 15/2020, Perseroan telah memperoleh persetujuan pemegang saham Perseroan atas rencana PMHMETD I pada tanggal 22 Juli 2025 sebagaimana ternyata dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 17 tanggal 22 Juli 2025, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, dimana para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain, PMHMETD I dengan menerbitkan sebanyak-banyaknya 4.800.000.000 (empat miliar delapan ratus juta) saham baru dengan nilai nominal Rp50 (lima puluh Rupiah) per saham dan perubahan Pasal 4 ayat (2) anggaran dasar Perseroan sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan sehubungan dengan PMHMETD I.

Jumlah dan persentase pemegang saham Perseroan dengan hak suara yang hadir dalam RUPS Luar Biasa tertanggal 22 Juli 2025 (“RUPSLB”) tersebut adalah 17.266.314.788 (tujuh belas miliar dua ratus enam puluh enam juta tiga ratus empat belas ribu tujuh ratus delapan puluh delapan) atau mewakili 83,86% (delapan puluh tiga koma delapan enam persen) dari seluruh saham dengan hak suara yang sah berdasarkan daftar pemegang saham Perseroan per tanggal 26 Juni 2025, sedangkan jumlah dan persentase pemegang saham Perseroan yang menyetujui agenda PMHMETD I adalah sejumlah 17.265.128.088 (tujuh belas miliar dua ratus enam puluh lima juta seratus dua puluh delapan ribu delapan puluh delapan) saham atau mewakili sebesar 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen) dari jumlah hak suara yang hadir dalam RUPSLB tersebut.

STRUKTUR PERMODALAN PERSEROAN SEBELUM DAN SESUDAH PMHMETD I

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 64 tanggal 28 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0037368.AH.01.02.TAHUN 2023 tanggal 3 Juli 2023 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0123413.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 3 Juli 2023 *juncto* Akta Pernyataan Keputusan Di Luar Rapat Dewan Komisaris “PT Bukit Uluwatu Villa Tbk” No. 16 tanggal 23 Januari 2024, yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0023412 tanggal 25 Januari 2024 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0018916.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 25 Januari 2024 dan Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 16 Oktober 2025 yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek (“BAE”) adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	75.000.000.000	3.750.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
PT Nusantara Utama Investama	13.799.410.819	689.970.540.950	67,02
Hapsoro	110.845.049	5.542.252.450	0,54
Masyarakat	6.680.217.345	334.010.867.250	32,44
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.590.473.213	1.029.523.660.650	100,00
Portepel	54.409.526.787	2.720.476.339.350	

*)Tidak terdapat pemegang saham masyarakat dengan porsi kepemilikan 5% baik secara langsung maupun tidak langsung.

Berikut di bawah ini adalah proforma struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham Perseroan dengan asumsi bahwa seluruh Pemegang Saham melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru, kecuali Bapak Hapsoro yang mengalihkan seluruh haknya untuk membeli Saham Baru kepada NUI:

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan PMHMETD I			Setelah Pelaksanaan PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	75.000.000.000	3.750.000.000.000		75.000.000.000	3.750.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
PT Nusantara Utama Investama	13.799.410.819	689.970.540.950	67,02	16.519.638.633	825.981.931.650	67,11
Hapsoro	110.845.049	5.542.252.450	0,54	110.845.049	5.542.252.450	0,45
Masyarakat	6.680.217.345	334.010.867.250	32,44	7.986.570.960	399.328.548.000	32,44
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.590.473.213	1.029.523.660.650	100,00	24.617.054.642	1.230.852.732.100	100,00
Portepel	54.409.526.787	2.720.476.339.350		50.382.945.358	2.519.147.267.900	

Berikut di bawah ini adalah proforma struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham Perseroan dengan asumsi bahwa seluruh Pemegang Saham tidak melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru, kecuali NUI yang melaksanakan HMETD yang dimilikinya, HMETD yang diterimanya dari Bapak Hapsoro dan menjalankan komitmennya selaku Pembeli Siaga untuk membeli Saham Baru yang tersisa:

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan PMHMETD I			Setelah Pelaksanaan PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	75.000.000.000	3.750.000.000.000		75.000.000.000	3.750.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
PT Nusantara Utama Investama	13.799.410.819	689.970.540.950	67,02	17.825.992.248	891.299.612.400	72,41
Hapsoro	110.845.049	5.542.252.450	0,54	110.845.049	5.542.252.450	0,45
Masyarakat	6.680.217.345	334.010.867.250	32,44	6.680.217.345	334.010.867.250	27,14
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.590.473.213	1.029.523.660.650	100,00	24.617.054.642	1.230.852.732.100	100,00
Portepel	54.409.526.787	2.720.476.339.350		50.382.945.358	2.519.147.267.900	

Keterangan selengkapnya mengenai PMHMETD I dapat dilihat pada Bab I Prospektus.

RENCANA PENGGUNAAN DANA

Seluruh dana hasil PMHMETD I ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi, akan digunakan untuk:

1. Sejumlah Rp416.235.755.320 (empat ratus enam belas miliar dua ratus tiga puluh lima juta tujuh ratus lima puluh lima ribu tiga ratus dua puluh Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk membayar sisa harga pengambilalihan 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen) dalam PT Bukit Permai Properti dari PT Summarecon Bali Indah dan PT Bali Indah Development yang dilakukan dalam rangka pengembangan usaha Perseroan; dan
2. Sisanya akan digunakan oleh Perseroan sebagai berikut:
 - sebesar Rp107.609.465.423 (seratus tujuh miliar enam ratus sembilan juta empat ratus enam puluh lima ribu empat ratus dua puluh tiga Rupiah) untuk pembelian lahan dan pengembangan lahan di daerah Pecatu, Bali; dan
 - sebesar Rp76.600.000.000 (tujuh puluh enam miliar enam ratus juta Rupiah) untuk penyertaan modal di BBP yang akan dilakukan paling lambat pada kuartal IV tahun 2025. Dana tersebut selanjutnya akan digunakan oleh BBP untuk belanja modal berupa pembelian lahan di daerah Pecatu, Bali.

