

Jadwal			
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
OTORITAS JASA KEUANGAN (“OJK”) TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.			
PROSPEKTUS INI PENTING DAN PERLU MENDAPAT PERHATIAN SGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIK NYA 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 PROSPEKTUS 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 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 koma 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.

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 DILIHT PADA BAB VI FAKTOR RISIKO.

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).

PT Bukit Uluwatu Villa Tbk (“**Perseroan**”) telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran dengan surat No. 133.03.04/BUVA/IX/2025 tertanggal 10 September 2025 sehubungan dengan PMHMETD I kepada Otoritas Jasa Keuangan (“**OJK**”), sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam 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) dicabut sebagian oleh Peraturan OJK No. 45 Tahun 2024 tentang Pengembangan dan Penguatan Emiten dan Perusahaan Publik (“**POJK 32/2015**”) dan Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2015 tentang Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**POJK 33/2015**”) yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995, Tambahan Lembaran Negara No. 3608 (“**UUPM**”) sebagaimana terakhir kali diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (“**UUP2SK**”) beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Perseroan juga telah mengumumkan keterbukaan informasi sehubungan dengan PMHMETD I bersamaan dengan penyampaian Pernyataan Pendaftaran pada situs web Perseroan dan situs web BEI pada tanggal 10 September 2025.

Perseroan beserta para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka PMHMETD I ini bertanggung jawab sepenuhnya atas semua informasi atau fakta material, keterangan, data atau laporan serta kejujuran pendapat yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan mereka sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal yang berlaku di wilayah Republik Indonesia, dan kode etik, norma, serta standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan PMHMETD I ini, semua pihak, termasuk pihak yang terafiliasi dilarang untuk memberikan keterangan atau pernyataan mengenai data atau hal-hal yang tidak diungkapkan dalam Prospektus, tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari Perseroan.

Lembaga serta Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka PMHMETD I ini, dengan tegas menyatakan bukan merupakan pihak Afiliasi dengan Perseroan, baik secara langsung maupun tidak langsung, sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.

Setiap perubahan atau penambahan informasi mengenai PMHMETD I sebagaimana hal tersebut di atas, akan diumumkan selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Kerja sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

PT BCA Sekuritas merupakan pihak yang membantu penyiapan Prospektus PMHMETD I ini dan menyatakan telah memberikan persetujuan tertulis mengenai pencantuman nama PT BCA Sekuritas dalam Prospektus ini dan tidak mencabut persetujuan tersebut.

**PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI YANG PERLU DIKETAHUI OLEH PUBLIK DAN TIDAK TERDAPAT LAGI INFORMASI YANG BELUM DIUNGKAPKAN YANG DAPAT MENGAKIBATKAN INFORMASI YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN PUBLIK.**

**PROSPEKTUS HANYA DIDISTRIBUSIKAN DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG DAN/ATAU PERATURAN YANG BERLAKU DI INDONESIA. TIDAK SATUPUN YANG TERCANTUM DALAM DOKUMEN INI DAPAT DIANGGAP SEBAGAI SEBUAH PENAWARAN EFEK UNTUK MENJUAL DI WILAYAH YANG MELARANG HAL TERSEBUT. SETIAP PIHAK DI LUAR WILAYAH INDONESIA BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA UNTUK MEMATUHI KETENTUAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT, DAN PERSEROAN DIBEBAHKAN DARI SEGALA TANGGUNG JAWAB DAN KONSEKUENSI ATAS SETIAP PELAKSANAAN HMETD YANG DILAKUKAN OLEH PIHAK DI LUAR WILAYAH INDONESIA TERSEBUT.**

**PMHMETD I INI TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG DAN/ATAU PERATURAN LAIN SELAIN YANG BERLAKU DI INDONESIA. BARANG SIAPA DI LUAR INDONESIA MENERIMA PROSPEKTUS INI ATAU SBHMETD, ATAU DOKUMEN-DOKUMEN LAIN YANG BERKAITAN DENGAN PMHMETD I INI, MAKA DOKUMEN-DOKUMEN TERSEBUT TIDAK DIMAKSUDKAN SEBAGAI DOKUMEN PENAWARAN UNTUK MEMBELI SAHAM BIASA ATAS NAMA HASIL PELAKSANAAN HMETD, KECUALI BILA PENAWARAN, PEMBELIAN ATAU PELAKSANAAN HMETD TERSEBUT TIDAK BERTENTANGAN DENGAN ATAU BUKAN MERUPAKAN PELANGGARAN TERHADAP UNDANG-UNDANG DAN/ATAU PERATURAN YANG BERLAKU DI NEGARA TERSEBUT. DALAM HAL TERDAPAT PEMEGANG SAHAM YANG BUKAN WARGA NEGARA INDONESIA YANG BERDASARKAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN DI NEGARNYA DILARANG UNTUK MELAKSANAKAN HMETD, MAKA PERSEROAN ATAU PIHAK YANG DITUNJUK OLEH PERSEROAN BERHAK UNTUK MENOLAK PERMOHONAN PIHAK TERSEBUT UNTUK MELAKSANAKAN PEMBELIAN SAHAM BERDASARKAN HMETD YANG DIMILIKINYA.**

## DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	I
DEFINISI DAN SINGKATAN .....	II
SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN .....	VIII
RINGKASAN .....	IX
I. PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I ("PMHMETD I")	1
II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PMHMETD .....	8
III. PERNYATAAN UTANG .....	19
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING .....	30
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN.....	35
VI. FAKTOR RISIKO .....	43
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK .....	47
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA .....	48
1) RIWAYAT SINGKAT .....	48
2) MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA PERSEROAN .....	48
3) DOKUMEN PERIZINAN PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK .....	49
4) KEPEMILIKAN SAHAM DAN STRUKTUR PERMODALAN TERAKHIR .....	52
5) PENGURUSAN DAN PENGAWASAN .....	52
6) STRUKTUR KELOMPOK USAHA PERSEROAN .....	60
7) PERJANJIAN PENTING .....	61
8) KETERANGAN MENGENAI ENTITAS ANAK.....	73
9) PERKARA YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, SERTA ANGGOTA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK .....	73
10) KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA .....	74
IX. EKUITAS.....	83
X. KEBIJAKAN DIVIDEN .....	85
XI. PERPAJAKAN .....	86
XII. PIHAK YANG BERTINDAK SEBAGAI PEMBELI SIAGA .....	89
XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL .....	92
XIV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM .....	94
XV. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS .....	100

## DEFINISI DAN SINGKATAN

Beberapa singkatan dan kata-kata yang dipergunakan dalam Prospektus ini memiliki makna dan arti seperti dijelaskan dalam tabel berikut:

<b>Afiliasi</b>	<p>Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK, yang berarti:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan:<ol style="list-style-type: none"><li>suami atau istri;</li><li>orang tua dari suami atau istri dan suami atau istri dari anak;</li><li>kakek dan nenek dari suami atau istri dan suami atau istri dari cucu;</li><li>saudara dari suami atau istri beserta suami atau istrinya dari saudara yang bersangkutan; atau</li><li>suami atau istri dari saudara orang yang bersangkutan.</li></ol></li><li>hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pihak tersebut, yaitu hubungan dengan seseorang dengan:<ol style="list-style-type: none"><li>orang tua dan anak;</li><li>kakek dan nenek serta cucu; atau</li><li>saudara dari orang yang bersangkutan.</li></ol></li><li>hubungan antara pihak dengan karyawan, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut;</li><li>hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi dan/atau dewan komisaris, atau pengawas yang sama;</li><li>hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud;</li><li>hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apapun, dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama; atau</li><li>hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama yaitu pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki paling kurang 20% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari perusahaan tersebut.</li></ol>
<b>Anggota Bursa</b>	<p>Berarti Perusahaan Efek yang telah memperoleh persetujuan keanggotaan bursa untuk menggunakan sistem dan/atau sarana BEI dalam rangka melakukan kegiatan perdagangan efek di BEI sesuai dengan peraturan BEI.</p>
<b>Bank Kustodian</b>	<p>Berarti bank umum yang telah memperoleh persetujuan OJK untuk memberikan jasa penitipan atau melakukan jasa kustodian sebagaimana dimaksud dalam UUPM.</p>
<b>Bapepam-LK</b>	<p>Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 606/KMK.01/2005 tanggal 30 Desember 2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/PMK.01/2010 tanggal 11 Oktober 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan, yang pada saat ini fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor</p>

	Pasar Modal, dilaksanakan oleh OJK berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana telah dicabut sebagian oleh Undang-Undang No. 9 Tahun 2016 tentang Pencegahan dan Penanganan Krisis Sistem Keuangan.
<b>Biro Administrasi Efek atau BAE</b>	Berarti pihak yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melaksanakan administrasi saham dalam PMHMETD I, yaitu PT EDI Indonesia, yang berkedudukan di Jakarta.
<b>Bursa Efek atau Bursa Efek Indonesia atau BEI</b>	Berarti bursa efek sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 UUPM yang diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, suatu perseroan terbatas yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia serta berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, dan merupakan bursa efek di tempat saham-saham Perseroan akan dicatatkan.
<b>DPS atau Daftar Pemegang Saham</b>	Berarti daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh PT EDI Indonesia selaku BAE Perseroan, yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham dalam Perseroan.
<b>Efek</b>	Berarti surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, Unit Penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas Efek, dan setiap derivatif dari Efek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 5 UUPM.
<b>Entitas Anak atau Perusahaan Anak</b>	Berarti perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan Perseroan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku di Indonesia, yaitu MA, BLV, CGU, DMS, SMA, BBP dan BAS.
<b>FPPS</b>	Berarti singkatan dari Formulir Pemesanan Pembelian Saham dalam rangka PMHMETD I.
<b>FPPS Tambahan</b>	Berarti Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan, dalam rangka PMHMETD I, yaitu formulir untuk memesan Saham Baru yang melebihi porsi yang ditentukan sesuai dengan jumlah HMETD yang diterima oleh 1 (satu) Pemegang Saham Perseroan dalam rangka pelaksanaan PMHMETD I.
<b>Harga Pelaksanaan</b>	Berarti harga yang harus dibayarkan dalam PMHMETD I ini untuk setiap pelaksanaan 1 (satu) HMETD menjadi 1 (satu) Saham Baru, yaitu Rp150,- (seratus lima puluh Rupiah) per saham.
<b>Hari Bursa</b>	Berarti hari-hari dimana aktivitas transaksi perdagangan efek dilakukan di BEI, yaitu hari Senin sampai Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan Pemerintah atau hari yang dinyatakan sebagai hari libur oleh BEI.
<b>Hari Kalender</b>	Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan Kalender Gregorius ( <i>Gregorian Calendar</i> ) tanpa kecuali, termasuk hari Sabtu, Minggu dan hari libur nasional yang ditentukan sewaktu-waktu oleh Pemerintah Republik Indonesia dan Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja biasa.
<b>Hari Kerja</b>	Berarti hari kerja pada umumnya, tidak termasuk hari Sabtu dan Minggu serta hari yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai hari libur nasional.

<b>HMETD</b>	Berarti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang merupakan hak yang melekat pada Saham Lama yang memberikan kesempatan Pemegang Saham yang bersangkutan untuk membeli Saham Baru sebelum ditawarkan kepada pihak lain. Hak tersebut wajib dapat dialihkan.
<b>Kemenkum</b>	Berarti singkatan dari Kementerian Hukum Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Kementerian Kehakiman Republik Indonesia, Kementerian Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, Menteri Hukum dan Perundang-undangan, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dan/atau nama lainnya).
<b>KSEI</b>	Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia berkedudukan di Jakarta Selatan, yang merupakan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.
<b>Kustodian</b>	Berarti pihak yang memberi jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek serta jasa lainnya termasuk menerima bunga dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi Efek dan mewakili Pemegang Rekening yang menjadi nasabahnya sesuai dengan ketentuan UUPM, yang meliputi KSEI, Perusahaan Efek dan Bank Kustodian.
<b>Masyarakat</b>	Berarti perorangan dan/atau badan, baik Warga Negara Indonesia / Badan Hukum Indonesia maupun Warga Negara Asing / Badan Hukum Asing baik yang bertempat tinggal/berkedudukan di Indonesia maupun bertempat tinggal/berkedudukan di luar wilayah Indonesia.
<b>Menkum</b>	Berarti singkatan dari Menteri Hukum Republik Indonesia (dahulu dikenal dengan nama Menteri Kehakiman Republik Indonesia, Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, Menteri Hukum dan Perundang-undangan, Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dan/atau nama lainnya).
<b>OJK atau Otoritas Jasa Keuangan</b>	Berarti Otoritas Jasa Keuangan, yaitu lembaga independen yang dalam melaksanakan fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal berdasarkan Undang-Undang No. 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana terakhir kali diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.
<b>Pemegang Rekening</b>	Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek di KSEI, yang meliputi Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal dan peraturan KSEI.
<b>Pemegang Saham</b>	Berarti perseorangan dan/atau badan hukum yang telah memiliki saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS dan berhak atas HMETD.
<b>Pemegang HMETD</b>	Berarti Pemegang Saham dan/atau pemegang HMETD.
<b>Pemerintah</b>	Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
<b>Penitipan Kolektif</b>	Berarti jasa penitipan atas Efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.

<b>Periode Perdagangan</b>	Berarti periode dimana Pemegang Saham dan/atau pemegang HMETD dapat menjual atau mengalihkan HMETD yang dimilikinya serta melaksanakan HMETD yang dimilikinya.
<b>Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham</b>	Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Dan Agen Pelaksanaan Dalam Rangka Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 7 tanggal 9 September 2025 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, yang ditandatangani antara Perseroan dan BAE.
<b>Pernyataan Pendaftaran</b>	Berarti pernyataan pendaftaran yang harus disampaikan oleh Perseroan kepada Kepala Eksekutif OJK dalam rangka PMHMETD I sesuai dengan Pasal 1 angka 19 UUPM <i>juncto</i> POJK 32/2015, berikut dokumen-dokumen yang diajukan oleh Perseroan kepada OJK sebelum melakukan PMHMETD I termasuk perubahan-perubahan, tambahan-tambahan serta pembetulan-pembetulanannya untuk memenuhi persyaratan OJK.
<b>Perseroan</b>	Berarti pihak yang melakukan PMHMETD I, yang dalam hal ini adalah PT Bukit Uluwatu Villa Tbk, berkedudukan di Badung, Bali.
<b>Perusahaan Efek</b>	Berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek atau Manajer Investasi sebagaimana dimaksud dalam UUPM.
<b>POJK 33/2014</b>	Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
<b>POJK 34/2014</b>	Berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
<b>POJK 35/2014</b>	Berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
<b>POJK 30/2015</b>	Berarti Peraturan OJK No. 30/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
<b>POJK 32/2015</b>	Berarti Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana: (i) diubah dengan Peraturan OJK No. 14/POJK.04/2019 tanggal 29 April 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) dicabut sebagian oleh Peraturan OJK No. 45 Tahun 2024 tanggal 27 Desember 2024 tentang Pengembangan dan Penguatan Emiten dan Perusahaan Publik.
<b>POJK 33/2015</b>	Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2015 tanggal 22 Desember 2015 tentang Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
<b>POJK 55/2015</b>	Berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.

<b>POJK 56/2015</b>	Berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
<b>POJK 15/2020</b>	Berarti Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
<b>POJK 17/2020</b>	Berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
<b>POJK 42/2020</b>	Berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.03/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
<b>Prospektus</b>	Berarti dokumen penawaran sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 26 UUPM <i>juncto</i> POJK 33/2015.
<b>PSAK</b>	Berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia.
<b>PMHMETD I</b>	Berarti penambahan modal dengan memberikan HMETD atas sebanyak 4.026.581.429 (empat miliar dua puluh enam juta lima ratus delapan puluh satu ribu empat ratus dua puluh sembilan) Saham Baru dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) per 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 dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp150,- (seratus lima puluh Rupiah), yang harus dibayar penuh pada saat melaksanakan HMETD.
<b>Rekening Efek</b>	Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik pemegang saham yang diadministrasikan di KSEI, atau Pemegang Rekening berdasarkan perjanjian pembukaan rekening efek yang ditandatangani pemegang saham dengan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.
<b>Rp atau Rupiah</b>	Berarti Rupiah Indonesia yang merupakan mata uang yang sah dari negara Republik Indonesia.
<b>RUPS</b>	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham, yaitu rapat umum para pemegang saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perseroan dan UUPT dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
<b>Saham Hasil Pelaksanaan HMETD atau Saham Baru</b>	Berarti seluruh saham hasil pelaksanaan HMETD yang merupakan Saham Baru yang diperoleh oleh pemegang HMETD dan/atau Masyarakat dalam PMHMETD I yaitu sebanyak 4.026.581.429 (empat miliar dua puluh enam juta lima ratus delapan puluh satu ribu empat ratus dua puluh sembilan) saham baru.
<b>Saham Lama</b>	Berarti saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh oleh Pemegang Saham Perseroan pada tanggal DPS.
<b>SBHMETD</b>	Berarti singkatan dari Sertifikat Bukti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, yaitu surat bukti hak atau sertifikat yang dikeluarkan oleh Perseroan kepada Pemegang Saham yang membuktikan HMETD, yang dapat diperdagangkan selama Periode Perdagangan.



<b>USD</b>	Berarti Dolar Amerika Serikat, yang merupakan mata uang resmi Negara Amerika Serikat.
<b>UU</b>	Berarti Undang-Undang.
<b>UUPM atau Undang-Undang Pasar Modal</b>	Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun 1995 tanggal 10 November 1995, Tambahan No. 3608, sebagaimana terakhir kali diubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.
<b>UUPT</b>	Berarti Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 tahun 2007, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.