Keterangan selengkapnya mengenai penggunaan dana dapat dilihat pada Bab II Prospektus.

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Calon Investor harus membaca ikhtisar dari data keuangan penting yang disajikan di bawah ini bersama dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan. Investor juga harus membaca Bab V Prospektus ini yang berjudul Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen.

Informasi keuangan yang disajikan di bawah ini diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 ("**Laporan Keuangan Perseroan per 30 Juni 2025**"), serta untuk periode dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut. Laporan Keuangan Perseroan per 30 Juni 2025, disusun oleh manajemen Perseroan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan disajikan dalam mata uang Rupiah, yang

seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini dan telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan, auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00036/3.0332/AU.1/03/0643-1/1/X/2025 tertanggal 17 Oktober 2025 yang ditandatangani oleh Bambang Budi Tresno, CPA (Registrasi Akuntan Publik No. AP.0643). Laporan auditor independen tersebut, yang juga tercantum dalam Prospektus ini, menyatakan opini wajar tanpa modifikasi.

Ringkasan Data Laporan Posisi Keuangan

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2025	2024	2023
Aset lancar	128.556.958.998	275.346.990.041	236.228.486.616
Aset tidak lancar	1.902.308.265.540	1.843.285.508.654	1.472.020.933.896
Jumlah Aset	2.030.865.227.538	2.118.632.498.695	1.708.249.420.512
Liabilitas jangka pendek	117.025.984.063	228.846.277.364	277.860.029.717
Liabilitas jangka panjang	482.626.374.758	537.744.082.393	474.130.963.934
Jumlah liabilitas	599.652.358.821	766.590.359.757	751.990.993.651
Jumlah ekuitas	1.431.212.868.717	1.352.042.138.938	956.258.426.861

Ringkasan Data Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2025	2024*	2024	2023
Pendapatan neto	166.120.356.158	157.826.445.069	355.259.333.593	371.284.754.257
Beban pokok pendapatan	(53.457.771.146)	(49.106.042.900)	(104.471.177.185)	(106.082.666.672)
Laba bruto	112.662.585.012	108.720.402.169	250.788.156.408	265.202.087.585
Laba (rugi) bersih periode / tahun berjalan	81.394.997.642	(9.306.988.195)	9.737.346.979	17.122.185.356
Total laba (rugi) komprehensif periode/tahun berjalan	80.122.150.324	(9.723.296.440)	395.917.777.478	169.740.142.477

*tidak diaudit / tidak direviu

Ringkasan Laporan Arus Kas

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember		
	2025	2024*	2024	2023
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi	37.606.627.106	11.969.176.579	68.096.530.859	4.856.031.125
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	(121.693.142.504)	(30.082.825.963)	137.416.470.110	26.159.018.714
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan	(58.318.329.579)	(80.487.903.583)	(72.865.119.540)	82.224.097.230
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	(142.404.844.977)	(98.601.552.967)	132.647.881.429	113.239.147.069
Kas Dan Setara Kas Awal Tahun / Periode	248.908.443.473	187.338.147.297	117.338.147.297	6.822.534.078
Pengaruh Perubahan Kurs Mata Uang Asing	(382.317.379)	(636.900.647)	(1.077.585.253)	(2.723.533.850)
Kas dan setara Kas Akhir Tahun / Periode	106.121.281.117	88.099.693.683	248.908.443.473	117.338.147.297

*tidak diaudit / tidak direviu

Rasio-Rasio Keuangan Penting

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
EBITDA (dalam Rupiah)	45.857.513.316	43.559.182.172	109.341.741.746	55.646.981.867
Rasio pertumbuhan aset	4,14%	(5,08)%	24,02%	(7,35)%
Rasio pertumbuhan liabilitas	(21,78)%	(10,21)%	0,94%	(62,45)%
Rasio pertumbuhan ekuitas	5,86%	(1,05)%	41,39%	701,08%
Rasio pertumbuhan pendapatan	5,26%	(3,19)%	(4,32)%	(64,38)%
Rasio pertumbuhan laba bersih periode/tahun berjalan	974,56%	(12,03)%	(43,13)%	108,61%
Rasio laba (rugi) terhadap aset	4,01%	(0,57)%	0,46%	1,00%
Rasio laba (rugi) terhadap ekuitas	5,69%	(0,98)%	0,72%	1,79%
Rasio laba (rugi) terhadap pendapatan	49,00%	(5,90)%	2,74%	4,61%
Rasio lancar	1,1x	0,6x	1,2x	0,9x
Rasio liabilitas terhadap ekuitas	41,90%	71,36%	56,70%	78,64%
Rasio liabilitas terhadap aset	29,53%	41,64%	36,18%	44,02%
Rasio cakupan bunga (<i>interest coverage ratio</i>) (x)	1,2	1,0	1,4	0,1
Rasio cakupan utang (<i>debt to service coverage ratio</i>) (x)	1,3	1,4	1,8	0,5

*tidak diaudit/ tidak direvisi

Keterangan selengkapnya mengenai data keuangan penting Perseroan dapat dilihat pada Bab IV Ikhtisar Data Keuangan Penting dalam Prospektus.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Calon investor harus membaca ikhtisar data keuangan penting yang disajikan di bawah ini bersama dengan laporan keuangan Perseroan beserta catatan atas laporan keuangan konsolidasian. Investor juga harus membaca Bab V Prospektus ini yang berjudul Analisis dan Pembahasan oleh Manajemen.

1. LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA

Pendapatan

Perbandingan Pendapatan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024

Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp166.120.356.158, meningkat sebesar 5,26% atau Rp8.293.911.089 bila dibandingkan dengan pendapatan pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024. Hal ini disebabkan oleh kenaikan tarif pada hotel.

Perbandingan Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp355.259.333.593, menurun sebesar 4,32% atau Rp16.025.420.664 bila dibandingkan dengan pendapatan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Hal ini disebabkan oleh dekonsolidasi salah satu Perusahaan Anak.

Beban Pokok Pendapatan

Perbandingan Beban Pokok Pendapatan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp53.457.771.146, meningkat sebesar 8,86% atau Rp4.351.728.246 bila dibandingkan dengan beban pokok pendapatan pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024. Kenaikan ini sejalan dengan kenaikan pendapatan.

Perbandingan Beban Pokok Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp104.471.177.185, menurun sebesar 1.52% atau Rp1.611.489.487 bila dibandingkan dengan beban pokok pendapatan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Hal ini disebabkan oleh dekonsiliasi salah satu Perusahaan Anak.

Laba Bruto

Perbandingan Laba Bruto untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024

Laba Bruto Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp112.662.585.012, meningkat sebesar 3,63% atau Rp3.942.182.843 bila dibandingkan dengan laba bruto pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024. Hal ini disebabkan oleh kenaikan rate kamar hotel dan efisiensi biaya.

Perbandingan Laba Bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Laba Bruto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp250.788.156.408, menurun sebesar 5.44% atau Rp14.413.931.177 bila dibandingkan dengan laba bruto pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Hal ini disebabkan oleh dekonsiliasi salah satu anak perusahaan.

Laba (Rugi) Bersih Periode / Tahun Berjalan

Perbandingan Laba (Rugi) Bersih Periode Berjalan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024

Laba (rugi) bersih periode/ tahun berjalan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp81.394.997.641, meningkat sebesar 974,56% atau Rp90.701.985.836 bila dibandingkan dengan laba (rugi) bersih periode/ tahun berjalan pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024. Hal ini disebabkan oleh kenaikan yang signifikan pada bagian laba anak Perusahaan sebesar Rp86.596.162.834 atau 912,38% atau 50% keuntungan atas penjualan aset anak Perusahaan asosiasi, dibandingkan bagian laba anak Perusahaan pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024. Selain dari bagian laba Entitas Asosiasi, strategi manajemen dalam mengelola kas dan setara kas juga lebih efektif sehingga menghasilkan pendapatan keuangan 206% lebih tinggi dari sebelumnya.

Perbandingan Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Laba (rugi) bersih periode/ tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp9.737.346.979, menurun sebesar 43.13% atau Rp7.384.838.377 bila dibandingkan dengan laba (rugi) bersih periode/ tahun berjalan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Hal ini disebabkan oleh pada periode 31 Desember 2023 terdapat reversal jurnal pendapatan keuangan sebesar Rp51.561.568.039 atau 91% dari biaya lain-lain bukan operasional.

Total Laba (Rugi) Komprehensif periode/tahun berjalan

Perbandingan Total Laba (Rugi) Komprehensif periode/tahun berjalan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024

Total Laba (Rugi) Komprehensif periode/tahun berjalan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp80.122.150.323, meningkat sebesar 924,02% atau Rp89.845.446.764 bila dibandingkan dengan Total Laba (Rugi) Komprehensif periode/tahun berjalan pada periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024. Hal ini disebabkan oleh ada kenaikan biaya pada perhitungan biaya imbalan pasca kerja.

Perbandingan Total Laba (Rugi) Komprehensif periode/tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023

Total Laba (Rugi) Komprehensif periode/tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp395.917.777.478, meningkat sebesar 133,25% atau Rp226.177.635.001 bila dibandingkan dengan total Laba (Rugi) Komprehensif periode/tahun berjalan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Hal ini disebabkan oleh kenaikan nilai atas penilaian aset tetap sebesar 146% atau Rp 229.221.081.534.

2. Aset, Liabilitas Dan Ekuitas

Aset

Perbandingan Aset tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2024

Total aset Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp2.030.865.227.538 yang terdiri dari aset lancar sebesar Rp128.556.958.998 dan aset tidak lancar sebesar Rp1.902.308.268.540.

Aset lancar Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 mengalami penurunan sebesar 53,31% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2024. Hal ini disebabkan pembayaran uang muka saham pada PT Bukit Bali Properti.

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 mengalami kenaikan pada aset tidak lancar lainnya, utamanya adalah uang muka saham bila dibandingkan dengan 31 Desember 2024.

Perbandingan Aset pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2023

Total aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp2.118.632.498.695 yang terdiri dari aset lancar sebesar Rp275.346.990.041 dan aset tidak lancar sebesar Rp1.843.285.508.654.

Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 mengalami kenaikan sebesar 16,56% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2023. Hal tersebut terjadi karena adanya penerimaan uang muka atas penjualan saham pada entitas asosiasi sebesar Rp 120M dan pencarian pinjaman Rp20M.

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 mengalami kenaikan sebesar 25,22% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2023. Hal tersebut terjadi karena penambahan nilai aset tetap pada tanah sesuai hasil penilaian aset yang dilakukan oleh KJPP sebesar Rp386.368.757.659.

Liabilitas

Perbandingan Liabilitas pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2024

Total liabilitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp599.652.358.821 yang terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar Rp117.025.984.063 dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp482.626.374.758.

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 mengalami penurunan sebesar 48,86% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2024. Nilai signifikan tersebut utamanya dari realisasi pengakuan penurunan modal dan deviden yang sebelumnya dicatat pada akun utang lain-lain.

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 mengalami penurunan sebesar 10,25% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2024. Hal tersebut terjadi karena pada tahun 2025 Perseroan bayar hutang kepada pihak berelasi sebesar Rp40M.

Perbandingan Liabilitas pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2023

Total liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp766.590.359.757 yang terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar Rp228.846.277.364 dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp537.744.082.393.