## **SINGKATAN NAMA PERUSAHAAN**

<b>BAS</b>	:	PT Bukit Awani Sejahtera
<b>BBP</b>	:	PT Bukit Bali Permai
<b>BLV</b>	:	PT Bukit Lagoi Villa
<b>BSR</b>	:	PT Bukit Savanna Raya
<b>CGU</b>	:	PT Culina Global Utama
<b>DMS</b>	:	PT Dialog Mitra Sukses
<b>KAJA</b>	:	PT Kharisma Anugerah Jawara Abadi
<b>KJA</b>	:	PT Kharisma Jawara Abadi
<b>MA</b>	:	PT Mandra Alila
<b>MBS</b>	:	PT Mitra Banyuwangi Selaras
<b>SMA</b>	:	PT Sitaro Mitra Abadi

## RINGKASAN

*Ringkasan di bawah ini dibuat atas dasar fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang paling penting bagi Perseroan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih terinci dan laporan keuangan serta catatan-catatan yang tercantum di dalam Prospektus ini. Semua informasi keuangan Perseroan disusun dalam mata uang Rupiah dan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.*

### 1. Riwayat Singkat

Pada tahun 2000, Perseroan didirikan dengan nama “PT Bukit Uluwatu Villa” berdasarkan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kabupaten Badung, Bali.

Pada tahun 2010, Perseroan melakukan penawaran umum perdana saham dan mencatatkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek serta melakukan perubahan status Perseroan menjadi Perusahaan Terbuka, sehingga Perseroan mengubah namanya menjadi “PT Bukit Uluwatu Villa Tbk”.

### Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha Perseroan

Berdasarkan Pasal 3 anggaran dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang jasa akomodasi dan *real estate*.

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

(i) Hotel Bintang, (ii) Penyediaan Akomodasi Lainnya, dan (iii) Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa. Selain kegiatan usaha utama, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha penunjang yaitu Penyewaan Venue Penyelenggaraan Aktivitas MICE Dan Event Khusus.

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).

Keterangan lebih lanjut mengenai keterang tentang Perseroan dan kegiatan usaha dapat dilihat pada Bab VIII Prospektus ini.

### 2. Keterangan Mengenai PMHMETD I

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	:	Bursa Efek
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.

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

### 3. Struktur Permodalan Perseroan Sebelum dan Proforma 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 BAE adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
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
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>
<b>Portepel</b>	<b>54.409.526.787</b>	<b>2.720.476.339.350</b>	

\*)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 ini.

#### 4. Rencana Penggunaan Dana

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

- 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
- 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.

#### 5. 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
<b>Jumlah Aset</b>	<b>2.030.865.227.538</b>	<b>2.118.632.498.695</b>	<b>1.708.249.420.512</b>
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
<b>Jumlah liabilitas</b>	<b>599.652.358.821</b>	<b>766.590.359.757</b>	<b>751.990.993.651</b>
<b>Jumlah ekuitas</b>	<b>1.431.212.868.717</b>	<b>1.352.042.138.938</b>	<b>956.258.426.861</b>

## 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%

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
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 direviu

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

## 6. Faktor Risiko

Berikut adalah risiko-risiko yang disusun berdasarkan bobot risiko yang dihadapi Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya:

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

Risiko Persaingan Usaha

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

1. Risiko Keamanan Negara
2. Risiko pasokan bahan baku
3. Risiko investasi atau aksi korporasi
4. Risiko Teknologi
5. Risiko Sumber Daya Manusia
6. Risiko kegagalan perusahaan terbuka memenuhi peraturan perundang-undangan dalam industri

### C. Risiko Umum

1. Risiko Kondisi Perekonomian Secara Makro
2. Risiko tuntutan atau gugatan hukum
3. Risiko Kebijakan Pemerintah
4. Risiko perubahan kurs valuta asing
5. Risiko kepatuhan terhadap peraturan perundangan yang berlaku terkait bidang usaha Perusahaan Terbuka
6. Risiko ketentuan Negara lain atau peraturan internasional

### D. Risiko Terkait Investasi Saham Perseroan

1. Tidak Likuidnya Saham yang ditawarkan
2. Fluktuasi Harga Saham Perseroan
3. Pembagian Dividen

Keterangan lebih lanjut mengenai risiko usaha Perseroan dapat dilihat pada Bab VI Prospektus ini.

## **7. Kebijakan Dividen**

Pembagian atau tidak ada pembagian dividen, diputuskan berdasarkan keputusan RUPS tahunan yang mengacu pada laporan keuangan Perseroan, dengan mempertimbangkan perolehan laba bersih (jika terjadi kerugian bersih, maka hal tersebut akan menjadi pertimbangan RUPS untuk tidak membagikan dividen) , kebutuhan untuk modal kerja dan belanja modal di masa mendatang dan kebutuhan untuk pengembangan usaha di masa mendatang.

Keterangan lebih lanjut mengenai kebijakan dividen dapat dilihat pada Bab X Prospektus ini.



## I. PENAMBAHAN MODAL DENGAN 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 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 empat juta empat ratus delapan ratus sembilan belas) saham Perseroan atau setara dengan 67,018% (enam puluh tujuh koma nol satu delapan 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 koma 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.

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).



### 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

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

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.

#### a. Keterangan Mengenai PMHMETD I

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	: PT Bursa Efek Indonesia
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 ("**Akta No. 17/2025**"), 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 RUPSLB 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.

#### b. Struktur Permodalan 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 ("**Akta No. 64/2023**") *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 ("**Akta No. 16/2024**") dan Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 16 Oktober 2025 yang dikeluarkan oleh BAE adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
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
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>
<b>Portepel</b>	<b>54.409.526.787</b>	<b>2.720.476.339.350</b>	

\*)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)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>3.750.000.000.000</b>		<b>75.000.000.000</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>						
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
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>	<b>24.617.054.642</b>	<b>1.230.852.732.100</b>	<b>100,00</b>
<b>Portepel</b>	<b>54.409.526.787</b>	<b>2.720.476.339.350</b>		<b>50.382.945.358</b>	<b>2.519.147.267.900</b>	

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)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>3.750.000.000.000</b>		<b>75.000.000.000</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>						
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
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>	<b>24.617.054.642</b>	<b>1.230.852.732.100</b>	<b>100,00</b>
<b>Portepel</b>	<b>54.409.526.787</b>	<b>2.720.476.339.350</b>		<b>50.382.945.358</b>	<b>2.519.147.267.900</b>	

### c. Keterangan Tentang HMETD

#### Tata Cara Penerbitan dan Penyampaian Bukti HMETD

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik ke dalam rekening efek di KSEI melalui rekening efek Perusahaan Efek atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Bursa setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD.

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

Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam penitipan kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan Sertifikat Bukti HMETD atas nama pemegang saham, yang dapat diambil oleh pemegang saham yang berhak atau kuasanya di BAE pada setiap hari dan jam kerja mulai tanggal 7 November 2025 hingga tanggal 13 November 2025 dengan membawa:

- Fotokopi identitas diri yang masih berlaku (bagi pemegang saham perorangan) dan fotokopi anggaran dasar (bagi pemegang saham badan hukum/lembaga). Pemegang saham juga wajib menunjukkan asli dari fotokopi tersebut.
- Asli surat kuasa (jika dikuasakan) dilengkapi fotokopi identitas diri lainnya yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan).

## **Pemegang Saham yang berhak menerima HMETD**

Para Pemegang Saham Perseroan yang namanya tercatat dengan sah dalam DPS Perseroan pada tanggal 5 November 2025 sampai dengan pukul 16.00 WIB berhak untuk membeli saham dengan ketentuan bahwa pemegang 225 (dua ratus dua puluh lima) Saham Lama berhak atas 44 (empat puluh empat) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) setiap saham sebesar harga pelaksanaan sebesar Rp150,- (seratus lima puluh Rupiah) untuk setiap saham.

## **Pemegang HMETD yang sah**

Pemegang HMETD yang sah adalah:

- i. Para Pemegang Saham Perseroan yang berhak menerima HMETD yang tidak dijual HMETD-nya, atau
- ii. Pembeli/pemegang HMETD terakhir yang namanya tercantum dalam kolom endosemen SBHMETD, atau
- iii. Para pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI, sampai dengan tanggal terakhir periode perdagangan HMETD.

## **Perdagangan HMETD**

Pemegang HMETD dapat memperdagangkan HMETD yang dimilikinya selama periode perdagangan HMETD, yaitu mulai tanggal 7 November 2025 sampai dengan 13 November 2025.

Perdagangan HMETD harus memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan perpajakan dan ketentuan di bidang pasar modal termasuk peraturan bursa dimana HMETD tersebut diperdagangkan. Bila pemegang HMETD mengalami keragu-raguan dalam mengambil keputusan, sebaiknya berkonsultasi atas biaya sendiri dengan penasihat investasi, perantara pedagang efek, manajer investasi, penasehat hukum, akuntan publik, atau penasihat profesional lainnya.

Pemegang HMETD yang bermaksud mengalihkan haknya tersebut dapat melaksanakannya melalui BEI (melalui perantara pedagang efek/pialang yang terdaftar di BEI) maupun di luar BEI sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal yang berlaku.

Penyelesaian perdagangan HMETD yang dilakukan melalui di luar bursa akan dilaksanakan dengan cara pemindahbukuan atas rekening efek atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek di KSEI.

Segala biaya dan pajak yang mungkin timbul akibat perdagangan dan pemindahtanganan HMETD menjadi tanggung jawab dan beban pemegang HMETD atau calon pemegang HMETD.

Pemegang HMETD yang bermaksud mengalihkan HMETD-nya tersebut dapat melaksanakan pengalihan melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodian.

## **Bentuk HMETD**

Bagi Pemegang Saham Perseroan yang sahamnya belum dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD yang mencantumkan nama dan alamat pemegang HMETD, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli Saham Baru, jumlah Saham Baru yang akan dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan Saham Baru tambahan, kolom endosemen dan keterangan lain yang diperlukan.

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan SBHMETD, melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke rekening efek atas nama Bank Kustodian atau Perusahaan Efek yang ditunjuk masing-masing pemegang saham di KSEI.

## **Pemecahan SBHMETD**

Bagi pemegang SBHMETD yang ingin menjual atau mengalihkan sebagian dari HMETD yang dimilikinya, maka pemegang HMETD yang bersangkutan dapat menghubungi BAE Perseroan untuk mendapatkan denominasi

HMETD yang diinginkan. Pemegang HMETD dapat melakukan pemecahan SBHMETD mulai tanggal 7 November 2025 sampai dengan 13 November 2025.

Biaya pemecahan SBHMETD akan dikenakan biaya yang menjadi beban pemohon.

### Nilai Teoretis HMETD

Nilai dari HMETD yang ditawarkan oleh pemegang HMETD yang sah akan berbeda-beda dari HMETD yang satu dengan yang lainnya berdasarkan kekuatan permintaan dan penawaran yang ada pada saat ditawarkan.

Berikut disajikan perhitungan teoretis nilai HMETD dalam PMHMETD I ini. Perhitungan di bawah ini hanya merupakan ilustrasi teoretis dan bukan dimaksudkan sebagai jaminan ataupun perkiraan dari nilai HMETD. Ilustrasi diberikan untuk memberikan gambaran umum dalam menghitung nilai HMETD.

Diasumsikan harga pasar satu saham	=	Rp a
Harga pelaksanaan saham dari dalam PMHMETD I	=	Rp b
Jumlah saham yang beredar sebelum PMHMETD I	=	A
Jumlah saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I	=	B
Jumlah saham yang beredar setelah PMHMETD I	=	A + B
Harga teoretis saham baru	=	$\frac{(Rp\ a \times A) + (Rp\ b \times B)}{(A + B)}$
	=	Rp c
Harga teoretis HMETD	=	Rp c – Rp b

Perhitungan harga teoritis HMETD telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan Peraturan Perubahan Pedoman Perdagangan PT Bursa Efek Indonesia sebagaimana termuat dalam Surat Keputusan Direksi PT Bursa Efek Indonesia Nomor: Kep-00096/BEI/12-2022 tanggal 28 Desember 2022.

### Pecahan HMETD

Sesuai dengan POJK 32/2015, maka atas pecahan HMETD tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam Rekening Perseroan.

### Penggunaan SBHMETD

Bagi Pemegang Saham Perseroan yang sahamnya belum dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD yang mencantumkan nama dan alamat pemegang HMETD, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli saham dalam rangka PMHMETD I, jumlah Saham Baru yang akan dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan Saham Baru tambahan, kolom endorsemen dan keterangan lain yang diperlukan.

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan SBHMETD, melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke rekening efek atas nama Bank Kustodian atau Anggota Bursa yang ditunjuk masing-masing pemegang saham di KSEI.

### 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, FPPS Tambahan dan formulir lainnya di 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:

**PT EDI Indonesia**  
Wisma SMR 10<sup>th</sup> Floor  
Jalan Yos Sudarso Kav. 89  
Jakarta 14360, Indonesia  
Telepon: (021) 6505829  
Email: bae@edi-indonesia.co.id

### Hak Pemegang Saham

Apabila saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan dengan cara penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu kepada para Pemegang Saham, maka seluruh Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal pencatatan (*recording date*), mempunyai hak terlebih dahulu untuk membeli saham yang akan dikeluarkan tersebut, dalam jumlah sebanding dengan jumlah saham yang telah terdaftar dalam DPS Perseroan atas nama Pemegang Saham masing-masing pada tanggal tersebut (proporsional). HMETD tersebut dapat dialihkan dan diperdagangkan kepada pihak lain, dengan mengindahkan ketentuan anggaran dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal di Indonesia.

### Tata Cara Pengalihan HMETD

Pemegang HMETD yang tidak ingin melaksanakan haknya dan bermaksud untuk mengalihkan HMETD-nya yang diperoleh dalam rangka PMHMETD I ini, dapat melakukan pengalihan HMETD kepada pihak lain pada Periode Perdagangan HMETD dan dilakukan melalui Anggota Bursa atau Bank Kustodian. Mengenai mekanisme perdagangan HMETD dilakukan sesuai dengan mekanisme perdagangan bursa pada umumnya.

### d. Informasi Mengenai Saham Perseroan

Berikut adalah historis kinerja saham Perseroan di Bursa Efek meliputi harga tertinggi, harga terendah dan volume perdagangan setiap bulan dalam periode 12 (dua belas) bulan terakhir sebelum Pernyataan Pendaftaran disampaikan kepada OJK:

Bulan	Harga Tertinggi (Rp)	Harga Terendah (Rp)	Total Volume Perdagangan (lot)
Agustus 2025	404	278	31.446.706
Juli 2025	260	73	63.064.062
Juni 2025	88	60	10.059.112
Mei 2025	74	62	1.926.751
April 2025	75	61	3.099.504
Maret 2025	98	68	12.504.828
Februari 2025	130	58	14.317.360
Januari 2025	69	56	423.281
Desember 2024	70	56	685.689
November 2024	75	56	639.539
Oktober 2024	78	53	1.195.277
September 2024	57	53	94.694

Sumber: [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id)

Pada tanggal 14 April 2023, BEI melalui Pengumuman No. PengSPT-00011/BEI.PP2/04-2023 memberlakukan suspensi atas perdagangan saham BUVA dikarenakan tidak terpenuhinya kewajiban Perseroan dan tidak ada kepastian mengenai kelangsungan usaha Perseroan, namun pada tanggal 17 Juli 2023, BEI membuka suspensi atas perdagangan saham BUVA menyusul telah dipenuhinya kewajiban dan adanya kepastian kelangsungan usaha Perseroan yang ditandai oleh perbaikan kondisi keuangan Perseroan paska pelaksanaan penambahan modal tanpa memberikan hak memesan efek terlebih dahulu atau *private placement* oleh NUI.

Melalui Pengumuman Bursa Nomor Peng-SPT-00138/BEI.WAS/07-2025 tanggal 29 Juli 2025, BEI melakukan penghentian sementara perdagangan Saham di Pasar Reguler dan Pasar Tunai pada tanggal 30 Juli 2025. Hal ini

terjadi karena terdapat peningkatan harga kumulatif yang signifikan pada saham Perseroan dan sebagai bentuk perlindungan bagi investor.

Suspensi tersebut berlanjut pada tanggal 1 Agustus 2025 melalui Pengumuman No. Peng-SPT-00141/BEI.WAS/07-2025 dimana BEI kembali memberlakukan suspensi atas perdagangan BUVA dan suspensi tersebut dibuka pada sesi I perdagangan tanggal 12 Agustus 2025.

**e. Pencatatan Saham di BEI**

Saham hasil pelaksanaan HMETD yang ditawarkan melalui PMHMETD I ini seluruhnya merupakan saham yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dan akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia sebanyak 4.026.581.429 (empat miliar dua puluh enam juta lima ratus delapan puluh satu ribu empat ratus dua puluh sembilan) Saham Baru atau maksimum sebesar 16,36% (enam belas koma tiga enam persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD I. Dengan demikian, total keseluruhan saham Perseroan yang akan dicatatkan adalah sejumlah 24.617.054.642 (dua puluh empat miliar enam ratus tujuh belas juta lima puluh empat ribu enam ratus empat puluh dua) saham.

Perseroan tidak memiliki rencana untuk mengeluarkan efek bersifat ekuitas dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran dalam rangka PMHMETD I, selain saham yang akan diterbitkan sehubungan dengan pelaksanaan penambahan modal dengan memberikan HMETD.

**f. Persetujuan dari pihak ketiga atas rencana penerbitan HMETD**

Perseroan tidak memiliki kewajiban untuk memperoleh persetujuan dari pihak ketiga (termasuk dari pihak-pihak yang berwenang) atas rencana penerbitan HMETD yang ditawarkan melalui PMHMETD I. Adapun sehubungan dengan salah satu penggunaan dana yang diperoleh dari hasil PMHMETD I ini, yakni pengambilalihan 99,99% saham dalam PT Bukit Permai Properti, Perseroan telah memperoleh persetujuan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan surat No.CMB.CM6/CPH.7331/SPPK/2025 tanggal 2 Oktober 2025 perihal Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) a.n. PT. Bukit Uluwatu Villa, Tbk.

## II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PMHMETD

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

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) saham dalam PT Bukit Permai Properti ("**Bukit Permai**") dari PT Summarecon Bali Indah dan PT Bali Indah Development yang dilakukan dalam rangka pengembangan usaha Perseroan. Berikut merupakan rincian keterangan sehubungan dengan rencana pengambilalihan saham Bukit Permai tersebut:

Alasan dan pertimbangan pengambilalihan saham : Perseroan memilih Bukit Permai sebagai target akuisisi berdasarkan pertimbangan dampak positif pada aspek strategis dan komersial, terutama terkait potensi sinergi dengan lini bisnis eksisting Perseroan di sektor perhotelan dan properti premium.

Bukit Permai merupakan perusahaan yang bergerak di bidang usaha real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, dan memiliki lahan seluas kurang lebih dari 19,3 hektar yang terletak berdampingan dengan Alila Villas Uluwatu, Bali yang merupakan salah satu aset unggulan Perseroan. Lokasi ini berada di Kawasan Uluwatu, Bali yang merupakan salah satu destinasi utama pariwisata di Bali, sehingga diharapkan akan memberikan kontribusi positif di masa mendatang. Akuisisi ini juga diharapkan akan memberikan nilai tambah komersial dalam beberapa hal, termasuk meningkatkan sinergi operasional dengan aset ekisting serta memperkuat *positioning* yang berdampak terhadap potensi pendapatan jangka panjang Perseroan.

Perusahaan target : Bukit Permai merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan beralamat kantor di Jalan Teuku Umar Barat, Lingkungan Pengipian, Desa/Kelurahan Kerobokan Kelod, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Provinsi Bali.

Nama pihak pembeli : 1. Perseroan; dan  
2. PT Nusantara Bali Realti ("**NBR**")

Berdasarkan Akta Amandemen II Dan Novasi Jual Beli Saham Bersyarat No. 17 tanggal 30 September 2025, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur antara Perseroan, NBR, PT Griya Uluwatu Nawasena ("**GUN**"), SBI dan BID ("**Amandemen II dan Novasi PPJB**"), sehubungan dengan pengalihan hak membeli sebagian Saham Yang Dijual (sebagaimana didefinisikan di bawah) dari GUN kepada NBR, SBI dan BID selaku para penjual (SBI dan BID secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Penjual**") dan Perseroan menyetujui pengalihan hak, manfaat, kewajiban, dan tanggung jawab GUN berdasarkan Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat sebagaimana dimuat dalam Akta No. 11 tanggal 30 Januari 2025 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, antara Perseroan, GUN, SBI dan BID ("**PPJB Awal**"), sebagaimana telah diubah dan dinyatakan kembali berdasarkan Amandemen dan Pernyataan Kembali Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat sebagaimana dimuat dalam Akta No. 2 tanggal 1 Juli 2025 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, antara Perseroan, GUN, SBI dan BID ("**Amandemen dan Pernyataan Kembali PPJB**") (PPJB Awal, Amandemen dan Pernyataan Kembali PPJB dan Amandemen II dan Novasi PPJB secara bersama-sama disebut sebagai "**PPJB**") kepada NBR, dan NBR menyetujui untuk menerima pengalihan atas hak, manfaat, kewajiban, dan tanggung jawab tersebut dari GUN, sesuai porsi saham Bukit Permai yang akan dibeli oleh NBR ("**Novasi NBR**").

Nama pihak penjual : 1. PT Summarecon Bali Indah ("**SBI**"); dan  
2. PT Bali Indah Development ("**BID**").



Kegiatan usaha : Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa.  
Bukit Permai

Status dari proses pengambilalihan saham : Berdasarkan PPJB, Para Penjual sepakat dan mengikatkan diri untuk menjual dan mengalihkan saham-saham yang dimilikinya dalam Bukit Permai kepada Perseroan dan NBR selaku para pembeli (Perseroan dan NBR secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pembeli**"), dan Para Pembeli sepakat dan mengikatkan diri untuk membeli serta menerima pengalihan saham-saham tersebut dari Para Penjual, dengan hak kepemilikan dan seluruh hak, manfaat, dan kepentingan yang melekat pada saham-saham tersebut, serta bebas dari segala bentuk pembebanan (sebagaimana dimaksud dalam PPJB) pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi (sebagaimana didefinisikan di bawah ini), dengan rincian sebagai berikut:

1. SBI akan menjual dan mengalihkan sejumlah 335.273.217 saham SBI dalam Bukit Permai kepada Perseroan; dan
2. BID akan menjual sejumlah: (i) 143.564.893 saham BID dalam Bukit Permai kepada Perseroan dan (ii) 50.000 saham BID dalam Bukit Permai kepada NBR.

Berikut merupakan persyaratan pendahuluan sebagaimana diatur dalam PPJB ("**Persyaratan Pendahuluan**") dengan statusnya sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan:

No.	Persyaratan Pendahuluan	Status
1.	Para Penjual telah memperoleh persetujuan korporasi yang diperlukan untuk menyetujui dan melaksanakan rencana jual beli saham pada Bukit Permai dengan Para Pembeli (" <b>Transaksi</b> ").	Para Pembeli telah memperoleh persetujuan korporasi yang diperlukan untuk menyetujui dan melaksanakan rencana Transaksi, masing-masing berdasarkan: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Keputusan Dewan Komisaris Sebagai Pengganti Rapat Dewan Komisaris PT Indah Development tanggal 25 September 2025; dan</li> <li>b. Keputusan Dewan Komisaris Sebagai Pengganti Rapat Dewan Komisaris PT Summarecon Bali Indah tanggal 25 September 2025.</li> </ol>
2.	Bukit Permai telah memperoleh persetujuan dari pemegang saham Bukit Permai untuk menyetujui hal-hal sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) rencana Transaksi;</li> <li>(ii) pengunduran diri seluruh direktur dan komisaris Bukit Permai efektif pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi dan pengangkatan direktur dan komisaris Bukit Permai yang akan berlaku efektif pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi.</li> </ol>	Berdasarkan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Dari Rapat Umum Pemegang Saham Bukit Permai tanggal 25 September 2025 (" <b>Keputusan Pemegang Saham Bukit Permai</b> "), para pemegang saham Bukit Permai telah menyetujui hal-hal sebagai berikut, antara lain: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Rencana Transaksi; dan</li> </ol>

	(iii) Pembatalan sertifikat saham atas nama Para Penjual (jika sertifikat saham telah diterbitkan oleh Bukit Permai kepada Para Penjual).	<p>b. pengunduran diri seluruh Direksi dan Dewan Komisaris Bukit Permai yang berlaku efektif pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi.</p> <p>Selanjutnya, perubahan pemegang saham dan susunan Direksi dan Dewan Komisaris Bukit Permai berdasarkan Keputusan Pemegang Saham Bukit Permai tersebut akan dinyatakan dalam bentuk akta notaris dan diberitahukan kepada Menkum sesuai dengan ketentuan UUPT.</p>
3.	Bukit Permai telah melakukan pengumuman koran atas rencana Transaksi pada 1 surat kabar harian berperedaran nasional selambat-lambatnya pada tanggal 1 Agustus 2025, dan telah menyelesaikan segala keberatan yang diajukan kreditor kepada Bukit Permai terkait pengumuman rencana Transaksi.	Bukit Permai telah melakukan pengumuman koran pada tanggal 31 Juli 2025 melalui media Investor Daily Indonesia. Sampai dengan tanggal 14 Agustus 2025 (yakni 14 hari setelah tanggal pengumuman koran di atas), tidak terdapat keberatan yang diajukan kreditor Bukit Permai terkait pengumuman rencana Transaksi.
4.	Bukit Permai telah menyampaikan pernyataan tertulis bahwa Bukit Permai tidak memiliki karyawan.	Berdasarkan Surat Pernyataan Bukit Permai tanggal 9 September 2025, Bukit Permai menyatakan tidak memiliki karyawan.
5.	Bukit Permai telah melunasi semua kewajiban pembayaran pajak termasuk pajak bumi dan bangunan atas Aset Tanah yang, berdasarkan hukum yang berlaku, wajib dibayarkan oleh Bukit Permai sebelum Tanggal Pelaksanaan Transaksi sebagaimana dibuktikan dengan surat tanda terima setoran pajak bumi dan bangunan (PBB) tahun 2025 atas Aset Tanah.	Berdasarkan Surat Perseroan No. 159.03.04/BUVA/X/2025 tanggal 17 Oktober 2025 perihal Tindak Lanjut Pemenuhan Persyaratan Pendahuluan Transaksi Jual Beli Saham PT Bukit Permai Properti yang sudah disetujui oleh NBR dan Para Penjual, Perseroan menyatakan menerima bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) dalam bentuk slip transfer pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) tersebut, dan karenanya mengesampingkan persyaratan pendahuluan tersebut.
6.	Para Penjual (atau melalui Bukit Permai) telah melaksanakan penyelesaian pengurusan sebagian Aset Tanah yang masuk daftar terindikasi telantar ("SHGB	Perseroan telah memperoleh: <p>(i) Surat Direktur Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang Kementerian</p>

	<p><b>Terindikasi Telantar”)</b> dengan didapakkannya surat konfirmasi dari instansi pemerintah yang berwenang yang menyatakan SHGB Terindikasi Telantar telah dikeluarkan dari basis data/daftar tanah terindikasi telantar pada Kementerian ATR/BPN.</p>	<p>ATR/BPN Nomor: T/TL.03.01/1046/VII/2025 tanggal 31 Juli 2025 perihal Tindak Lanjut Penertiban Tanah Terindikasi Telantar Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 25 s.d. 28, 80 dan 82/Pecatu atas nama Bukit Permai terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (<b>“Surat ATR / BPN Tanah Terindikasi Telantar”</b>). Berdasarkan Surat ATR / BPN Tanah Terindikasi Telantar, Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (<b>“ATR/BPN”</b>) telah menghapus Sertipikat Hak Guna Bangunan (<b>“SHGB”</b>) yang masuk dalam daftar tanah terindikasi telantar dari basis data tanah terindikasi telantar.</p> <p>(ii) Surat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor: MP.01.02/1237-51/VIII/2025 tanggal 28 Agustus 2025 perihal Tindak Lanjut Penertiban Tanah Terindikasi Telantar Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 25 s.d 28, 80 dan 82/Pecatu atas nama Bukit Permai terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (<b>“Surat Kanwil Tanah Terindikasi Telantar”</b>). Surat Kanwil Tanah Terindikasi Telantar berisi pemberitahuan dari Kanwil Pertanahan Provinsi Bali kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung bahwa ATR/BPN telah menghapus SHGB yang masuk dalam daftar tanah terindikasi telantar dari basis data tanah terindikasi telantar</p>
--	--	---

		<p>berdasarkan Surat ATR / BPN Tanah Telantar.</p> <p>Lebih lanjut, berdasarkan hasil Pengecekan Sertipikat tanggal 19 September 2025 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung atas SHGB Terindikasi Telantar, yakni:</p> <p>(i) Pengecekan Sertipikat No. 55896/2025 atas SHGB No. NIB 2203.000030020.0 (Ex. SHGB.00025);</p> <p>(ii) Pengecekan Sertipikat No. 57166/2025 atas SHGB No. NIB. 2203.000030019.0 (Ex. SHGB. 00026);</p> <p>(iii) Pengecekan Sertipikat No. 55850/2025 atas SHGB No. NIB. 2203.000030017.0 (Ex. SHGB.00027);</p> <p>(iv) Pengecekan Sertipikat No. 55838/2025 atas SHGB No. NIB 2203.000030407.0 (Ex. SHGB.00028);</p> <p>(v) Pengecekan Sertipikat No. 55872/2025 atas SHGB No. NIB 2203.000032992.0 (Ex. SHGB.00080); dan</p> <p>(vi) Pengecekan Sertipikat No. 55826/2025 atas SHGB No. NIB 2203.000033403.0 (Ex. SHGB.00082),</p> <p>tidak terdapat keterangan tanah berstatus terindikasi telantar.</p>
7.	<p>Para Penjual telah menyerahkan kepada Para Pembeli, dokumen legal yang menunjukkan telah dilakukannya pengalihan kepemilikan tanah hak milik berdasarkan sertipikat hak milik atas nama I Nyoman Mustika ("<b>SHM I Nyoman</b>") kepada pihak ketiga yakni seluas kurang lebih 3.850m<sup>2</sup> (tiga ribu</p>	<p>Pengalihan sebagian tanah SHM I Nyoman oleh Bukit Permai telah dilakukan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah No. 03 tanggal 9 Oktober 2025, yang dibuat di hadapan I Gede Raka Sukarta, Notaris di Kabupaten Badung, antara Bukit</p>

	delapan ratus lima puluh meter persegi) sesuai administrasi pertanahan yang baik dan benar.	<p>Permai dan PT Bali Indah Property, dimana harga pembelian telah dibayar lunas oleh PT Bali Indah Property. Oleh karenanya, Bukit Permai telah memberikan Kuasa Menjual kepada PT Bali Indah Property berdasarkan Akta Kuasa No. 04 tanggal 9 Oktober 2025 yang dibuat di hadapan I Gede Raka Sukarta, Notaris di Kabupaten Badung.</p> <p>Dokumen tersebut merupakan dokumen legal yang menunjukkan telah dilakukannya pengalihan kepemilikan sebagian SHM I Nyoman dari BKPP kepada pihak ketiga, yaitu kepada PT Bali Indah Property, sejalan dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.</p>
8.	Para Pembeli masing-masing telah memperoleh persetujuan korporasi yang diperlukan untuk menyetujui dan melaksanakan rencana Transaksi.	<p>Para Pembeli telah memperoleh persetujuan korporasi yang diperlukan untuk menyetujui dan melaksanakan rencana Transaksi, masing-masing berdasarkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris PT Bukit Uluwatu Villa Tbk tanggal 29 September 2025; dan</li> <li>(ii) Keputusan Dewan Komisaris PT Nusantara Bali Realti tanggal 29 September 2025.</li> </ul>
9.	Para Pembeli masing-masing telah menyampaikan pemberitahuan, memperoleh persetujuan dan/atau pengecualian ( <i>waiver</i> ) dari pihak ketiga yang berkepentingan, termasuk namun tidak terbatas pada kreditor, untuk melaksanakan rencana Transaksi.	<p>Perseroan telah menyampaikan surat permohonan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("<b>Bank Mandiri</b>") berdasarkan Surat Perseroan No. 112.03.04/BUVA/VIII/2025 tanggal 15 Agustus 2025 perihal Permohonan Persetujuan atas Ketentuan Perjanjian Kredit, untuk memperoleh persetujuan atas pelaksanaan rencana Transaksi.</p>

		Berdasarkan Surat Bank Mandiri No. CMB.CM5/CPH.3771/SPPK/2025 tanggal 2 Oktober 2025 perihal Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) a.n. PT. Bukit Uluwatu Villa, Tbk, Bank Mandiri menyampaikan persetujuan, antara lain, atas pelaksanaan Transaksi.
--	--	---

Jika terdapat satu atau lebih Persyaratan Pendahuluan (kecuali sehubungan dengan pengelolaan SHGB Terindikasi Telantar) yang tidak dapat dipenuhi (dan tidak dikesampingkan oleh pihak terkait sesuai dengan ketentuan PPJB) sampai dengan jangka waktu 5 hari sebelum tanggal 30 November 2025 (atau tanggal perpanjangannya sesuai ketentuan PPJB, "**Batas Waktu Akhir**"), maka Batas Waktu Akhir akan secara otomatis diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.

- Sifat hubungan afiliasi : Perseroan tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan SBI atau BID. Para Pembeli memiliki hubungan Afiliasi: (i) dimana baik Perseroan maupun NBR merupakan perusahaan-perusahaan yang dikendalikan secara tidak langsung oleh pihak yang sama, yaitu Bapak Hapsoro dan (ii) adanya kesamaan anggota Direksi, yakni Bapak Satrio selaku Direktur di masing-masing Perseroan dan NBR, namun tidak terdapat suatu pengaturan khusus atau perjanjian antara Perseroan dan NBR untuk mengelola Bukit Permai.
- Akta pendirian Bukit Permai : Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 114 tanggal 30 Maret 2012, yang dibuat di hadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Jakarta Utara, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-36902.AH.01.01.Tahun 2012 tanggal 6 Juli 2012, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No.AHU-0061737.AH.01.09.Tahun 2012 tanggal 6 Juli 2012, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 41 tanggal 21 Mei 2013, Tambahan No. 43934.
- Anggaran dasar Bukit Permai yang berlaku : Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Bukit Permai No. 12 tanggal 8 September 2025, yang dibuat di hadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0233805 tanggal 8 September 2025, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0208584.AH.01.11.TAHUN 2025 tanggal 8 September 2025.
- Pengurusan dan pengawasan Bukit Permai : **Direksi**  
Direktur Utama : Herman Nagaria  
Direktur : Sharif Benyamin
- Dewan Komisaris**  
Komisaris : Soegianto Nagaria
- Struktur permodalan dan susunan : Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Bukit Permai adalah berdasarkan (i) Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 123 tanggal 26 Desember 2013, yang dibuat di hadapan Dewi Himijati, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-

pemegang saham  
Bukit Permai

11140.AH.01.02.Tahun 2014 tanggal 13 Maret 2014 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0021964.AH.01.09.Tahun 2014 tanggal 13 Maret 2014 juncto (ii) Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 04 tanggal 20 Maret 2025, yang dibuat di hadapan Lalitaiswari Janaputri, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0032712.AH.01.02.Tahun 2025 tanggal 21 Mei 2025 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-01102883.AH.01.11.Tahun 2025 tanggal 21 Mei 2025, yaitu sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
PT Summarecon Bali Indah	335.273.217	335.273.217.000	70,00
PT Bali Indah Development	143.614.893	143.614.893.000	30,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>478.888.110</b>	<b>478.888.110.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Portepel</b>	<b>521.111.890</b>	<b>521.111.890.000</b>	

Uraian PPJB

: Saham Yang Dijual:

1. Saham yang dijual terdiri dari (i) 335.273.217 saham Bukit Permai yang dimiliki SBI atau mewakili sebesar 70% dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Bukit Permai ("**Saham SBI**") dan (ii) 143.614.893 saham Bukit Permai yang dimiliki BID atau mewakili sebesar 30% dari seluruh saham yang ditempatkan dan disetor penuh dalam Bukit Permai ("**Saham BID**"), bersama-sama dengan Saham SBI untuk selanjutnya disebut sebagai "**Saham Yang Dijual**").
2. SBI akan menjual dan mengalihkan sejumlah 335.273.217 Saham SBI kepada Perseroan, sedangkan BID akan menjual sejumlah: (i) 143.564.893 Saham BID kepada Perseroan dan (ii) 50.000 Saham BID kepada NBR.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Bukit Permai setelah terjadinya pelaksanaan Transaksi:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
Perseroan	478.838.110	478.848.110.000	99,99
NBR	50.000	50.000.000	0,01
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>478.888.110</b>	<b>478.888.110.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Portepel</b>	<b>521.111.890</b>	<b>521.111.890.000</b>	

Persyaratan pendahuluan

Persyaratan Pendahuluan dari Transaksi berdasarkan PPJB adalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam '*status dari proses pengambilalihan saham*' di atas.