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 mengalami penurunan sebesar 17,64% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2023. Hal tersebut terjadi karena ada penerimaan dari entitas asosiasi Perseroan sebesar Rp120.235.500.000 dan pembayaran hutang bank jangka pendek Rp70.000.000.000.

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 mengalami penurunan sebesar 13,42% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2023. Hal tersebut terjadi karena reklasifikasi utang pinjaman pihak berelasi dan pihak ketiga dari liabilitas jangka pendek.

Ekuitas

Perbandingan Ekuitas pada tanggal 30 Juni 2025 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2024

Ekuitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar Rp1.431.212.868.717, mengalami kenaikan sebesar 5,86% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2024. Hal tersebut terjadi karena pada tanggal 30 Juni 2025 saldo laba Perusahaan naik sebesar Rp80M.

Perbandingan Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2024 dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2023

Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp 1.352.042.138.938, mengalami kenaikan sebesar 41% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2023. Hal tersebut terjadi karena surplus revaluasi aset tetap sebesar Rp386M.

3. Likuiditas Dan Sumber Permodalan

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Arus kas neto dari aktivitas operasi merupakan aliran kas yang berhubungan langsung dengan kegiatan utama Perseroan, seperti penerimaan dari penjualan baik kamar hotel, makanan & minuman, maupun sejenisnya, pembayaran kepada pemasok barang dan jasa sehubungan dengan penjualan maupun aktivitas operasi lainnya, selain itu pada aktivitas operasi terdapat informasi penerimaan pendapatan bunga, pembayaran bunga terkait pinjaman bank, pembayaran pajak, dan juga penerimaan dari piutang lainnya. Pada 30 Juni 2025 arus kas neto dari aktivitas operasi sebesar Rp37.606.627.106 mengalami peningkatan 214% dibandingkan periode yang sama di tahun sebelumnya. Hal ini sejalan dengan peningkatan pendapatan yang dicapai oleh Perseroan.

Untuk arus kas neto dari aktivitas operasi pada 31 Desember 2024 sebesar Rp68.096.530.859 mengalami peningkatan 1.302% dibandingkan periode yang sama di tahun sebelumnya.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Pada periode tanggal 30 Juni 2025, arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi merupakan aliran kas terkait dengan pembelian aset tetap baik untuk kebutuhan operasional hotel maupun kantor, selain itu pada bagian ini juga menyajikan pergerakan kas sehubungan dengan pembayaran dalam rangka memperoleh kepemilikan saham. Pada 30 Juni 2025 arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp121.693.142.504 meningkat 305% dari periode yang sama di tahun sebelumnya, kontribusi terbesarnya yaitu atas aktivitas Perseroan membayar uang muka saham sebesar Rp119.997.416.000. Adapun uang muka saham senilai tersebut digunakan untuk uang pembelian saham PT Bukit Permai Properti sebesar 55% dari total kepemilikan.

Pada periode tanggal 31 Desember 2024 arus kas neto yang diperoleh dari aktivitas investasi sebesar Rp137.416.470.110, mengalami peningkatan sebesar 425%. Hal ini terutama disebabkan karena Perseroan menerima uang muka atas penurunan modal dan dividen dari entitas asosiasi sebesar Rp120.235.500.000.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Kas neto dari aktivitas pendanaan pada periode 30 Juni 2025 utamanya untuk pembayaran utang pihak berelasi sebesar Rp41.268.761.437 dan pinjaman bank sebesar Rp15.000.000.000.

Pada periode tanggal 31 Desember 2024, arus kas dari aktivitas pendanaan utamanya sebesar Rp92.603.999.996 digunakan untuk pembayaran pinjaman bank dan di sisi lain menerima pinjaman bank senilai Rp20.000.000.000, sementara pada 31 Desember 2023 Perusahaan menerima pinjaman bank senilai Rp480.000.000.000 dan pembayaran kepada pihak berelasi Rp352.571.996.241 serta pembayaran pinjaman bank sebesar Rp43.816.000.000.

Likuiditas

Likuiditas menunjukkan tingkat kemampuan Perseroan untuk memenuhi seluruh kewajiban jangka pendek yang tercermin dari rasio antara aset lancar terhadap liabilitas jangka pendek. Semakin tinggi rasio tersebut, semakin baik kemampuan Perseroan untuk memenuhi liabilitas jangka pendek.

Rasio aset lancar terhadap liabilitas jangka pendek Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah sebesar 54%, 120% dan 114%.

Sumber likuiditas internal Perseroan berasal dari kas operasional Perseroan dan likuiditas eksternal berasal dari pinjaman bank.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki modal kerja yang cukup dan belum pernah mengalami kekurangan dalam mencukupi modal kerja. Tidak ada kecenderungan yang diketahui, permintaan, perikatan atau komitmen, kejadian dan/atau ketidakpastian yang mungkin mengakibatkan terjadinya peningkatan atau penurunan yang material terhadap likuiditas Perseroan. Dalam hal modal kerja Perseroan mengalami kekurangan, Perseroan akan menggunakan fasilitas pinjaman bank untuk mencukupi kebutuhan modal kerja.

Solvabilitas

Solvabilitas merupakan kemampuan Perseroan untuk memenuhi seluruh liabilitasnya yang diukur dengan perbandingan antara jumlah liabilitas dengan jumlah ekuitas (solvabilitas ekuitas) maupun jumlah liabilitas dengan jumlah aset (solvabilitas aset).

Solvabilitas ekuitas Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar 41,9%, 56,7% dan 78,6%.

Sedangkan solvabilitas aset Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar 29,5%, 36,2% dan 44,0%.

Imbal Hasil Ekuitas (*Return On Equity*)

Imbal Hasil Ekuitas menunjukkan kemampuan Perseroan untuk menghasilkan laba bersih yang diukur dengan membandingkan antara laba tahun berjalan dengan jumlah ekuitas. Imbal Hasil Ekuitas Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah sebesar 5,7%, 0,7% dan 1,8%.

Imbal Hasil Aset (*Return On Asset*)

Imbal Hasil Aset menunjukkan kemampuan Perseroan untuk menghasilkan laba bersih yang diukur dengan membandingkan antara laba tahun berjalan dengan jumlah aset. Imbal Hasil Aset Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar 4,0%, 0,5% dan 1,0%.

Profitabilitas

Margin laba (*net profit margin*) Perseroan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebesar 49,0%, meningkat dari periode sebelumnya di -5,9% pada tanggal 30 Juni 2024. Hal ini disebabkan oleh karena kenaikan bagian laba pada entitas asosiasi Perseroan sebesar Rp86.876.554.328 atau 50% atas keuntungan penjualan aset pada entitas asosiasi Perseroan, yakni BSR.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, *net profit margin* Perseroan adalah sebesar 2,7%, sedangkan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar 4,6%. Penurunan *net profit margin* pada tahun 2024 dibandingkan tahun 2023 terutama disebabkan oleh reversal jurnal biaya pendapatan bunga pada tahun 2023.

Keterangan selengkapnya mengenai analisis dan pembahasan oleh manajemen Perseroan dapat dilihat pada Bab V dalam Prospektus.

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Sampai dengan tanggal Pernyataan Pendaftaran dinyatakan efektif, tidak ada kejadian dan transaksi penting yang telah terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tanggal 26 September 2025, yang terdapat di bagian lain dalam Prospektus ini, yang dapat berdampak material terhadap kondisi keuangan Perseroan dan hasil usaha Perseroan.

Laporan keuangan Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023, dan untuk periode dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut, yang dicantumkan di bagian lain dalam Prospektus ini, telah disusun oleh Manajemen Perseroan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia dan telah diaudit oleh KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan, auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI") sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen No. 00036/3.0332/AU.1/03/0643-1/1/X/2025 tertanggal 17 Oktober 2025 yang ditandatangani oleh Bambang Budi Tresno, CPA (Registrasi Akuntan Publik No. AP.0643). Laporan auditor independen tersebut, yang juga tercantum dalam Prospektus ini, menyatakan opini wajar tanpa modifikasi.

KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

Riwayat Singkat Perseroan

Pendirian:

Perseroan adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kabupaten Badung. Perseroan didirikan dengan nama "PT Bukit Uluwatu Villa" berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT Bukit Uluwatu Villa No. 53 tanggal 15 Desember 2000, yang dibuat di hadapan Sugito Tedjamulia, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. C-27344HT.01.01.TH.2003 tanggal 14 November 2003 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Badung di bawah No. 1342/RUB.22-08/II/2007 tanggal 7 Februari

2007, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia (“BNRI”) No. 44 tanggal 30 Mei 2008, Tambahan BNRI No. 7433 (“**Akta Pendirian**”).

Perubahan Nama:

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa No. 182 tanggal 25 Februari 2010, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris pengganti Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-1605.AH.01.02.Tahun 2010, dan telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.10-06359 tanggal 15 Maret 2010, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0017145.AH.01.09.Tahun 2010 tanggal 15 Maret 2010 (“**Akta No. 182/2010**”). Berdasarkan Akta No. 182/2010, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui antara lain: (i) penawaran umum perdana saham dan (ii) perubahan status Perseroan dari Perusahaan Terbuka menjadi Perusahaan Terbuka, sehingga mengubah namanya menjadi “PT Bukit Uluwatu Villa Tbk”. Perubahan status Perseroan menjadi Perusahaan Terbuka tersebut berlaku sejak tanggal 12 Juli 2010, dimana seluruh saham Perseroan telah dicatatkan pada Bursa Efek.

Perubahan Anggaran Dasar Terakhir:

Anggaran dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir kali dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT bukit Uluwatu Villa Tbk No. 14 tanggal 21 Agustus 2025, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, yang telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0222192 tanggal 21 Agustus 2025 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0193938.AH.01.11.TAHUN 2025 tanggal 21 Agustus 2025 serta telah diumumkan dalam BNRI No. 73 tanggal 12 September 2025, Tambahan BNRI No. 25406/2025 (“**Akta No. 14/2025**”). Berdasarkan Akta No. 14/2025, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain, perubahan Pasal 4 ayat (5), (10) dan (11), Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 15, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 21 dan Pasal 22 anggaran dasar Perseroan serta menyatakan kembali seluruh ketentuan anggaran dasar Perseroan.

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 63 tanggal 28 Juni 2023, yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan (“**Akta No. 63/2023**”) *juncto* Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 41 tanggal 17 Juli 2025, yang dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan (“**Akta No. 41/2025**”), susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang menjabat pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Astini Bernawati Oudang ⁽¹⁾
Komisaris	:	Diah Pikatan Orissa Putri Hapranji ⁽²⁾
Komisaris Independen	:	Park Seong Hoon ⁽¹⁾

Direksi

Direktur Utama	:	Satrio ⁽¹⁾
Direktur	:	Hendry Utomo ⁽¹⁾
Direktur	:	Cindy Budijono ⁽²⁾

Keterangan:

(1) Diangkat berdasarkan Akta No. 63/2023.

(2) Diangkat berdasarkan Akta No. 41/2025.

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan Akta No. 63/2023 dan Akta No. 41/2025 tersebut telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam masing-masing Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0135944 tanggal 7 Juli 2023 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0127814.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 7 Juli 2023 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0313938 tanggal 21 Juli 2025 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0164610.AH.01.11.TAHUN 2025 tanggal 21 Juli 2025.