Tanggal pelaksanaan transaksi

Tanggal pelaksanaan transaksi berarti tanggal dimana akta sehubungan dengan pengalihan Saham Yang Dijual ditandatangani oleh para pihak ("**Akta Jual Beli**") ("**Tanggal Pelaksanaan Transaksi**"). Para pihak wajib melaksanakan transaksi dengan menandatangani Akta Jual Beli setelah seluruh Persyaratan Pendahuluan dipenuhi (atau dikesampingkan oleh pihak terkait sesuai ketentuan PPJB) sebagaimana dibuktikan dengan pernyataan tertulis yang ditandatangani bersama

oleh para pihak, pada hari dan tanggal yang akan disepakati oleh para pihak dengan ketentuan tanggal tersebut tidak boleh melewati Batas Waktu Akhir.

Harga Pembelian:

Para pihak sepakat bahwa harga untuk penjualan dan pembelian Saham Yang Dijual yang wajib dibayar oleh Para Pembeli kepada Para Penjual adalah sebesar Rp536.286.800.000 ("**Harga Pembelian**") dengan rincian sebagai berikut:

1. sejumlah 22,38% dari total Harga Pembelian yakni sebesar Rp119.997.416.000 wajib dibayarkan oleh Perseroan kepada SBI ("**Pembayaran Pertama**"); dan
2. sejumlah 77,62% dari total Harga Pembelian yakni sebesar Rp416.289.384.000 wajib dibayarkan oleh Para Pembeli kepada Para Penjual pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi sesuai ketentuan Pasal ("**Pembayaran Pelunasan**").

Harga Pembelian dari masing-masing Para Pembeli kepada Para Penjual adalah sebagai berikut:

1. sejumlah Rp536.233.171.320 yang dibayarkan oleh Perseroan, yang terdiri dari:  
(i) Rp 375.458.477.000 kepada SBI dan (ii) Rp160.774.694.320 kepada BID; dan
2. sejumlah Rp53.628.680 yang dibayarkan oleh NBR kepada BID.

Perseroan telah melaksanakan kewajiban Pembayaran Pertama kepada SBI dengan rincian dan termin sebagai berikut:

1. pada tanggal penandatanganan PPJB Awal, telah dilakukan pembayaran sebesar Rp100.000.000.000 oleh Perseroan kepada SBI dengan cara transfer ke rekening milik SBI; dan
2. pada tanggal 17 Februari 2025 telah dilakukan pembayaran sebesar Rp19.997.416.000 oleh Perseroan kepada SBI dengan cara transfer ke rekening milik SBI.

Selain itu, Para Penjual mengakui pada tanggal 17 Februari 2025 telah menerima dana yang sebelumnya merupakan Pembayaran Pertama dari porsi GUN, dengan total sebesar Rp98.179.704.000. Dengan adanya Novasi NBR, dan karenanya GUN tidak lagi menjadi pembeli Saham Yang Dijual, pembayaran tersebut akan dikembalikan kepada GUN sesuai porsi dan mekanisme sebagaimana diuraikan pada PPJB. Berdasarkan PPJB, dana yang sebelumnya merupakan Pembayaran Pertama dari porsi GUN wajib dikembalikan oleh Para Penjual kepada GUN paling lambat pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi dengan cara transfer ke rekening GUN.

Pembayaran pelunasan akan dilakukan oleh Para Pembeli kepada Para Penjual, dengan rincian sebagai berikut:

1. sejumlah Rp255.461.061.000, akan dibayarkan oleh Perseroan kepada Penjual SBI;
2. sejumlah Rp160.774.694.320 akan dibayarkan oleh Perseroan kepada BID; dan
3. sejumlah Rp53.628.680 akan dibayarkan oleh NBR kepada BID,

yang akan dilakukan pada Tanggal Pelaksanaan Transaksi ("**Pembayaran Pelunasan**").

Sumber dana yang akan digunakan oleh NBR untuk melakukan Pembayaran Pelunasan kepada BID adalah kas internal perusahaan.

Hukum yang berlaku:

Hukum Republik Indonesia.

Penyelesaian sengketa:

Badan Arbitrase Nasional Indonesia.



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.

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, BBP belum melakukan kegiatan operasional secara komersial. BBP merupakan Perusahaan Anak yang dimiliki oleh Perseroan sebesar 99% (sembilan puluh sembilan persen). BBP telah memiliki Nomor Induk Berusaha No. 1003250013021 yang diterbitkan pada tanggal 10 Maret 2025 oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara Online Single Submission dengan kegiatan usaha yakni, Hotel Bintang (KBLI No. 55510).

Berikut di bawah ini adalah proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham BBP sehubungan dengan rencana penyertaan modal oleh Perseroan:

Keterangan	Sebelum Penyertaan Modal			Setelah Penyertaan Modal		
	Nilai Nominal Rp 1.000,- Setiap Saham			Nilai Nominal Rp 1.000,- Setiap Saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>		<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>						
Perseroan	1.571.425	1.571.425.000	99,963	78.171.425	78.171.425.000	99,999
NBR	575	575.000	0,037	575	575.000	0,001
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>1.572.000</b>	<b>1.572.000.000</b>	<b>100,000</b>	<b>78.172.000</b>	<b>78.172.000.000</b>	<b>100,000</b>
<b>Portepel</b>	<b>4.428.000</b>	<b>4.428.000.000</b>		<b>221.828.000</b>	<b>221.828.000.000</b>	

Saat ini rencana pembelian lahan oleh Perseroan dan BBP sedang dalam tahap negosiasi dengan beberapa pihak yang belum dapat disebutkan namanya mengingat pengungkapan nama pihak-pihak tersebut dapat berdampak negatif terhadap proses negosiasi. Pihak-pihak tersebut mungkin merupakan pihak terafiliasi atau tidak terafiliasi dengan Perseroan dan BBP. Dalam hal proses negosiasi berlanjut dan transaksi dilakukan dengan pihak terafiliasi, Perseroan akan mengikuti ketentuan peraturan yang berlaku.

Apabila dana hasil dari PMHMETD I ini tidak mencukupi untuk membiayai keperluan angka 2 di atas, maka kekurangannya akan dibiayai dengan arus kas internal Perseroan.

Penggunaan dana yang diperoleh Perseroan dari PMHMETD I untuk membayar sisa harga pengambilalihan 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen) saham Bukit Permai bukan merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020, karena pihak penjual bukan merupakan pihak yang terafiliasi dari Perseroan. Adanya NBR sebagai pembeli tidak/bukan merupakan transaksi afiliasi karena tidak terdapat suatu pengaturan khusus atau perjanjian antara Perseroan dan NBR untuk mengelola Bukit Permai. Penggunaan dana tersebut merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, mengingat:

1. Nilai transaksi, yakni Harga Pembelian yang dibayarkan Perseroan berdasarkan PPJB untuk transaksi pengambilalihan saham Bukit Permai adalah Rp536.233.171.320 atau sebesar 37,47% (tiga puluh tujuh koma empat tujuh persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 30 Juni 2025;
2. Nilai total aset Bukit Permai berdasarkan laporan keuangan Bukit Permai per tanggal 30 Juni 2025 dibagi nilai total aset BUVA berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 30 Juni 2025 adalah sebesar 23,47% (dua puluh tiga koma empat tujuh persen).

Adapun laba bersih dan pendapatan usaha Bukit Permai berdasarkan laporan keuangan Bukit Permai per tanggal 30 Juni 2025 dibagi dengan laba bersih dan pendapatan usaha BUVA berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 30 Juni 2025 adalah masing-masing 0,26% (nol koma dua enam persen) dan 6,05% (enam koma nol lima persen).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf (a), huruf (b) dan huruf (c) POJK No. 17/2020, Perseroan wajib untuk memenuhi cara dan prosedur pelaksanaan transaksi material, yakni: (i) menggunakan penilai untuk menentukan nilai wajar dari objek transaksi material dan (ii) mengumumkan keterbukaan informasi kepada

masyarakat dan menyampaikan keterbukaan informasi kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal transaksi material.

Dalam hal penggunaan dana yang diperoleh Perseroan dari PMHMETD I untuk pengembangan kegiatan usaha utama Perseroan dalam bisnis perhotelan di daerah Pecatu, Bali merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 42/2020 dan/atau transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam POJK 17/2020, maka Perseroan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No. 42/2020 dan/atau POJK 17/2020, sebagaimana relevan.

Penyertaan modal oleh Perseroan kepada BBP untuk pengembangan kegiatan usaha BBP merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020, mengingat BBP merupakan perusahaan terkendali Perseroan. Penyertaan modal tersebut dikecualikan dari kewajiban untuk mengikuti melakukan prosedur tertentu dan memperoleh pendapat kewajaran dari penilai independen, karena akan dilakukan oleh Perseroan kepada perusahaan anak yang dimiliki secara langsung atau tidak langsung oleh Perseroan sebesar 99% (sembilan puluh sembilan persen). Sesuai dengan ketentuan POJK 42/2020, Perseroan wajib menyampaikan laporan transaksi afiliasi kepada OJK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal efektif transaksi penyertaan modal tersebut. Lebih lanjut, penyertaan modal oleh Perseroan kepada BBP bukan merupakan transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam POJK 17/2020, mengingat nilai transaksi dari penyertaan modal tersebut adalah Rp76.600.000.000 (tujuh puluh enam miliar enam ratus juta Rupiah) atau sebesar 5,35% (lima koma tiga lima persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 30 Juni 2025.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 9 POJK 30/2015, apabila di kemudian hari Perseroan bermaksud untuk mengubah rencana penggunaan dana hasil PMHMETD I ini maka Perseroan wajib (i) menyampaikan rencana dan alasan perubahan penggunaan dana hasil PMHMETD bersamaan dengan pemberitahuan mata acara RUPS kepada OJK dan (ii) memperoleh persetujuan dari RUPS terlebih dahulu.

Sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 6 ayat (1) POJK 30/2015, Perseroan wajib melaporkan realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD I ini kepada OJK dan mempertanggungjawabkan pada RUPS tahunan Perseroan. Laporan realisasi penggunaan dana tersebut akan disampaikan secara berkala setiap 6 (enam) bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember ("**Tanggal Laporan**"). Perseroan wajib menyampaikan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya setelah Tanggal Laporan sampai dengan seluruh dana hasil PMHMETD I ini direalisasikan. Dalam hal Perseroan telah menggunakan seluruh dana hasil PMHMETD I sebelum Tanggal Laporan, Perseroan dapat menyampaikan realisasi penggunaan dana terakhir lebih awal dari batas waktu penyampaian laporan. Lebih lanjut, berdasarkan Peraturan I-E tentang Kewajiban Penyampaian Informasi, Keputusan Direksi BEI No. Kep-00066/BEI/09-2022 tanggal 30 September 2022, Perseroan wajib menyampaikan laporan kepada BEI mengenai penggunaan dana hasil penawaran umum setiap 6 (enam) bulan sampai dana hasil PMHMETD I selesai direalisasikan, berikut penjelasan yang memuat tujuan penggunaan dana hasil penawaran umum seperti yang disajikan di Prospektus ini atau perubahan penggunaan dana sesuai dengan persetujuan RUPS atas perubahan penggunaan dana, dan realisasi untuk masing-masing tujuan penggunaan dana per Tanggal Laporan.

Dalam hal terdapat dana hasil PMHMETD I yang belum direalisasikan, Perseroan akan menempatkan sementara dana hasil PMHMETD I dalam instrumen keuangan yang aman dan likuid. Dana hasil PMHMETD I yang belum direalisasikan tersebut dilarang untuk dijadikan jaminan utang sebagaimana dimaksud dalam POJK 30/2015.

Sampai seluruh dana hasil PMHMETD I ini digunakan seluruhnya, Perseroan wajib melaporkan realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD I ini kepada Otoritas Jasa Keuangan secara berkala setiap 6 (enam) bulan sampai dengan hasil PMHMETD I digunakan, sesuai dengan POJK 30/2015 dan melaporkan pertanggungjawaban atas penggunaan dana tersebut dalam RUPS tahunan.

Sesuai dengan ketentuan POJK 33/2015, total biaya yang dikeluarkan Perseroan sehubungan dengan PMHMETD I diperkirakan berjumlah sekitar 0,59% (nol koma lima sembilan persen) dari total dana yang diperoleh dari PMHMETD I ini. Perkiraan biaya tersebut dialokasikan sebagai berikut:

- Biaya jasa Konsultan Keuangan oleh PT BCA Sekuritas sebesar 0,17% (nol koma satu tujuh persen);
- Biaya jasa Akuntan Publik sebesar 0,07% (nol koma nol tujuh persen);
- Biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,23% (nol koma dua tiga persen);
- Biaya Notaris sebesar 0,02% (nol koma nol dua persen); dan
- Biaya lain-lain (antara lain biaya Biro Administrasi Efek, pencatatan saham di BEI, pernyataan pendaftaran ke OJK, biaya audit penjabatan, dan biaya percetakan) sebesar 0,10% (nol koma satu nol persen).

### III. PERNYATAAN UTANG

Tabel-tabel di bawah ini menggambarkan liabilitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025, yang angka-angkanya diambil dari Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2025, yang 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.

Pada tanggal 30 Juni 2025, Grup mempunyai jumlah liabilitas sebesar Rp599.652.358.821, dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	(dalam Rupiah)
	30 Juni 2025
Liabilitas Jangka Pendek	
Utang	
Utang usaha	13.846.655.245
Utang lain-lain	10.246.899.276
Beban yang masih harus dibayar	16.303.630.054
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	3.641.006.971
Utang pajak	4.859.990.967
Uang muka pelanggan	34.047.932.328
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun:	
Pinjaman bank	32.936.000.000
Liabilitas sewa	1.143.869.222
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>117.025.984.063</b>
Liabilitas Jangka Panjang	
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun:	
Utang pinjaman	
Pihak berelasi	6.812.864.368
Pihak ketiga	24.500.000.000
Pinjaman bank	429.460.000.000
Liabilitas sewa	724.295.797
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	21.129.214.593
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>482.626.374.758</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>599.652.358.821</b>

#### 1. Utang

Pada tanggal 30 Juni 2025, Grup memiliki utang usaha kepada pihak ketiga sebesar Rp13.846.655.245 dan utang lain-lain sebesar Rp10.246.899.276 dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	(dalam Rupiah)
	30 Juni 2025
<b>Utang usaha</b>	
Pihak ketiga	
PT Erlangga Prakarsa Mulia Sejahtera	1.080.150.535
PT Karya Widya Ulangun	426.216.913
PT Sukanda Jaya	205.111.389
Bali Kulin	169.680.400

(dalam Rupiah)	
Keterangan	30 Juni
	2025
Florist	163.200.000
Dwi Jaya	134.543.317
PT Perintis Usaha Jasa Indonesia	133.800.514
Duta Abadi	109.230.593
Nengah Daging	109.023.600
Lainnya (kurang dari Rp100 juta)	11.315.697.984
<b>Sub total</b>	<b>13.846.655.245</b>
<b>Utang lain-lain</b>	
Pihak ketiga	
PT Dialog Grage Cirebon	2.409.293.204
Afiliasi HYATT	1.384.560.016
Woha Design Pte, Ltd	610.062.963
Sald Pte, Ltd	191.224.125
Korra Antarbuana	148.050.000
Lainnya (kurang dari Rp100 juta)	5.503.708.968
<b>Sub total</b>	<b>10.246.899.276</b>
Pihak berelasi	-
<b>Total</b>	<b>24.093.554.521</b>

Total utang Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 berdasarkan mata uang Adalah sebagai berikut.

(dalam Rupiah)	
Keterangan	30 Juni
	2025
Rupiah	23.292.267.430
Dolar Singapura (SGD 62.856)	801.287.091
<b>Total</b>	<b>24.093.554.521</b>

Utang usaha merupakan utang kepada pemasok sehubungan dengan operasional hotel. Sedangkan "Utang Lain-lain" terutama merupakan utang kepada pemasok dan kontraktor entitas anak atas jasa konsultan sehubungan dengan pembangunan Alila Bintan.

Pada tanggal 31 Desember 2024, utang lain-lain kepada PT Bukit Savanna Raya, pihak berelasi, sebesar Rp120.235.500.000, merupakan uang muka yang diterima untuk dividen dan pengembalian modal sambil menunggu penyelesaian semua persyaratan hukum pada tanggal tersebut. Jumlah ini telah diklasifikasikan ke akun investasi asosiasi Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2025.

## 2. Beban yang masih harus dibayar

Pada tanggal 30 Juni 2025, Grup memiliki beban yang masih harus dibayar sebesar Rp16.303.630.054 dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)	
Keterangan	30 Juni
	2025
Jasa manajemen	1.442.415.097
Komisi agen perjalanan	1.302.384.368
Beban bunga	1.137.719.268
Insentif	1.046.912.591
Listrik, air dan telekomunikasi	972.049.562
Jasa professional	353.750.000
Lainnya	10.048.399.168
<b>Total</b>	<b>16.303.630.054</b>

### 3. Liabilitas imbalan kerja

Pada tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 2023, Grup mengakui liabilitas atas imbalan kerja jangka pendek masing-masing sebesar Rp3.641.006.971, Rp5.547.416.109 dan Rp4.500.953.657 yang disajikan pada akun "Liabilitas imbalan kerja jangka pendek" di laporan posisi keuangan konsolidasian.

### 4. Utang pajak

Pada tanggal 30 Juni 2025, Grup memiliki utang pajak sebesar Rp4.859.990.967 dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	(dalam Rupiah)
	30 Juni 2025
<b>Pajak penghasilan</b>	
Pasal 4(2)	21.490.647
Pasal 21	540.265.752
Pasal 23	60.978.879
Pajak hotel dan restoran (PB1)	4.069.424.926
Pajak Pertambahan Nilai	167.830.763
<b>Total</b>	<b>4.859.990.967</b>

### 5. Uang muka pelanggan

Pada tanggal 30 Juni 2025, Grup memiliki uang muka pelanggan sebesar Rp34.047.932.328 dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	(dalam Rupiah)
	30 Juni 2025
Dolar Amerika Serikat	31.075.481.220
Rupiah	2.972.451.108
<b>Total</b>	<b>34.047.932.328</b>

Uang muka pelanggan yang diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek merupakan uang muka tamu atau agen *travel*.

### 6. Utang pinjaman

Pada tanggal 30 Juni 2025, Perseroan memiliki utang pinjaman sebesar Rp31.312.864.368 dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	(dalam Rupiah)
	30 Juni 2025
<b>Pihak berelasi</b>	
PT Nusantara Utama Investama	6.812.864.368
<b>Pihak ketiga</b>	
PT Graha Prakarsa Mulia Sejahtera	24.500.000.000
<b>Total</b>	<b>31.312.864.368</b>

### Utang Pinjaman kepada PT Nusantara Utama Investama ("NUI")

Sesuai dengan Akta Perjanjian Penyelesaian No. 47 tanggal 17 Mei 2023 yang kemudian diubah dengan Akta Perubahan Perjanjian Penyelesaian No. 56 tanggal 23 Juni 2023 yang dibuat dihadapan Notaris Rini Yulianti, S.H., sepakat bahwa hutang Perseroan kepada PT Nusantara Utama Investama akan dilunasi sebagian dengan cara melakukan konversi menjadi saham baru di Perseroan.

Hal ini selaras dengan dengan Risalah Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 28 Juni 2023 dimana salah satu pokok agenda yang disebutkan yaitu persetujuan atas rencana penerbitan saham sebanyak 12.573.477.346 lembar melalui PMTHMETD dengan nilai nominal Rp50 per saham,- efektif per tanggal 11 Juli 2023.

Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 61 tanggal 26 Juni 2023 dari Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta, Perseroan menandatangani perjanjian pinjaman sebesar Rp128.197.998 dengan tingkat suku bunga sebesar tujuh persen (7%) per tahun. Pinjaman ini akan diangsur dalam cicilan bulanan yang sama besar sebesar Rp7.943.103.978 sampai dengan tanggal 25 November 2024.

Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 62 tanggal 26 Juni 2023 dari Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, Perseroan memiliki utang pinjaman sebesar Rp46.812.864.368 dengan tingkat bunga sebesar dua persen (2%) per tahun, sisa saldo sampai dengan 30 Juni 2025 sebesar Rp 6.812.864.368. Adapun tanggal jatuh tempo atas pinjaman ini adalah pada tanggal 25 November 2026. Perseroan memiliki hak untuk melakukan konversi jumlah terutang menjadi saham.

Pada tahun 2023, Perseroan melunasi sebagian utangnya kepada PT Nusantara Utama Investama sebesar Rp300.000.000.000 dari hasil pinjaman dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Pada bulan Maret 2025, Perusahaan membayar PT Nusantara Utama Investama sebesar Rp40.000.000.000.

Per tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024, dan 2023, saldo total pinjaman Perseroan dengan NUI masing-masing sebesar Rp6.812.864.368, Rp46.812.864.368, dan Rp46.812.864.368. Pinjaman tersebut sudah dibayarkan penuh pada tanggal 5 Agustus 2025.

### Utang pinjaman dengan PT Graha Prakarsa Mulia Sejahtera

Pinjaman ini merupakan hasil dari pengalihan pinjaman oleh PT Bank Artha Graha International Tbk pada tanggal 15 Desember 2022 berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Tanggungan No. 49 dari Christina Susanto, SH, M.Kn, Notaris di Jakarta.

Pada Tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo pinjaman Perseroan dengan PT Graha Prakarsa Mulia Sejahtera adalah sebesar Rp24.500.000.000. Berdasarkan perubahan perjanjian pinjaman pada tanggal 22 Desember 2023, pinjaman ini akan dilunasi dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun setelah Perseroan melunasi salah satu dari dua fasilitas pinjaman dengan BMRI. Pinjaman ini dikenakan bunga sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

## 7. Pinjaman bank

Pada tanggal 30 Juni 2025, Perseroan memiliki pinjaman ke Bank sebesar Rp462.396.000.000 dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	(dalam Rupiah)
	30 Juni 2025
<b>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("BMRI")</b>	
Bagian jangka pendek	32.936.000.000
Bagian jangka panjang	429.460.000.000
<b>Total</b>	<b>462.396.000.000</b>

Berdasarkan Perjanjian Investasi Kredit No. WCO.KP/1862/KI/2023 dan Akta Notaris No. 21 pada tanggal 27 Oktober 2023, Perseroan memperoleh fasilitas investasi kredit dari BMRI dengan jangka waktu sepuluh tahun sebesar Rp260.000.000.000 dengan tingkat suku bunga 8,50% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 26 Oktober 2033.

Tujuan dari pinjaman ini adalah untuk membiayai operasional Alila Villas Uluwatu. Jaminan atas pinjaman ini adalah bidang-bidang tanah milik Perseroan dimana Alila Villas Uluwatu berada yang diikat dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp325.000.000.000.

Berdasarkan Perjanjian Investasi Kredit No. WCO.KP/2376/KI/2023 dan Akta Notaris No. 69 pada tanggal 21 Desember 2023, Perseroan memperoleh fasilitas investasi kredit dari BMRI untuk jangka waktu sepuluh tahun sebesar Rp240.000.000.000 dengan tingkat suku bunga 8,50% per tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 20 Desember 2033.

Tujuan dari pinjaman ini adalah untuk membiayai operasional Alila Ubud. Jaminan atas pinjaman ini adalah tanah milik Perseroan yang terletak di lokasi Alila Ubud yang diikat dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp300.000.000.000.

Pada bulan November 2024, Perseroan memperoleh tambahan pinjaman bank dari Fasilitas Kredit Investasi-2 sebesar Rp20.000.000.000.

Perseroan diwajibkan untuk mematuhi pembatasan-pembatasan tertentu, seperti pembatasan rasio keuangan. Perseroan telah memenuhi pembatasan tersebut pada tanggal-tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 2023.

Pada tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 2023, saldo utang pinjaman jangka panjang kepada BMRI adalah sebesar Rp462.396.000.000, Rp477.396.000.000 dan Rp545.808.499.999. Pada 31 Desember 2023 Perseroan memiliki pinjaman back-to-back sebesar Rp70.000.000.000.

## 8. Liabilitas sewa

Pada tanggal 30 Juni 2025, Perseroan memiliki liabilitas sewa sebesar Rp1.868.165.019 dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	(dalam Rupiah)
	30 Juni 2025
<b>Liabilitas Sewa</b>	
Pembiayaan mobil	1.189.729.178
Aset hak-guna	678.435.841
<b>Total</b>	<b>1.868.165.019</b>
Bagian jangka pendek	1.143.869.222
Bagian jangka panjang	724.295.797
<b>Total</b>	<b>1.868.165.019</b>

Pada tanggal 8 September 2022, Perseroan mengadakan perjanjian pembiayaan kendaraan dengan PT Astra Sedaya Finance dengan jumlah sebesar Rp458.685.994 yang meliputi periode 4 tahun dengan bunga sebesar 5.19% per tahun.

Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 2023, saldo atas fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp151.883.971, Rp211.759.311 dan Rp322.915.671.

Pada tanggal 8 September 2022, Perseroan mengadakan perjanjian pembiayaan kendaraan dengan PT Toyota Astra Financial Services dengan jumlah sebesar Rp457.440.301 yang meliputi periode 4 tahun dengan bunga sebesar 4.50% per tahun.

Pada Tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo atas fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp139.004.693, Rp198.867.269 dan Rp311.045.832.

Pada tanggal 11 Oktober 2022, Perseroan mengadakan perjanjian pembiayaan kendaraan dengan PT Astra Sedaya Finance dengan jumlah sebesar Rp 340.337.381 yang meliputi periode 4 tahun dengan bunga sebesar 5% per tahun.

Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 2023, saldo atas fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp127.264.541, Rp170.928.715 dan Rp252.192.729.

Pada tanggal 30 November 2023, Perseroan mengadakan perjanjian pembiayaan kendaraan dengan PT BCA Finance dengan jumlah sebesar Rp420.297.000 yang meliputi periode 4 tahun dengan bunga sebesar 3,50% per tahun.

Pada Tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 2023, saldo atas fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp59.015.335, Rp169.503.201 dan Rp360.017.634.

Pada tanggal 4 Februari 2025, Perseroan mengadakan perjanjian pembiayaan kendaraan dengan PT Astra Sedaya Finance dengan jumlah sebesar Rp417.960.000 yang meliputi periode 3 tahun dengan bunga sebesar 4,22% per tahun.

Pada Tanggal 30 Juni 2025, saldo atas fasilitas ini adalah sebesar Rp322.630.534.

Pada tanggal 4 Februari 2025, Perseroan mengadakan perjanjian pembiayaan kendaraan dengan PT Astra Sedaya Finance dengan jumlah sebesar Rp 495.000.000 yang meliputi periode 3 tahun dengan bunga sebesar 4,22% per tahun.

Pada Tanggal 30 Juni 2025, saldo atas fasilitas ini adalah sebesar Rp389.930.104.

Pada Tanggal 30 Juni 2025, Biaya keuangan yang diakui sehubungan dengan utang jangka Panjang adalah sebesar Rp 19.900.113.450.

## 9. Liabilitas imbalan kerja

Sesuai dengan Undang-undang Cipta Kerja No. 6 Tahun 2023, Grup diwajibkan untuk memberikan imbalan kerja bagi karyawan pada saat pemutusan hubungan kerja atau pada saat karyawan pensiun. Imbalan tersebut terutama berdasarkan masa kerja dan kompensasi karyawan pada saat pemutusan hubungan kerja atau pensiun.

Tanggal penilaian aktuarial terakhir Grup adalah 30 Juni 2025 yang dikeluarkan oleh aktuaris ahli pada tanggal 23 Juli 2025. Valuasi dilakukan secara berkala. Asumsi aktuarial utama yang digunakan oleh kantor konsultan aktuarial independen Budi Ramdani menggunakan metode "Projected Unit Credit", dengan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

Keterangan	30 Juni	
	2025	
Tingkat diskonto		6,68% -7,14%
Tabel mortalita	Tabel Mortaliti Indonesia IV 2019 (TMI IV)	
Kenaikan gaji dan upah		8,00%
Tingkat sakit atau cacat		10% dari mortalita TMI- IV
Tingkat pengunduran diri	6% untuk karyawan sebelum usia 30 tahun dan akan menurun sampai 0% pada usia 2 tahun sebelum usia pension normal	
Usia pensiun		56 tahun



Rincian liabilitas imbalan kerja jangka panjang adalah sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	30 Juni 2025
Saldo Awal	26.103.132.909
Dibebankan (dikreditkan) pada laba-rugi	2.205.248.181
Dibebankan (dikreditkan) pada penghasilan komprehensif lain	1.151.290.111
Lain-lain	(569.357.569)
Nilai wajar aset program	(7.761.099.039)
<b>Saldo akhir</b>	<b>21.129.214.593</b>

Rincian imbalan kerja yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	30 Juni 2025
<b>Dibebankan (dikreditkan) pada laba-rugi:</b>	
Biaya jasa kini	1.295.251.005
Biaya bunga	909.997.176
<b>Dibebankan (dikreditkan) pada penghasilan komprehensif lain:</b>	
Keuntungan (kerugian) aktuarial selama periode tahun berjalan	1.151.290.111

Sensitivitas keseluruhan liabilitas imbalan kerja terhadap perubahan tertimbang asumsi dasar adalah sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	30 Juni 2025
<b>Tingkat diskonto:</b>	
Kenaikan 1%	(1.155.047.294)
Penurunan 1%	1.400.280.407
<b>Tingkat Kenaikan Gaji</b>	
Kenaikan 1%	1.376.671.257
Penurunan 1%	(1.173.358.331)

Perkiraan analisis jatuh tempo liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 30 Juni 2025 adalah sebagai berikut:

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	30 Juni 2025
Dalam 1 tahun	4.574.184.078
1 – 5 tahun	6.941.223.299
5 – 10 tahun	7.081.757.774
Lebih dari 10 tahun	9.892.397.100
<b>Total</b>	<b>28.489.562.251</b>

## 10. PERJANJIAN

Pada tanggal 30 Juni 2025, Perseroan memiliki perjanjian yang terdiri dari :

### a. *Management Agreement* sehubungan dengan Alila Villas Uluwatu

Perjanjian dengan Alila Hotels and Resorts Ltd (AHR) menyatakan bahwa AHR akan memberikan jasa sehubungan dengan operasional hotel Perseroan. Sebagai kompensasi, Perseroan akan membayar biaya manajemen bulanan yang terdiri dari biaya manajemen dasar sebesar 3% dari pendapatan kotor, dan biaya insentif manajemen sebesar 5% dari laba kotor operasional hotel yang telah disesuaikan, sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian ini berlaku selama 20 tahun sejak tanggal efektifnya perjanjian yaitu 1 April 2009 kecuali terdapat penyelesaian lebih dini sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian tersebut. Perjanjian ini dapat diperpanjang selama 3 periode 10 tahun berturut-turut atas persetujuan kedua belah pihak.

Efektif tanggal 1 Januari 2024, Alila Hotels and Resorts Pte. Ltd mengalihkan perjanjian kepada PT Bali Hotel Management ("BHM").

Jasa manajemen yang dibebankan pada operasional hotel masing-masing sebesar Rp5.752.231.892 dan Rp3.092.873.691 untuk periode enam bulan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2025 dan 2024; sedangkan, Rp6.713.816.915 dan Rp6.243.784.255 untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, dicatat sebagai bagian dari "Biaya Manajemen dan Lisensi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

### b. *Management Agreement* sehubungan dengan Alila Ubud

Perjanjian dengan AHR menyatakan bahwa AHR akan memberikan jasa sehubungan dengan operasional hotel Perseroan. Sebagai kompensasi, Perseroan akan membayar biaya manajemen bulanan yang terdiri dari biaya manajemen dasar sebesar 3% dari pendapatan kotor, dan biaya insentif manajemen sebesar 5% dari laba kotor operasional hotel yang telah disesuaikan, sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian ini berlaku selama 20 tahun sejak tanggal efektifnya perjanjian yaitu 1 April 2009 kecuali terdapat penyelesaian lebih dini sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian tersebut. Perjanjian ini dapat diperpanjang selama 3 periode 10 tahun berturut-turut atas persetujuan kedua belah pihak.

Efektif tanggal 1 Januari 2024, Alila Hotels and Resorts Pte. Ltd mengalihkan perjanjian kepada PT Bali Hotel Management ("BHM").

Jasa manajemen yang dibebankan pada operasional hotel masing-masing sebesar Rp1.949.950.173 dan Rp1.088.152.798 untuk periode enam bulan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2025 dan 2024; sedangkan, Rp2.559.200.684 dan Rp2.310.207.232 untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, dicatat sebagai bagian dari "Biaya Manajemen dan Lisensi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

### c. *Management Agreement* sehubungan dengan Alila Manggis

Perjanjian dengan AHR menyatakan bahwa AHR akan memberikan jasa sehubungan dengan operasional hotel Perseroan. Sebagai kompensasi, Perseroan akan membayar biaya manajemen bulanan yang terdiri dari biaya manajemen dasar sebesar 3% dari pendapatan kotor, dan biaya insentif manajemen sebesar 5% dari laba kotor operasional hotel yang telah disesuaikan, sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian ini berlaku selama 20 tahun sejak tanggal efektifnya perjanjian yaitu 1 April 2009 kecuali terdapat penyelesaian lebih dini sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian tersebut. Perjanjian ini dapat diperpanjang selama 3 periode 10 tahun berturut-turut atas persetujuan kedua belah pihak.

Efektif tanggal 1 Januari 2024, Alila Hotels and Resorts Pte. Ltd mengalihkan perjanjian kepada PT Bali Hotel Management ("BHM").

Jasa manajemen yang dibebankan pada operasional hotel masing-masing sebesar Rp503.594.441 and Rp392.573.232 untuk periode enam bulan pada tanggal-tanggal 30 Juni 2025 dan 2024; sedangkan, Rp1.031.634.782 dan Rp1.002.105.192 untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, dicatat sebagai bagian dari “Biaya Manajemen dan Lisensi” dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**d. 5 Joint Operation Agreement Three Bedroom Villa Nomor C1, C2, C3, C5 dan C6**

Pada tahun 2023, Dengan dialihkannya kepemilikan atas unit villa, Perseroan menandatangani perjanjian kerjasama operasi (*Three Bedroom Villa*) nomor C1, C2, C3, C5, C6 dengan PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa dimana PT tersebut selaku pemilik baru setuju untuk menunjuk Perseroan untuk melakukan pengelolaan, pengawasan, dan pengendalian atas 5 unit villa tersebut yaitu melakukan pemasaran, pemeliharaan peralatan dan fasilitas, melakukan administrasi dan pengorganisasian karyawan. Porsi keuntungan finansial akan dibagi menjadi 50% untuk PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa dan 50% untuk Perseroan.

**e. Joint Operation Agreement Three Bedroom Villa Nomor H8**

Berdasarkan perjanjian kerjasama operasi *Three Bedroom Villa* No. H8 pada tanggal 17 Maret 2021, telah terjadi pengalihan kepemilikan atas unit villa No. H8 dari PT Laksana Agung Semesta kepada Bapak Hapsoro dan setuju untuk menunjuk Perseroan untuk melakukan pengelolaan, pengawasan dan pengendalian atas unit villa No. H8, yaitu melakukan pemasaran, pemeliharaan peralatan dan fasilitas, melakukan administrasi dan pengorganisasian karyawan.

Berdasarkan perjanjian tersebut, Perseroan akan mengenakan biaya dan akan memberikan *financial reward* sebagai berikut:

1. Biaya listrik dan air sebesar 50% dari total jumlah aktual,
2. Layanan tambahan yang diminta akan ditagihkan sesuai dengan kesepakatan,
3. Biaya asuransi per tahun,
4. Dana cadangan sebesar 3% dari pendapatan kotor atas villa setiap bulannya,
5. Biaya kontribusi sebesar USD2.000 setiap bulannya,
6. Biaya pendataan manajemen sebesar 3% per tahun dengan perhitungan pro-rata antara Bpk. Hapsoro dan Perseroan.
7. *Financial reward* yang akan dibagikan sebesar 50% dari total pendapatan kotor dan dikurangi biaya – biaya diatas berserta dengan pajak atas transaksi ini.