Masa jabatan seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan tersebut adalah sampai dengan tanggal penutupan RUPS tahunan yang akan diselenggarakan pada tahun 2028, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk dapat memberhentikannya sewaktu-waktu dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kegiatan Usaha

Perseroan menjalankan kegiatan usaha utama sebagai hotel bintang, sesuai dengan maksud dan tujuan yang tercantum dalam anggaran dasar Perseroan. Selain itu, Perseroan juga dapat menyelenggarakan jasa dan/atau layanan penyediaan akomodasi lainnya, usaha real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, serta kegiatan usaha penunjang lainnya.

Kegiatan usaha yang benar-benar dijalankan oleh Perseroan saat ini (riil) adalah Hotel Bintang (KBLI No. 55110) dan Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68111).

Prospek Usaha

Prospek usaha properti hotel bintang secara umum cukup menjanjikan terutama setelah pemulihan sektor pariwisata pasca pandemi. Lokasi properti hotel Perseroan yang unggul menjadi pendorong utama prospek keberhasilan usaha Perseroan selain strategi manajemen dan kemampuan Perseroan untuk beradaptasi dengan tren pariwisata. Pendorong prospek usaha berkembangnya hotel bintang milik Perseroan juga terjadi karena dukungan Pemerintah atas pembangunan infrastruktur jalan dan fasilitas lainnya sehingga para tamu merasa nyaman dan memilih Uluwatu dan Ubud menjadi destinasi idaman wisatawan di Bali.

Keterangan selengkapnya mengenai keterangan tentang perseroan, kegiatan usaha serta kecenderungan dan prospek usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VIII dalam Prospektus.

TATA CARA PEMESANAN SAHAM

Perseroan telah menunjuk PT EDI Indonesia sebagai pelaksana pengelola administrasi saham dan sebagai agen pelaksana dalam rangka PMHMETD I ini, sesuai dengan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham.

Berikut ini adalah persyaratan dan tata cara pemesanan pembelian saham sehubungan dengan PMHMETD I Perseroan:

1) Pemesan yang Berhak

Para Pemegang Saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 5 November 2025 pukul 16.00 WIB berhak memperoleh HMETD (**"Pemegang Saham Yang Berhak"**) untuk mengajukan pemesanan pembelian Saham Baru dalam rangka PMHMETD I ini dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 225 (dua ratus dua puluh lima) Saham Lama, mendapatkan 44 (empat puluh empat) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya berhak untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dengan Harga Pelaksanaan Rp150,- (seratus lima puluh Rupiah) setiap saham yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pembelian Saham Baru.

Pemegang Saham Yang Berhak untuk melakukan pembelian Saham Baru adalah:

- 1) Para pemegang Sertifikat Bukti HMETD (**"SBHMETD"**) yang namanya tercantum dalam SBHMETD atau yang memperoleh HMETD secara sah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku; atau
- 2) Pemegang HMETD elektronik yang tercatat dalam Penitipan Kolektif pada PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (**"KSEI"**) sampai dengan periode perdagangan HMETD.

Pemesan dapat terdiri atas perorangan, warga negara Indonesia dan/atau asing dan/atau lembaga dan/atau badan hukum/badan usaha baik Indonesia/asing sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara No. 3608 sebagaimana terakhir kali diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan berikut dengan peraturan pelaksanaannya.

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 mendaftar di BAE sebelum batas akhir pendaftaran pemegang saham yaitu tanggal 5 November 2025.

2) Distribusi HMETD

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak 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 Perseroan yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 6 November 2025. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan didistribusikan oleh Perseroan melalui BAE 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 Berhak.

Para Pemegang Saham Yang Berhak dapat mengambil SBHMETD, Prospektus, Formulir Pemesanan Pembelian Saham (**"FPPS"**) Tambahan dan formulir lainnya di kantor BAE Perseroan pada setiap hari dan jam kerja mulai tanggal 6 November 2025 dengan menunjukkan asli kartu tanda pengenal yang sah (KTP/Paspor/KITAS) dan menyerahkan fotokopi serta asli surat kuasa bagi Pemegang Saham yang tidak bisa mengambil sendiri dengan menyerahkan fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa, di:

Biro Administrasi Efek Perseroan
PT EDI Indonesia
Wisma SMR 10th Floor
Jalan Yos Sudarso Kav. 89
Jakarta 14360, Indonesia
Telepon: (021) 6505829
Email: bae@edi-indonesia.co.id

3) Prosedur Pendaftaran/Pelaksanaan HMETD

Pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal 7 November 2025 hingga 13 November 2025.

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

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

- b. Para pemegang HMETD dalam bentuk warkat/Sertifikat Bukti HMETD yang akan melaksanakan HMETD nya harus mengajukan permohonan HMETD kepada BAE yang ditunjuk Perseroan, dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
- (i) Asli Sertifikat Bukti HMETD yang telah ditandatangani dan diisi lengkap;
 - (ii) Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindah-bukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran;
 - (iii) Fotokopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan Direksi/Pengurus yang berhak mewakili (bagi lembaga/Badan Hukum);
 - (iv) Asli Surat Kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermeterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi KTP/Paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa;
 - (v) Apabila pemegang HMETD menghendaki Saham Baru hasil pelaksanaan dimasukkan dalam Penitipan Kolektif, maka permohonan pelaksanaan kepada BAE harus diajukan melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang ditunjuk dengan menyerahkan dokumen tambahan berupa:
 - Asli Surat Kuasa dari pemegang HMETD kepada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pelaksanaan HMETD dan melakukan pengelolaan efek atas Saham Baru dalam penitipan Kolektif di KSEI atas nama pemberi kuasa;
 - Asli Formulir Penyetoran Efek yang diterbitkan oleh KSEI yang telah diisi dan ditandatangani dengan lengkap.
 - Dikenakan biaya konversi.