**f. Joint Operation Agreement Three Bedroom Villa Nomor H9**

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 11 November 2020, telah terjadi pengalihan kepemilikan atas unit Villa No. H9 dari PT Nusapacific Island Investment kepada Ibu Lis Junitati dan setuju untuk menunjuk Perseroan untuk melakukan pengelolaan, pengawasan dan pengendalian atas unit villa No. H9, yaitu melakukan pemasaran, pemeliharaan peralatan dan fasilitas, melakukan administrasi dan pengorganisasian karyawan.

Berdasarkan perjanjian tersebut, Perseroan akan mengenakan biaya dan akan memberikan *financial reward* sebagai berikut:

1. Biaya listrik dan air sebesar 50% dari total jumlah aktual,
2. Layanan tambahan yang diminta akan ditagihkan sesuai dengan kesepakatan,
3. Biaya asuransi per tahun,
4. Dana cadangan sebesar 3% dari pendapatan kotor atas villa setiap bulannya,
5. Biaya kontribusi sebesar USD2.000 setiap bulannya,
6. Biaya pendataan manajemen sebesar 3% per tahun dengan perhitungan pro-rata antara pemilik dan Perseroan.

**g. Joint Operation Agreement Three Bedroom Villa Nomor H15**

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 9 April 2021, telah terjadi pengalihan kepemilikan atas unit villa No. H15 dari PT Sinar Bintang Sejahtera kepada Bpk. Subagia Handaja, dan setuju untuk menunjuk Perseroan

untuk melakukan pengelolaan, pengawasan dan pengendalian atas unit villa No. H15, yaitu melakukan pemeliharaan peralatan dan fasilitas, melakukan administrasi dan pengorganisasian karyawan.

Berdasarkan perjanjian tersebut, Perseroan akan mengenakan biaya pemeliharaan villa sebesar USD2.000 setiap bulannya, dan ketentuan sebagai berikut:

1. Biaya listrik dan air sebesar 50% dari total jumlah aktual,
2. Layanan tambahan yang diminta akan ditagihkan sesuai dengan kesepakatan,
3. Biaya asuransi per tahun,
4. Dana cadangan sebesar 3% dari pendapatan kotor atas villa setiap bulannya,
5. Biaya pendatapan manajemen sebesar 3% per tahun dengan perhitungan pro-rata antara pemilik dan Perseroan.

#### **h. Joint Operation Agreement Three Bedroom Villa Nomor H24**

Pada tanggal 28 November 2012, Ferry Tjahyadikarta setuju untuk menunjuk Perseroan untuk melakukan pengelolaan, pengawasan dan pengendalian atas unit villa No. H24, yaitu melakukan pemasaran, pemeliharaan peralatan dan fasilitas, melakukan administrasi dan pengorganisasian karyawan.

Untuk kesepakatan tersebut, keuntungan finansial dari unit villa No. H24 akan dibagi diantara Perseroan dan Ferry Tjahyadikarta dengan porsi masing-masing 50% (lima puluh persen) dan pembayaran dilakukan dengan mata uang Dolar AS.

Perjanjian ini akan efektif berlaku dimulai sejak penyerahan unit villa oleh Ferry Tjahyadikarta kepada Perseroan.

#### **i. Perjanjian Pembelian Tanah antara Perseroan dengan NII**

Pada tanggal 8 Juni 2018, Perseroan dan NII mengadakan perjanjian pengikatan jual beli tanah milik NII yang terletak di Badung, Kuta Selatan, Pecatu seluas 3.124m<sup>2</sup>, 2.449m<sup>2</sup>, dan 2.822m<sup>2</sup> sebagaimana terdaftar dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 918, 919, 920 dengan harga Rp74.160.500.000 yang akan dibayar secara bertahap dan akan dilunasi seluruhnya selambatnya pada bulan 20 September 2018.

Sampai dengan jatuh tempo pelunasan, Perseroan belum dapat melakukan pembayaran penuh atas transaksi jual beli tanah tersebut. Oleh karena itu pada tanggal 5 November 2018, Perseroan dan NII sepakat untuk melakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah tersebut dan akibat dari pembatalan ini, seluruh dana yang dibayar oleh Perseroan telah dikonversikan menjadi uang muka penyertaan saham.

Pada tanggal 30 Juni 2025 dan 31 Desember 2024, saldo uang muka pembelian saham telah mengalami penurunan nilai secara penuh oleh Perseroan.

#### **j. Management Agreement dengan PT Basis Utama Prima (BUP)**

Pada tanggal 7 Desember 2023, Perseroan menandatangani *Management Agreement* dengan Entitas Induk Utama Perseroan, BUP, dimana Perseroan menunjuk BUP untuk membantu kegiatan pengelolaan Perseroan. Perjanjian ini berlaku efektif sejak 1 Januari 2024 hingga 1 Januari 2025. Pada tanggal 2 Januari 2025, perjanjian tersebut diperpanjang untuk dua tahun lagi atau hingga tanggal 1 Januari 2027.

Biaya manajemen total yang diakui untuk periode enam bulan yang berakhir pada 30 Juni 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp1.200.000.000; sedangkan Rp2.400.000.000 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024. Jumlah-jumlah ini diakui sebagai bagian dari "Biaya profesional" dalam akun "Biaya Umum dan Administrasi" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

<b>PERSEROAN TIDAK MEMILIKI LIABILITAS-LIABILITAS LAIN SELAIN YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN SERTA DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI.</b>
---

<b>SAMPAI DENGAN PROSPEKTUS INI DITERBITKAN, PERSEROAN TIDAK MEMILIKI KOMITMEN, KONTINJENSI, KEWAJIBAN DAN IKATAN LAIN KECUALI YANG TELAH DINYATAKAN DI ATAS DAN/ATAU YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN SERTA DISAJIKAN DALAM PROSPEKTUS INI.</b>
---

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 30 JUNI 2025 TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI. SAMPAI DENGAN TANGGAL DITERBITKANNYA PROSPEKTUS INI, PERSEROAN TELAH MELUNASI SELURUH LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO. PADA SAAT PROSPEKTUS INI DITERBITKAN, TIDAK TERDAPAT LIABILITAS YANG TELAH JATUH TEMPO NAMUN BELUM DAPAT DILUNASI OLEH PERSEROAN.

TIDAK TERDAPAT FAKTA MATERIAL YANG DAPAT MENAKIBATKAN PERUBAHAN SIGNIFIKAN PADA LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR SAMPAI DENGAN TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK DAN LIABILITAS DAN/ATAU PERIKATAN SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK SAMPAI DENGAN TANGGAL EFEKTIFNYA PENDAFTARAN.

TIDAK TERDAPAT PELANGGARAN ATAS PERSYARATAN DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN PERSEROAN 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 PERNYATAAN PENDAFTARAN.

DENGAN ADANYA PENGELOLAAN YANG SISTEMATIS ATAS ASET DAN KEWAJIBAN SERTA PENINGKATAN HASIL OPERASI DI MASA YANG AKAN DATANG, MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN KESANGGUPANNYA UNTUK DAPAT MENYELESAIKAN SELURUH KEWAJIBANNYA YANG TELAH DIUNGKAPKAN DALAM PROSPEKTUS INI SESUAI DENGAN PERSYARATAN SEBAGAIMANA MESTINYA.

#### IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

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.

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, serta untuk periode dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023, 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.

#### LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Keterangan	(dalam Rupiah)		
	30 Juni 2025	31 Desember 2024	31 Desember 2023
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	106.121.281.117	248.908.443.473	117.338.147.297
Deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	-	-	70.000.000.000
Piutang			
Piutang usaha			
Pihak ketiga, neto	7.374.417.145	11.204.842.029	9.865.856.185
Piutang lain-lain			
Pihak ketiga, neto	409.396.954	3.002.790.377	19.524.494.000
Pihak berelasi, neto	3.503.432.308	3.521.195.152	10.866.353.853
Persediaan	3.219.237.816	3.962.596.442	4.333.063.697
Biaya dibayar dimuka	7.754.090.981	4.741.157.044	4.292.067.287
Pajak dibayar dimuka	175.102.677	5.965.524	8.504.297
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>128.556.958.998</b>	<b>275.346.990.041</b>	<b>236.228.486.616</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Investasi pada entitas asosiasi, neto	86.460.390.341	134.590.937.820	24.747.556.621
Aset dalam pembangunan, neto	149.786.319.052	151.155.209.902	172.943.021.934
Aset tetap, neto	1.501.439.741.261	1.513.184.729.469	1.128.130.629.089
Aset hak guna, neto	16.971.416.477	18.015.582.598	19.236.174.135
Aset tidak lancar lainnya, neto	147.650.401.409	26.339.048.865	126.963.552.117
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>1.902.308.268.540</b>	<b>1.843.285.508.654</b>	<b>1.472.020.933.896</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>2.030.865.227.538</b>	<b>2.118.632.498.695</b>	<b>1.708.249.420.512</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang			
Utang pihak berelasi	-	120.466.738.563	241.775.685
Utang usaha	13.847.030.245	14.540.976.868	8.610.639.560
Utang lain-lain	10.246.899.276	9.004.896.891	43.057.654.376
Beban yang masih harus dibayar	16.303.630.054	11.367.722.308	26.359.247.385
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	3.641.006.971	5.547.416.109	4.500.953.657
Utang pajak	4.859.990.967	4.255.746.961	6.682.374.578
Uang muka pelanggan	34.047.932.328	32.273.717.824	25.453.010.986
Utang bank jangka pendek	-	-	70.000.000.000
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang pinjaman			
Pihak berelasi	-	-	46.812.864.368

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2025	2024	2023
Pihak ketiga	-	-	24.500.000.000
Pinjaman bank	32.936.000.000	30.434.000.000	20.665.208.330
Liabilitas sewa	1.143.869.222	955.061.840	976.300.792
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>117.025.984.063</b>	<b>228.846.277.364</b>	<b>277.860.029.717</b>

**LIABILITAS JANGKA PANJANG**

Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:

Utang pinjaman			
Pihak berelasi	6.812.864.368	46.812.864.368	-
Pihak ketiga	24.500.000.000	24.500.000.000	-
Pinjaman bank	429.460.000.000	446.962.000.000	455.143.291.669
Liabilitas sewa	724.295.797	695.096.176	751.058.496
Liabilitas imbalan pasca kerja	21.129.214.593	18.774.121.849	18.236.613.769
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>482.626.374.758</b>	<b>537.744.082.393</b>	<b>474.130.963.934</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>599.652.358.821</b>	<b>766.590.359.757</b>	<b>751.990.993.651</b>

**EKUITAS**

Modal saham

Modal dasar:

75.000.000.000 saham dengan nominal Rp50 per saham

Modal ditempatkan dan disetor penuh:

20.590.473.213 saham pada tahun 2024 dan 2023

	1.029.523.660.650	1.029.523.660.650	1.029.523.660.650
Tambahan modal disetor, neto	478.419.330.066	478.419.330.066	478.419.330.066
Saldo laba (defisit):			
Ditentukan penggunaan nya	10.000.000.000	10.000.000.000	9.500.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya	(1.260.091.319.413)	(1.341.214.532.965)	(1.349.067.537.759)
Selisih atas akuisisi kepentingan non-pengendali	(171.481.168)	171.481.168	(171.481.168)
Penghasilan komprehensif lain:			
Pengukuran kembali imbalan pasca kerja	(3.644.230.918)	(2.371.383.600)	(2.183.056.440)
Surplus revaluasi atas aset tetap	1.174.170.897.144	1.174.170.897.144	787.802.139.475

Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk

	1.428.206.856.361	1.348.356.490.127	953.823.054.824
Kepentingan non-pengendali	3.006.012.356	3.685.648.811	2.435.372.037

<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>1.431.212.868.717</b>	<b>1.352.042.138.938</b>	<b>956.258.426.861</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>2.030.865.227.538</b>	<b>2.118.632.498.695</b>	<b>1.708.249.420.512</b>

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
PENDAPATAN	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)
<b>LABA BRUTO</b>	<b>112.662.585.012</b>	<b>108.720.402.169</b>	<b>250.788.156.408</b>	<b>265.202.087.585</b>
 BEBAN USAHA				
Beban penjualan	(10.767.708.116)	(10.061.348.434)	(22.084.215.617)	(26.756.068.755)
Beban umum dan administrasi	(57.530.390.935)	(53.423.811.194)	(113.059.053.930)	(170.314.841.449)
Beban operasional, pembangunan, pemeliharaan dan energi	(12.818.326.609)	(12.448.914.583)	(25.822.165.282)	(36.139.584.424)
Beban manajemen dan lisensi	(8.205.776.506)	(7.963.055.330)	(18.296.716.718)	(18.951.960.278)
Penurunan nilai dari aset dalam pembangunan, aset tetap, neto dan uang muka pembelian saham	-	-	(17.746.493.208)	(156.943.344.278)
Pemulihan kerugian di atas nilai investasi entitas anak	-	-	-	135.934.275.049

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
Pendapatan (beban) operasional lain, neto	58.546.285	216.449.477	13.265.048.722	13.648.074.020
<b>LABA USAHA</b>	<b>23.398.929.132</b>	<b>25.039.722.105</b>	<b>67.044.560.375</b>	<b>5.678.637.470</b>
Bagian laba (rugi) neto pada entitas asosiasi	77.104.952.520	(9.491.210.414)	(9.917.317.743)	979.336.668
Pendapatan keuangan	1.466.933.524	479.327.953	1.234.410.581	51.561.568.039
Beban keuangan	(19.900.113.450)	(24.602.061.601)	(46.447.990.639)	(41.816.861.875)
Laba (rugi) selisih kurs, neto	(382.317.379)	(636.900.647)	(1.465.844.754)	741.501.485
<b>(RUGI) LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>81.688.384.347</b>	<b>(9.211.122.604)</b>	<b>10.447.817.820</b>	<b>17.144.181.787</b>
<b>PAJAK FINAL</b>	<b>(293.386.705)</b>	<b>(95.865.591)</b>	<b>(246.882.116)</b>	<b>(21.996.431)</b>
<b>(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>81.394.997.642</b>	<b>(9.306.988.195)</b>	<b>10.200.935.704</b>	<b>17.122.185.356</b>
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(463.588.725)</b>	<b>-</b>
<b>LABA (RUGI) TAHUN / PERIODE BERJALAN</b>	<b>81.394.997.642</b>	<b>(9.306.988.195)</b>	<b>9.737.346.979</b>	<b>17.122.185.356</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi				
Surplus revaluasi atas aset tetap	-	-	386.368.757.659	157.147.676.125
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	(1.272.847.318)	(416.308.245)	(188.327.160)	(4.529.719.004)
<b>TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN TAHUN / PERIODE BERJALAN</b>	<b>(1.272.847.318)</b>	<b>(416.308.245)</b>	<b>386.180.430.499</b>	<b>152.617.957.121</b>
<b>TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN / PERIODE BERJALAN</b>	<b>80.122.150.324</b>	<b>(9.723.296.440)</b>	<b>395.917.777.478</b>	<b>169.740.142.477</b>
<b>LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				
Pemilik entitas induk	81.123.213.552	(9.739.272.337)	8.455.404.381	35.377.567.935
Kepentingan non pengendali	271.238.690	432.284.142	1.281.942.598	(18.255.382.579)
<b>(RUGI) LABA TAHUN BERJALAN</b>	<b>81.394.997.642</b>	<b>(9.306.988.195)</b>	<b>9.737.347.979</b>	<b>17.122.185.356</b>
<b>TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				
Pemilik entitas induk	79.850.366.234	(10.155.580.582)	394.635.834.880	188.135.491.582
Kepentingan non-pengendali	271.784.090	432.284.142	1.281.942.598	(18.395.349.105)
<b>TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<b>80.122.150.324</b>	<b>(9.723.296.440)</b>	<b>395.917.777.478</b>	<b>169.740.142.477</b>



(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
<b>(RUGI) LABA PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK</b>	3,94	(0,47)	0,41	1,72

\*) tidak diaudit / tidak direviu

**LAPORAN ARUS KAS**

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				
Penerimaan dari pelanggan	200.782.094.401	198.252.129.348	360.598.274.551	357.993.357.705
Pembayaran kepada:				
Kontraktor, pemasok dan lain-lain	(52.398.553.174)	(55.521.099.828)	(104.671.592.823)	(107.003.087.483)
Karyawan	(24.702.546.611)	(28.581.723.592)	(32.521.378.553)	(54.798.071.251)
Pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya	(43.558.697.329)	(40.000.935.776)	(115.232.968.724)	(75.221.328.860)
Penerimaan bunga	1.155.013.044	440.414.459	1.234.410.581	109.982.151
Pembayaran bunga	(20.246.190.611)	(24.071.873.150)	(46.447.990.639)	(108.430.163.667)
Pembayaran pajak	(24.424.492.614)	(25.729.401.462)	(2.207.382.235)	(16.046.562.259)
Penurunan piutang lain-lain pihak berelasi	1.000.000.000	(12.818.833.420)	7.345.158.701	8.251.904.789
<b>Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Operasi</b>	<b>37.606.627.106</b>	<b>11.969.176.579</b>	<b>68.096.530.859</b>	<b>4.856.031.125</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				
Penerimaan dari entitas asosiasi	5.000.000.000	-	120.235.500.000	-
Pencairan (penempatan) deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	-	-	70.000.000.000	(70.000.000.000)
Penurunan uang muka pembelian aset tetap	-	-	11.290.942.861	23.418.549.240
Penambahan aset tetap	(7.048.426.504)	(7.899.365.963)	(34.349.273.809)	(28.561.284.796)
Penambahan investasi pada entitas asosiasi	-	(22.227.710.000)	(29.760.698.942)	-
(Penambahan) Penurunan uang muka investasi	(119.997.416.000)	-	-	101.854.800.000
Arus kas keluar dari dekonsolidasi entitas anak	-	-	-	(835.158.777)
Hasil penjualan aset tetap	352.700.000	44.250.000	-	282.113.047
<b>Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi</b>	<b>(121.693.142.504)</b>	<b>(30.082.825.963)</b>	<b>137.416.470.110</b>	<b>26.159.018.714</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				
Hasil pinjaman bank	-	-	20.000.000.000	480.000.000.000
Pembayaran pinjaman bank	(15.000.000.000)	(80.002.000.000)	(92.603.999.996)	(43.816.000.000)
Pembayaran biaya emisi	(1.459.829.650)	-	-	-
Pembayaran liabilitas sewa	(589.738.492)	(485.903.583)	(261.119.544)	(1.387.906.529)
Pembayaran pada pihak berelasi	(41.268.761.437)	-	-	(352.571.996.241)
<b>Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<b>(58.318.329.579)</b>	<b>(80.487.903.583)</b>	<b>(72.865.119.540)</b>	<b>82.224.097.230</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(142.404.844.977)</b>	<b>(98.601.552.967)</b>	<b>132.647.881.429</b>	<b>113.239.147.069</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<b>248.908.443.473</b>	<b>187.338.147.297</b>	<b>117.338.147.297</b>	<b>6.822.534.078</b>

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
PENGARUH PERUBAHAN KURS MATA UANG ASING KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE / TAHUN	(382.317.379)	(636.900.647)	(1.077.585.253)	(2.723.533.850)
	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 direviu

**RASIO-RASIO YANG DIPERSYARATKAN OLEH PERJANJIAN KREDIT**

Pembatasan dan pemenuhan rasio keuangan yang dipersyaratkan oleh perjanjian kredit adalah sebagai berikut:

Keterangan	Persyaratan	Rasio Keuangan Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025
<i>Debt to service coverage ratio</i>	DSCR > 100%	127%
<i>Operating cash flow</i>	Positif	Positif
<i>Debt to equity ratio</i>	DER < 150%	33%

## V. 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.

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, serta untuk periode dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023, 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.

### A. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KINERJA OPERASIONAL

Hasil operasi Perseroan dipengaruhi oleh beberapa faktor penting, meliputi:

#### 1. Situasi keamanan

Situasi keamanan memiliki peran penting dalam bisnis *hospitality*, kondisi yang dimaksud dengan keamanan antara lain :

- Keamanan Kesehatan (*health security*)  
Keamanan atas kesehatan sangat berdampak bagi operasi Perseroan, dimana dampak atas tidakstabilan keamanan kesehatan mempengaruhi kepercayaan wisatawan. Hal ini tercermin atas dampak pandemi covid 19, operasional hotel Perseroan terhenti selama kurun waktu pandemi Covid 19 yang berdampak negatif terhadap kondisi keuangan Perseroan. Peristiwa pandemi Covid-19 telah menyebabkan penerapan protokol kesehatan yang mengakibatkan pada penundaan perjalanan wisatawan baik dalam negeri maupun asing.
- Keamanan negara, politik dan lingkungan  
Isu kondisi keamanan negara serta politik berdampak atas kepercayaan wisatawan mancanegara untuk hadir di Indonesia, serta kondisi keamanan lingkungan yang dipengaruhi oleh alam ataupun perilaku manusia, menjadi salah satu faktor pertimbangan bagi wisatawan untuk berkunjung.

#### 2. Bencana Alam

Bencana alam dapat menimbulkan risiko serius terhadap operasional hotel, mulai dari kerusakan fisik hingga kerugian finansial. Risiko-risiko ini tidak hanya berdampak pada hotel itu sendiri, tetapi juga pada tamu, staf, dan reputasi bisnis. Untuk memitigasi risiko atas kerusakan fisik, bangunan Perseroan telah disiapkan sedemikian rupa untuk memitigasi risiko bencana alam. Namun dampak hilangnya tamu yang berpengaruh terhadap tingkat hunian kamar hotel selanjutnya bagi operasional dan keuangan tidak dapat dihindari. Dimana keadaan bencana alam umumnya menyebabkan pembatalan reservasi massal dan penurunan tingkat hunian secara drastis, terutama di daerah yang terkena dampak langsung. Bencana alam juga dapat membahayakan nyawa dan keselamatan tamu serta staf dan keadaan pasca bencana juga memiliki dampak dan waktu pemulihan yang mempengaruhi operasional hotel.

#### 3. Persaingan usaha Hotel

Kemampuan Perseroan bersaing dalam Industri Perhotelan dan resort dengan memperhatikan peningkatan jumlah properti penginapan di Bali menyebabkan Perseroan harus memiliki strategi penentuan harga serta terdampang penurunan tingkat okupansi hotel Perseroan. Persaingan ini menuntut Perseroan untuk terus berinovasi dalam layanan, strategi pemasaran, dan diferensiasi atas pelayanan yang *personalize* dengan tujuan menciptakan kunjungan ulang dari para wisatawan.

#### 4. Kebijakan Pemerintah

Kebijakan pemerintah terkait perizinan, keimigrasian, fiskal, insentif pajak, pengembangan infrastruktur maupun kebijakan Pemerintah lainnya berdampak bagi operasional Perseroan.

#### B. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- a. Standar Baru, Amandemen, Penyesuaian dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan efektif 1 Januari 2025

Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia telah menerbitkan amandemen PSAK 221, Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing, tentang Kekurangan Ketertukaran. Amandemen ini berlaku efektif tanggal 1 Januari 2025 dan tidak memberikan pengaruh material terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

- b. Amendemen / Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Grup telah menerapkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang direvisi, dimana yang berlaku efektif 1 Januari 2026 adalah sebagai berikut:

- PSAK 107 (Amandemen 2024), Instrumen Keuangan: Pengungkapan, tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan.
- PSAK 109 (Amandemen 2024) Instrumen Keuangan, tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan.
- Penyesuaian Tahunan 2024 SAK Indonesia, yang merujuk pada IFRS Accounting Standards Annual Improvements - Volume 11. Penyesuaian ini terhadap beberapa PSAK berisi perubahan kata atau pembetulan minor atas konsekuensi yang tidak diintensikan, kekeliruan, atau persyaratan yang bertentangan dalam SAK Indonesia.

Penerapan dari amandemen dan interpretasi di atas tidak menimbulkan perubahan substansial atas kebijakan akuntansi Perseroan dan Perusahaan Anak dan tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian pada tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

#### C. LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
Pendapatan	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	81.394.997.642	(9.306.988.195)	9.737.346.979	17.122.185.356
Laba (Rugi) Komprehensif	80.122.150.324	(9.723.296.440)	395.917.777.478	169.740.142.477

\*) tidak diaudit / tidak direviu

##### 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 dekonsiliasi 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.

#### **D. ASET, LIABILITAS DAN EKUITAS**

*(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	1.902.308.268.540	1.843.285.508.654	1.472.020.933.896
<b>Jumlah Aset</b>	<b>2.030.865.227.538</b>	<b>2.118.632.498.695</b>	<b>1.708.249.420.512</b>
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
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>599.652.358.821</b>	<b>766.590.359.757</b>	<b>751.990.993.651</b>
<b>Ekuitas</b>	<b>1.431.212.868.717</b>	<b>1.352.042.138.938</b>	<b>956.258.426.861</b>

##### **a. 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.

#### **b. 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.

#### **c. 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.

### **E. LIKUIDITAS DAN SUMBER PERMODALAN**

#### **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

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024*	2024	2023
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 Periode/Tahun	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 Periode/Tahun	106.121.281.117	88.099.693.683	248.908.443.473	117.338.147.297

\*) tidak diaudit / tidak direviu

### 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 99,99% 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

Arus kas neto dari aktivitas pendanaan merupakan aliran kas untuk pembayaran pinjaman bank, pembayaran liabilitas sewa, maupun pembayaran pinjaman kepada pihak berelasi. Pada periode 30 Juni 2025 arus kas neto dari aktivitas pendanaan 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.

## F. BELANJA MODAL

Berikut ini adalah penambahan investasi barang modal Perseroan:

*(dalam Rupiah)*

Keterangan	30 Juni	31 Desember	
	2025	2024	2023
Tanah	-	14.256.875.010	-
Bangunan & perbaikan bangunan	1.046.022.914	569.528.100	9.846.500.512
Perlitan hotel	1.418.777.407	5.721.718.109	7.107.185.666
Peralatan kantor	213.263.703	1.349.471.947	1.700.081.090
Furnitur & perlengkapan	3.122.012.480	10.120.833.843	5.751.031.418
Kendaraan	1.248.350.000	2.330.846.800	854.015.230
<b>Jumlah</b>	<b>7.048.426.504</b>	<b>34.349.273.809</b>	<b>25.258.813.916</b>

Sampai dengan tanggal 30 Juni 2025, investasi barang modal Perseroan adalah sebesar 7.048.426.504 atau sebesar 21% dari total belanja modal pada tahun 2024. Hingga pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal yang material dan tidak ada investasi barang modal yang dikeluarkan dalam rangka pemenuhan persyaratan regulasi dan isu lingkungan hidup .

## G. KEJADIAN ATAU TRANSAKSI YANG TIDAK NORMAL ATAU JARANG TERJADI

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, tidak ada kejadian atau transaksi yang tidak normal dan jarang terjadi atau perubahan penting dalam ekonomi yang dapat mempengaruhi jumlah pendapatan dan profitabilitas Perseroan yang dilaporkan dalam laporan keuangan terakhir Perseroan yang telah diaudit yang dicantumkan dalam Prospektus.

## H. PEMBATAAN TERHADAP KEMAMPUAN PERUSAHAAN ANAK UNTUK MENGALIHKAN DANA KEPADA PERSEROAN

Tidak terdapat pembatasan yang signifikan terhadap kemampuan Perusahaan Anak untuk mengalihkan dana kepada Perseroan.

## I. RISIKO FLUKTUASI KURS MATA UANG ASING DAN SUKU BUNGA ACUAN

Perseroan dan Perusahaan Anak melakukan kontrak penjualan baik dengan mata uang Rupiah maupun dengan menggunakan mata uang Dolar Amerika Serikat yang merupakan lindung nilai alami mengingat pengeluaran biaya operasi Perseroan dan Anak Perusahaan sebagian besar berbasis mata uang Dolar Amerika Serikat. Namun sesuai Peraturan BI No.17/3/PBI/2015, realisasi pembayaran atas biaya operasi Perseroan dan Perusahaan Anak dilakukan dalam mata uang Rupiah. Manajemen mengelola risiko nilai tukar mata uang asing melalui pemantauan fluktuasi mata uang asing secara terus-menerus dan menjaga kecukupan kas dalam mata uang asing terhadap kewajiban yang jatuh tempo dalam mata uang asing.

Pada tanggal-tanggal 30 Juni 2025, 30 Juni 2024, 31 Desember 2024 dan 2023, jika nilai tukar Rupiah terhadap mata uang asing menurun/meningkat sebanyak 10% dengan semua variabel konstan, laba sebelum beban pajak konsolidasian untuk tahun yang berakhir, akan menjadi lebih rendah/tinggi masing-masing sebesar Rp2.600.067.739, Rp1.448.896.438, Rp2.169.169.417 dan Rp809.600.533, terutama sebagai akibat kerugian/keuntungan selisih kurs atas penjabaran instrumen keuangan dalam denominasi mata uang asing.

## VI. FAKTOR RISIKO

*Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari berbagai faktor risiko yang dipengaruhi oleh faktor-faktor internal maupun eksternal, yang dapat mempengaruhi kinerja dan pendapatan Perseroan. Risiko-risiko yang diungkapkan dalam uraian berikut merupakan risiko-risiko yang material bagi Perseroan yang telah disusun sesuai dengan bobot risiko berdasarkan dampak dari masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan.*

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

#### Risiko Persaingan Usaha

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang hotel bintang. Persaingan dunia usaha sejenis semakin berkembang seiring pertumbuhan perekonomian yang bagus, keadaan politik yang kondusif, serta keadaan keamanan yang stabil. Apabila Perseroan tidak dapat mempertahankan keunggulan kompetitif bisnis yang dijalankan saat ini maupun bisnisnya di masa yang akan datang, maka terdapat potensi para pelanggan Perseroan akhirnya akan memilih pesaing Perseroan yang mungkin memiliki kualitas yang lebih baik dan harga yang lebih kompetitif. Hal ini dapat memberikan dampak negatif terhadap kelangsungan kinerja usaha maupun keuangan Perseroan.

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

#### 1) Risiko Keamanan Negara

Stabilitas keamanan negara menjadi hal yang sangat penting bagi Perseroan. Hal tersebut sangat berpengaruh kepada pendapatan kegiatan usaha Perseroan ke depannya karena keamanan negara menjadi salah satu tolak ukur arus masuk wisatawan luar negeri ke Indonesia khususnya ke Bali, begitupun dengan wisatawan dalam negeri. Stabilitas keamanan di Indonesia pada khususnya Bali dapat mengurangi kepercayaan wisatawan khususnya wisatawan asing dan diperlukan waktu yang cukup panjang untuk memulihkannya, sehingga akan dapat mempengaruhi kinerja operasional Perseroan. Wisatawan dapat mengalihkan tujuan wisata yang mereka anggap lebih aman sesuai dengan keinginan mereka.

#### 2) Risiko pasokan bahan baku

Risiko bahan baku dalam usaha hotel dapat berdampak signifikan terhadap operasional dan kualitas layanan hotel. Beberapa faktor yang mempengaruhi pasokan bahan baku seperti fluktuasi harga, kualitas harga, kualitas berubah atau tidak konsisten, kondisi keamanan dan cuaca yang dapat mengganggu perjalanan logistik serta perubahan regulasi. Perseroan dalam menjalankan usahanya selalu melibatkan pemasok lokal yang diharapkan dapat mendukung peningkatan ekonomi masyarakat sekitar serta memitigasi risiko perjalanan logistik yang menjadi solusi berkelanjutan. Perseroan juga memitigasi risiko dengan melakukan pengelolaan persediaan bahan baku operasional hotel.

#### 3) Risiko investasi atau aksi korporasi

Perseroan dalam melaksanakan rencana kerjanya dengan menjalankan strategis bisnis yang telah disetujui. Setiap pelaksanaan rencana investasi atau aksi korporasi, selalu melaksanakan prosedur kerja seperti pelaksanaan *due diligence*, serta keterlibatan aktif Dewan Komisaris dan Komite Audit dalam melaksanakan upaya pengawasan tata kelola perusahaan yang baik agar berjalan secara optimal, serta penyampaian informasi kepada pemegang saham sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perseroan menjalankan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan investasi atau aksi korporasi untuk memitigasi risiko yang mungkin timbul.

#### 4) Risiko Teknologi

Properti hotel Perseroan cukup bergantung pada sistem digital sebagai sarana bagi tamu untuk melakukan reservasi serta manajemen tamu. Risiko atas peretasan sistem reservasi dan pembayaran, serta data tamu

berdampak pada gangguan operasional serta menyebabkan kerugian dalam segi keuangan serta dan kenyamanan tamu. Perseroan dan manajemen hotel wajib memiliki keamanan siber untuk memastikan perlindungan atas data tamu, karena kegagalan Perseroan memberikan keamanan siber dapat berakibat hilangnya rasa kepercayaan tamu terhadap hotel Perseroan.

#### **5) Risiko Sumber Daya Manusia**

Kegiatan usaha Perseroan bergantung pada kemampuan merekrut dan mempertahankan karyawan yang berkualitas melalui pelatihan dan pengembangan sumber daya manusia. Perseroan bergantung pada key management yang mempunyai pengalaman di industri perhotelan dan para karyawan lainnya yang memiliki kompetensi yang dibutuhkan Perseroan. Kegagalan Perseroan untuk merekrut dan mempertahankan sumber daya manusia dapat berdampak pada kinerja operasional Perseroan.

#### **6) Risiko kegagalan perusahaan terbuka memenuhi peraturan perundang-undangan dalam industri**

Risiko kegagalan perusahaan terbuka dalam memenuhi peraturan perundang-undnagan di industri perhotelan memiliki dampak serius baik dari segi hukum maupun operasional. Dampak dari segi hukum seperti pemenuhan pada perizinan hotel, standard Keselamatan kesehatan kerja, keamanan pengelolaan data rahasia tamu. Dampak operasional akan timbul dalam hal pemenuhan segi hukum tidak terjadi. Untuk memitigasi hal tersebut, salah satunya dengan pelaksanaan audit internal maupun eksternal.

#### **7) Risiko bencana alam**

Secara geografis, Indonesia terletak di antara 2 (dua) Samudra yaitu Samudra Pasifik dan Samudera Hindia serta terletak di 2 (dua) benua yaitu Benua Asia dan Benua Australia. Bali pada khususnya memiliki risiko bencana mengingat terdapat 2 (dua) gunung aktif dan berada di zona berisiko gempa bumi dan potensi terjadinya tsunami. Apabila hal ini terjadi, dapat menyebabkan kerusakan pada properti yang dimiliki Perseroan yang menyebabkan kerugian dan gangguan pada kegiatan operasional. Untuk memitigasi risiko bencana alam, Perseroan melakukan menyiapkan desain tahan gempa, pelatihan rutin staf hotel, system peringatan dini dan jalur evakuasi dan asuransi properti.

### **C. Risiko Umum**

#### **1. Risiko Kondisi Perekonomian Secara Makro**

Gangguan perlambatan perekonomian yang terjadi di dalam negeri dan Internasional dapat berakibat pada penurunan wisatawan asing maupun domestik yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan maupun usaha Perseroan. Pertumbuhan ekonomi pada dalam negeri serta internasional yang melemah dapat memberikan dampak material yang bersifat negatif bagi kelangsungan arus kas, kondisi keuangan, bisnis, prospek dan kinerja usaha Perseroan.

#### **2. Risiko tuntutan atau gugatan hukum**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, tidak tertutup kemungkinan timbulnya gugatan hukum dari pihak ketiga kepada Perseroan seperti dari tamu Hotel Perseroan, permasalahan lingkungan, wanprestasi ataupun hal lainnya. Hasil gugatan yang merugikan Perseroan dapat berdampak negatif terhadap bisnis, kondisi keuangan dan kinerja operasional Perseroan.