Perseroan akan menerbitkan Saham Baru hasil pelaksanaan HMETD dalam bentuk fisik Surat Kolektif Saham, jika pemegang Sertifikat Bukti HMETD tidak menginginkan saham hasil pelaksanaannya dimasukkan dalam Penitipan Kolektif di KSEI.

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

Pendaftaran pelaksanaan HMETD dilakukan di Kantor BAE Perseroan. Pendaftaran dapat dilakukan mulai tanggal 7 November 2025 hingga 13 November 2025 pada hari dan jam kerja (Senin – Jumat pukul 09.00 – 15.00 WIB).

Bilamana pengisian Sertifikat Bukti HMETD tidak sesuai dengan petunjuk/syarat pemesanan saham yang tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD 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 Saham Tambahan

Pemegang saham yang HMETD-nya tidak dijual atau pembeli/pemegang HMETD terakhir yang namanya tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD atau pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI, dapat memesan saham tambahan melebihi hak yang dimilikinya dengan cara mengisi kolom pemesanan pembelian saham tambahan dan/atau FPPS Tambahan yang telah disediakan dan menyerahkan kepada BAE paling lambat hari terakhir periode pelaksanaan HMETD yakni tanggal 13 November 2025.

Pemegang HMETD dalam bentuk warkat/Sertifikat Bukti HMETD yang menginginkan saham hasil penjatahannya dalam bentuk elektronik harus mengajukan permohonan kepada BAE melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:

- a. Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
- b. Asli surat kuasa dari pemegang HMETD kepada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian untuk mengajukan permohonan pemesanan pembelian saham tambahan dan melakukan pengelolaan efek atas saham hasil penjatahan dalam Penitipan Kolektif KSEI dan kuasa lainnya yang mungkin diberikan sehubungan dengan pemesanan pembelian saham tambahan atas nama pemberi kuasa;
- c. Fotokopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan) atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan Direksi/pengurus (bagi lembaga/badan hukum);
- d. Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran;
- e. Asli Formulir Penyetoran Efek yang diterbitkan oleh KSEI yang telah diisi dan ditandatangani secara lengkap untuk keperluan pendistribusian saham hasil pelaksanaan oleh BAE.

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

- a. Asli instruksi pelaksanaan (*exercise*) yang telah berhasil (*settled*) dilakukan melalui C-Best yang sesuai atas nama pemegang HMETD tersebut (khusus bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI yang telah melaksanakan haknya melalui sistem C-Best);
- b. Asli formulir penyetoran Efek yang dikeluarkan KSEI yang telah diisi lengkap untuk pendistribusian Saham Hasil Pelaksanaan HMETD oleh BAE;
- c. Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.
- d. Dikenakan biaya konversi.

Pemegang HMETD dalam bentuk warkat/Sertifikat Bukti HMETD yang menginginkan saham hasil penjatahannya tetap dalam bentuk warkat/fisik Sertifikat Kolektif Saham ("SKS"), harus mengajukan permohonan kepada BAE dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:

- a. Asli FPPS Tambahan yang telah diisi dengan lengkap dan benar;
- b. Asli surat kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermeterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) dilampirkan dengan fotokopi KTP/Paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa;
- c. Fotokopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan) atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan Direksi/pengurus (bagi lembaga/badan hukum);
- d. Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindahbukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran.

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

Pembayaran atas pemesanan tambahan tersebut dapat dilaksanakan dan harus telah diterima pada rekening bank Perseroan selambat-lambatnya pada tanggal 17 November 2025 dalam keadaan tersedia (*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 18 November 2025 dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan tidak melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini, maka seluruh pesanan atas saham tambahan akan dipenuhi;
- 2) Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini, maka kepada pemesan yang melakukan 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;

- 3) Jumlah saham yang akan dijatahkan adalah sisa saham yang belum diambil bagian dengan memperhatikan jumlah kepemilikan saham setelah pelaksanaan PMHMETD I.

Manajer penjatahan akan menyampaikan laporan hasil pemeriksaan akuntan kepada OJK mengenai kewajaran dari pelaksanaan penjatahan dengan berpedoman pada Peraturan No. VIII.G.12, laporan hasil pemeriksaan tersebut wajib disampaikan oleh Perseroan kepada OJK dalam jangka waktu 30 hari sejak tanggal penjatahan berakhir sesuai dengan POJK 32/2015.

6) Persyaratan Pembayaran bagi para Pemegang SBHMETD (di luar Penitipan Kolektif KSEI) dan Pemesanan Saham Baru Tambahan

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

BANK MANDIRI
Cabang Jakarta Muara Karang Raya
No. Rekening: 168-00-7008001-3
Atas Nama: PT Bukit Uluwatu Villa Tbk

Bila pembayaran dilakukan dengan cek atau pemindahbukuan atau bilyet giro maka tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal setelah pembayaran diterima dengan baik (*in good funds*) dan telah nyata ada dalam Rekening Bank Perseroan. Untuk pembelian saham tambahan, pembayaran dilakukan pada hari pemesanan yang mana pembayaran tersebut harus diterima dengan baik (*in good funds*) dalam rekening Perseroan paling lambat tanggal 17 November 2025.

Segala biaya bank dan biaya transfer yang timbul dalam rangka pembelian saham menjadi beban pemesan. Pemesanan akan dibatalkan jika persyaratan pembayaran tidak dipenuhi.

7) Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian Saham

Perseroan melalui BAE akan menyerahkan kepada pemesan bukti tanda terima pemesanan pembelian Saham yang merupakan bagian dari Sertifikat Bukti HMETD yang telah dicap dan ditandatangani sebagai bukti tanda terima pemesanan pembelian Saham yang dapat dijadikan bukti pada saat mengambil Formulir Konfirmasi Penjatahan dan/atau pengembalian uang pemesanan yang tidak dipenuhi. Bukti tanda terima pemesanan ini bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan Saham.

Bagi pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI akan mendapatkan konfirmasi atas permohonan pelaksanaan HMETD dari C-BEST melalui pemegang rekening KSEI.

8) Pembatalan Pemesanan Pembelian

Perseroan berhak untuk membatalkan pemesanan Saham Baru, baik secara keseluruhan atau sebagian, dengan memperhatikan persyaratan yang berlaku. Pemberitahuan pembatalan pemesanan saham akan diumumkan bersamaan dengan pengumuman penjatahan atas pemesanan saham.

Hal-hal yang dapat menyebabkan dibatalkannya pemesanan Saham Baru antara lain:

- 1) Pengisian SBHMETD atau FPPS Tambahan tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan Saham Baru yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus.
- 2) Tidak terpenuhinya persyaratan pembayaran.
- 3) Tidak terpenuhinya persyaratan kelengkapan dokumen permohonan.

9) Pengembalian Uang Pemesanan

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruhnya dari Pemesanan Saham Tambahan dalam PMHMETD I atau dalam hal terjadi pembatalan pemesanan saham, maka Perseroan akan mengembalikan sebagian atau seluruh uang pemesanan tersebut dalam mata uang Rupiah dengan mentransfer ke rekening bank atas nama pemesan. Pengembalian uang oleh Perseroan akan dilakukan pada tanggal 19 November 2025 atau selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah tanggal penjatahan. Pengembalian uang yang dilakukan sampai dengan tanggal 19 November 2025 tidak akan disertai bunga.

Apabila terjadi keterlambatan pengembalian uang, jumlah yang akan dikembalikan akan disertai bunga sebesar 1% (satu persen) per tahun, yang diperhitungkan sejak tanggal 20 November 2025 sampai dengan tanggal dimana uang tersebut dikembalikan. Apabila keterlambatan tersebut dikarenakan pemesan tidak mengambil pengembalian sesuai dengan waktu yang ditentukan, kesalahan dari sistem pada bank yang bersangkutan atau hal-hal lain yang bukan disebabkan oleh kesalahan Perseroan, maka Perseroan tidak membayar bunga atas keterlambatan tersebut.

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 selambat-lambatnya dalam 2 (dua) Hari Bursa setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik di rekening bank 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 selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah permohonan diterima oleh BAE Perseroan dan dana pembayaran telah efektif (*in good funds*) di rekening bank Perseroan.

Adapun Saham Baru hasil penjatahan atas pemesanan Saham Baru tambahan akan tersedia untuk diambil SKSnya atau akan didistribusikan dalam bentuk elektronik dalam Penitipan Kolektif di KSEI selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah penjatahan.

SKS baru hasil pelaksanaan HMETD sesuai hak dapat diambil pada setiap Hari Kerja (Senin s/d Jumat, 09.00 - 15.00 WIB) mulai tanggal 11 November 2025 hingga tanggal 17 November 2025, sedangkan SKS baru hasil penjatahan dapat diambil selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah proses penjatahan.

Pengambilan dilakukan di BAE Perseroan dengan menunjukkan/menyerahkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- Asli KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau
- Fotokopi anggaran dasar (bagi lembaga/badan hukum) dan susunan direksi komisaris atau pengurus yang masih berlaku;
- Asli surat kuasa yang sah (untuk lembaga/badan hukum atau perorangan yang dikuasakan) bermeterai Rp10.000,- (sepuluh ribu Rupiah) dilengkapi dengan fotokopi KTP/Paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa;
- Asli Bukti Tanda Terima Pemesanan Pembelian.

11) Alokasi Terhadap HMETD yang Tidak Dilaksanakan

Apabila saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini tidak seluruhnya diambil oleh pemegang saham atau pemegang bukti HMETD, maka sisanya akan dialokasikan kepada pemegang saham lainnya yang melakukan pemesanan lebih besar dari haknya seperti yang tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD atau Formulir Pemesanan dan Pembelian Saham Tambahan, secara proporsional berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta penambahan saham.

12) Pengalihan HMETD

Pemegang HMETD yang tidak melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru dalam rangka PMHMETD I ini, dapat menjual haknya kepada pihak lain sejak tanggal 7 November 2025 hingga 13 November 2025 melalui BEI atau dapat dilaksanakan di luar BEI.

Pemegang saham yang tidak melaksanakan haknya setelah pelaksanaan HMETD dapat mengalami penurunan persentase kepemilikan (dilusi) sampai dengan jumlah maksimum sebesar 16,36% (enam belas koma tiga enam persen).

PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN SERTIFIKAT BUKTI HMETD SERTA FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM TAMBAHAN

Perseroan telah mengumumkan informasi penting berkaitan dengan PMHMETD I ini melalui *website* Perseroan dan *website* BEI.

- 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 yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal 6 November 2025. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan tersedia di BAE Perseroan.
- 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 6 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 EDI Indonesia
Wisma SMR 10th Floor
Jl. Yos Sudarso Kav. 89
Jakarta 14360, Indonesia
Telp. : (021) 6505829
Email: bae@edi-indonesia.co.id

Apabila Pemegang Saham Perseroan yang namanya dengan sah tercatat dalam DPS Perseroan tanggal 5 November 2025 belum menerima atau mengambil SBHMETD, Prospektus, FPPS Tambahan dan formulir lainnya dan tidak menghubungi BAE Perseroan, maka setiap dan segala risiko ataupun kerugian yang mungkin timbul bukan menjadi tanggung jawab Perseroan ataupun BAE Perseroan, melainkan sepenuhnya merupakan tanggung jawab para Pemegang Saham Perseroan yang bersangkutan.

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

PARA PEMEGANG SAHAM DIHARAPKAN MEMBACA KETERANGAN LEBIH LANJUT MENGENAI PMHMETD I PERSEROAN MELALUI INFORMASI YANG TERSAJI DALAM PROSPEKTUS