#### **3. Risiko Kebijakan Pemerintah**

Risiko ini menyangkut perubahan mengenai aturan kepariwisataan, perizinan, lingkungan, keimigrasian ataupun kebijakan Pemerintah lain yang berdampak langsung bagi kelangsungan operasional hotel Perseroan. Risiko ini tidak bisa dikontrol namun dapat dimitigasi dengan cara mengidentifikasi perubahan kebijakan Pemerintah, mengadopsi perubahan tersebut ke kebijakan internal dan memonitoring hasil dari perubahan kebijakan tersebut sebagai acuan untuk menjalankan usaha Perseroan selanjutnya.

#### **4. Risiko perubahan kurs valuta asing**

Risiko perubahan kurs valuta asing merupakan tantangan signifikan yang dapat mempengaruhi profitabilitas dan keberlanjutan bisnis. Industri pariwisata, termasuk hotel dan resor, sangat rentan terhadap fluktuasi nilai tukar karena pendapatan dan pengeluaran seringkali melibatkan mata uang yang berbeda.

Perseroan berupaya memitigasi risiko ini dengan menawarkan harga dalam mata uang lokal dan mata uang asing, menggunakan data dan analisis untuk menyesuaikan harga kamar secara *real-time* berdasarkan pergerakan kurs valuta asing, permintaan pasar, dan faktor lainnya. Hotel Perseroan juga melaksanakan diversifikasi atas tamu, dimana hotel mengurangi ketergantungan pada satu pasar wisatawan saja. Dengan menarik tamu dari berbagai negara dengan mata uang yang berbeda, hotel dapat mengurangi eksposur terhadap fluktuasi satu mata uang tertentu. Perseroan melaksanakan prinsip Manajemen Keuangan yang hati-hati, salah satunya dalam hal membutuhkan pendanaan, Perseroan akan selalu mencari sumber pembiayaan atau pinjaman dalam mata uang lokal untuk menghindari risiko kurs serta memaksimalkan penggunaan produk dan pemasok lokal untuk mengurangi ketergantungan pada barang impor.

#### **5. Risiko kepatuhan terhadap peraturan perundangan yang berlaku terkait bidang usaha Perusahaan Terbuka**

Risiko kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan pasar modal merupakan risiko penting yang dihadapi oleh Perseroan. Kegagalan dalam mematuhi aturan ini dapat berujung pada sanksi, mulai dari denda, suspensi hingga pencabutan izin. Selain itu berdampak juga pada penurunan tingkat kepercayaan investor kepada Perseroan, dapat menyebabkan turunnya harga saham, Perseroan akan kesulitan memperoleh pendanaan, dan lainnya. Pasca akuisisi Perseroan pada tahun 2023, Perseroan memperkuat tata kelola perusahaan yang baik, membangun sebuah budaya positif melalui edukasi, pelaksanaan standard operasional prosedur dan sistem pelaporan pelanggaran. Langkah lainnya yang dilakukan Perseroan, melalui divisi terkait adalah Perseroan terus melakukan penilaian risiko secara berkala atas identifikasi potensi pelanggaran, pemantauan regulasi baru, serta bekerja sama dengan profesi penunjang pasar modal untuk melakukan penelaahan pemenuhan standard yang disyaratkan peraturan pasar modal.

#### **6. Risiko ketentuan Negara lain atau peraturan internasional**

Risiko utama atas ketentuan negara lain atau peraturan internasional dapat menyentuh berbagai aset tergantung atas kebijakan yang dikeluarkan. Beberapa sistem wajib dibangun hotel Perseroan untuk pemenuhan standard operasional seperti bidang Kesehatan dan Keselamatan Kerja ataupun standar Lingkungan (Environmental, Social, and Governance - ESG). Hotel Perseroan harus secara proaktif mengidentifikasi semua peraturan dan standar yang berlaku, baik di tingkat internasional maupun di Indonesia untuk memitigasi risiko kerugian baik keuangan maupun risiko menurunnya tingkat kepercayaan investor kepada Perseroan.

### **D. Risiko Terkait Investasi Saham Perseroan**

#### **1. Tidak likuidnya Saham yang ditawarkan**

Saham yang tidak likuid biasanya ditransaksikan dengan volume yang kecil. Selain itu, harga saham yang tidak likuid dapat naik dan turun dalam waktu yang singkat karena jumlah saham beredar atau jumlah permintaan penawarannya kecil. Hal ini tentu akan menurunkan minat investor/pasar atas suatu saham. Pembagian dividen secara konsisten dinilai dapat menjadi salah satu upaya untuk memastikan likuidasi saham Perseroan.

#### **2. Fluktuasi Harga Saham Perseroan**

Perseroan tidak dapat memprediksi tingkat fluktuasi harga saham Perseroan. Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi pergerakan harga saham Perseroan seperti perbedaan antara realisasi kinerja Perseroan dengan yang diekspektasikan para investor, rekomendasi para analis pasar modal, kondisi perekonomian

dan politik Indonesia, penjualan saham oleh pemegang saham mayoritas Perseroan atau pemegang saham lain yang memiliki tingkat kepemilikan signifikan, ataupun aspek lain di luar kendali Perseroan.

### **3. *Pembagian Dividen***

Berdasarkan laporan keuangan untuk tahun buku yang berakhir 30 Juni 2025, Perseroan masih mencatatkan saldo laba negatif sehingga Perseroan belum dapat membagikan dividen untuk pemegang sahamnya. Perseroan berupaya untuk memperbaiki dan meningkatkan kinerja Perseroan dengan menerapkan Langkah-langkah strategis untuk meningkatkan pendapatan Perseroan. Perseroan tidak dapat memastikan bahwa Langkah-langkah strategis tersebut dapat dilaksanakan dengan baik. Jika terdapat kegagalan atas pelaksanaan strategis tersebut, maka dapat mempengaruhi kemampuan Perseroan dalam memberikan dividen untuk pemegang saham.

<p><b>MANAJEMEN PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA RISIKO USAHA YANG MATERIAL YANG BERKAITAN TERHADAP PERSEROAN DALAM MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA TELAH DIUNGKAPKAN DAN DISUSUN BERDASARKAN BOBOT DARI DAMPAK MASING-MASING RISIKO TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERSEROAN DALAM PROSPEKTUS.</b></p>
--

## **VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK**

Sampai dengan tanggal Pernyataan Pendaftaran dinyatakan efektif, tidak ada kejadian dan transaksi penting yang telah terjadi setelah tanggal Laporan Auditor Independen tanggal 17 Oktober 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.

## VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA

### 1) Riwayat Singkat

#### 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.

### 2) Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha Perseroan

Berdasarkan Pasal 3 anggaran dasar Perseroan sebagaimana tercantum dalam Akta No. 14/2025, maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang jasa akomodasi dan *real estate*.

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

#### Kegiatan Usaha Utama:

- a. **Hotel Bintang (KBLI 55110)**, mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan yang memenuhi ketentuan sebagai hotel bintang, serta jasa lainnya bagi umum dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan.
- b. **Penyediaan Akomodasi Lainnya (KBLI 55900)**, mencakup usaha penyediaan jasa pelayanan penginapan dalam periode waktu yang tidak singkat. Termasuk usaha penyediaan akomodasi untuk jangka yang lebih lama atau sementara baik kamar sendiri atau kamar bersama atau asrama untuk pelajar, pekerja musiman dan



sejenisnya. Kegiatan penyediaan akomodasi ini mencakup tempat tinggal pelajar, asrama sekolah, asrama atau pondok pekerja dan rumah kost, baik dengan makan maupun tidak dengan makan.

- c. **Real Estat yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI 68111)**, mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

#### Kegiatan Usaha Penunjang:

**Penyewaan Venue Penyelenggaraan Aktivitas MICE dan Event Khusus (KBLI 68112)**, mencakup menyewakan tempat dan fasilitas untuk penyelenggaraan kegiatan pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, dan pameran atau untuk penyelenggaraan event khusus. Penyewaan dilakukan dalam periode tertentu untuk masa persiapan, penyelenggaraan acara, dan masa pembongkaran. Tempat yang dimaksud mencakup *convention center, exhibition center, special venue/multi purpose venue*.

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).

### **3) Dokumen Perizinan Perseroan dan Entitas Anak**

Dokumen perizinan yang material untuk menjalankan kegiatan usaha masing-masing Perseroan dan Entitas Anak yang material adalah sebagai berikut:

#### Perseroan:

No.	Perizinan	Masa Berlaku	Pihak Yang Menerbitkan
1.	Nomor Induk Berusaha ("NIB") No. 8120006980353 tanggal 5 September 2018 dan dicetak pada tanggal 24 September 2025, untuk alamat kantor di Jalan Belimbing Sari, Banjar Dinas Tambyak, Desa/Kelurahan Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan status perusahaan penanaman dalam negeri ("PMDN") dan terdaftar dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("KBLI") No. 55110 (Hotel Bintang) dan KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa)	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara <i>Online Single Submission</i> ("Lembaga OSS")
2.	Izin Usaha Penyediaan Akomodasi No. 26/1/IU/I/PMDN/PARIWISATA/2012 tentang Izin Usaha Penyediaan Akomodasi yang diterbitkan pada tanggal 20 Juli 2012, yang diterbitkan untuk lokasi usaha yang beralamat di: (i) Desa Melinggih Kelod, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali ("Alila Ubud") dan (ii) Jalan Belimbing Sari, Banjar Dinas Tambyak, Desa Pecatu, Kabupaten Badung, Provinsi Bali ("Alila Uluwatu"), dengan kegiatan usaha KBLI No. 55110 (Hotel Bintang)	Berlaku sejak Perseroan beralih status menjadi perusahaan PMDN bulan Juni 2012 dan seterusnya selama Perseroan masih melakukan kegiatan usaha	Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal ("BKPM") atas nama Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif
3.	Sertifikat Standar No. 81200069803530012 tanggal 24 September 2025 untuk kegiatan usaha Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68111) yang beralamat di Alila Uluwatu	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usaha.	Kepala DPMPSTSP melalui sistem Lembaga OSS
4.	Perizinan Berusaha untuk Menunjang Kegiatan Usaha sebagai Penjual Langsung Minuman Beralkohol Golongan B dan C No. PB-UMKU	Berlaku selama 3 tahun sejak diterbitkan, atau sampai dengan tanggal 20 Februari 2027	Kepala DPMPSTSP Kabupaten atas nama Bupati Gianyar

No.	Perizinan	Masa Berlaku	Pihak Yang Menerbitkan
	812000698035300020011 tanggal 20 Februari 2024, untuk alamat lokasi usaha di Alila Ubud		
5.	Perizinan Berusaha untuk Menunjang Kegiatan Usaha sebagai Penjual Langsung Minuman Beralkohol Golongan B dan C No. PB-UMKU 812000698035300000001 tanggal 24 Oktober 2024, untuk alamat lokasi usaha di Alila Uluwatu	Berlaku sampai dengan tanggal 23 Oktober 2027	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu ("DPMPTSP") Kabupaten Badung atas nama Bupati Badung
6.	Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol No. 551.21/140/SKP/DPM PTSP/2023 tanggal 15 November 2023, untuk Lokasi usaha Alila Ubud	Berlaku selama kegiatan usaha masih berjalan dan wajib didaftar ulang setiap 3 tahun	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gianyar
7.	Sertifikat Laik Sehat No. PB-UMKU 812000698035300020001 tanggal 23 Juni 2023, untuk alamat lokasi usaha di Alila Ubud	Tidak diatur	Kepala DPMPTSP Kabupaten Badung atas nama Bupati Badung
8.	Sertifikat Laik Sehat No. PB-UMKU 812000698035300010005 tanggal 17 September 2024, untuk alamat lokasi usaha di Alila Uluwatu	Berlaku selama 3 tahun sejak diterbitkan, atau sampai dengan 17 September 2027	Kepala DPMPTSP Kabupaten Badung atas nama Bupati Badung
9.	Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Permanfaatan Ruang ("KKKPR") Untuk Kegiatan Berusaha No. 26052510115104005 tanggal 26 Mei 2025 untuk kegiatan usaha Hotel Bintang (KBLI No. 55110) yang berlokasi di Alila Ubud dengan luas lahan sebesar 49.704,98 m <sup>2</sup>	KKKPR tersebut berlaku pada tanggal diterbitkan dan berlaku selama 3 tahun sejak diterbitkan	Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu ("DPMPTSP") Kabupaten Gianyar melalui situs Lembaga OSS
10.	KKKPR Untuk Kegiatan Berusaha No. 26052510115103057 tanggal 26 Mei 2025 untuk kegiatan usaha Hotel Bintang (KBLI No. 55110) yang berlokasi di Alila Uluwatu dengan luas lahan sebesar 56,317,87 m <sup>2</sup>	KKKPR tersebut berlaku pada tanggal diterbitkan dan berlaku selama 3 tahun sejak diterbitkan	Kepala DPMPTSP Kabupaten Gianyar melalui situs Lembaga OSS
11.	KKKPR Untuk Kegiatan Berusaha No. 24092510115103266 tanggal 24 September 2024 untuk kegiatan usaha Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (KBLI No. 68111) yang berlokasi di Alila Uluwatu dengan luas lahan sebesar 56.317,87 m <sup>2</sup>	KKKPR tersebut berlaku pada tanggal diterbitkan dan berlaku selama 3 tahun sejak diterbitkan	Kepala DPMPTSP Kabupaten Gianyar melalui situs Lembaga OSS

\*) Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan masih dalam proses untuk memperoleh persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang ("PKKPR") untuk kegiatan usaha Hotel Bintang (KBLI No. 55110) yang berlokasi di Alila Uluwatu. Berdasarkan Surat Keterangan No. Ref.: 056/Easybiz/GN/IX/2025 tanggal 23 September 2025 yang dikeluarkan oleh PT Justika Solusi Indonesia ("JSI"), JSI menyampaikan bahwa proses validasi PKKPR telah dilaksanakan.

#### Entitas Anak yang material:

No.	Perizinan	Masa Berlaku	Pihak Yang Menerbitkan
A.	MA		
1.	NIB No. 9120101101516 tanggal 11 Januari 2019 dengan perubahan ke-3 tanggal 14 Juni 2023, untuk alamat kantor dan lokasi usaha di Banjar Dinas Buitan, Kelurahan Manggis, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan status PMDN dan terdaftar dengan KBLI No. 55110 (Hotel Bintang)	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha	Lembaga OSS
2.	Sertifikat Standar No. 91201011015160015 tanggal 4 Oktober 2024 untuk kegiatan usaha dengan KBLI No. 55110 (Hotel Bintang) yang berlokasi di Banjar Dinas Buitan, Kelurahan Manggis, Kecamatan Manggis,	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha	DPMPTSP Kabupaten Karangasem

No.	Perizinan	Masa Berlaku	Pihak Yang Menerbitkan
	Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali (" <b>Alila Manggis</b> ")		
3.	Perizinan Berusaha untuk Menunjang Kegiatan Usaha Surat Keterangan Penjual Langsung Minuman Beralkohol Minuman Beralkohol Golongan B dan C No. PB-UMKU 912010110151600010004 tanggal 24 Januari 2024, untuk alamat lokasi usaha di Alila Manggis	Berlaku sampai dengan tanggal 9 Januari 2027	Kepala DPMPTSP Kabupaten Badung atas nama Bupati Badung
4.	Rekomendasi Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup No. 660.1/060/Bidwas/BLH tanggal 19 Januari 2016 untuk kegiatan usaha di Alila Manggis	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha	Kepala Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Karangasem
5.	Izin Pengusahaan Air Tanah Penataan (Wilayah Sungai Kewenangan Pemerintah Pusat) PB-UMKU: 912010110151600010005 tanggal 23 Februari 2025	5 tahun.	Menteri Investasi dan Hilirisasi/Kepala BKPM
6.	PKKPR Untuk Kegiatan Berusaha No. 05092410315107003 tanggal 5 September 2024	3 tahun.	Kepala DPMPTSP Kabupaten Karangasem
<b>B. CGU</b>			
1.	NIB No. 8120007970476 tanggal 7 September 2018, dengan perubahan ke-1 tanggal 22 Mei 2024 untuk alamat kantor dan lokasi usaha di Galeri Lafayette Pacific Place Mall Lantai 2, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53, RT.5/RW.3, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (" <b>Liberte Pacific Place</b> ") dengan status PMDN dan terdaftar dengan KBLI No. 56101 (Restoran), 56303 (Rumah Minum/Kafe), dan 56301 (Bar)	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha	Lembaga OSS
2.	Sertifikat Standar No. 81200079704760004 tanggal 23 Juli 2024 untuk kegiatan usaha dengan KBLI No. 56301 (Bar) di Liberte Pacific Place	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha	Kepala DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta
3.	Tanda Daftar Usaha Pariwisata No. 17/Y.1.1/31.74.07/-1.858.8/2019 tanggal 9 Januari 2019 untuk kegiatan usaha dengan KBLI No. 56101 (Restoran), 56301 (Bar), dan 56303 (Rumah Minum) di Liberte Pacific Place	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha	Kepala Unit Pelaksana PTSP Kecamatan Kebayoran Baru
4.	KKKPR Untuk Kegiatan Berusaha KBLI 56101 – Restoran Nomor 15072510113174524 tanggal 26 Mei 2025	3 tahun	Kepala DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta
5.	KKKPR Untuk Kegiatan Berusaha KBLI 56301 – Bar Nomor 15052410113174218 tanggal 15 Mei 2024	3 tahun	Kepala DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta
6.	KKKPR Untuk Kegiatan Berusaha KBLI 56303 – Rumah Minum/Kafe Nomor 07032410113174498 tanggal 7 Maret 2024	3 tahun	Kepala DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta
7.	Perizinan Berusaha untuk Menunjang Kegiatan Usaha Surat Keterangan Penjual Langsung Minuman Beralkohol Minuman Beralkohol Golongan A No. PB-UMKU 812000797047600040001 tanggal 10 Oktober 2024, untuk alamat lokasi usaha di Liberte Pacific Place	Berlaku sampai dengan tanggal 10 Oktober 2027	Kepala DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta

No.	Perizinan	Masa Berlaku	Pihak Yang Menerbitkan
8.	Perizinan Berusaha untuk Menunjang Kegiatan Usaha Surat Keterangan Penjual Langsung Minuman Beralkohol Minuman Beralkohol Golongan B dan C No. PB-UMKU 812000797047600040002 tanggal 21 Oktober 2024, untuk alamat lokasi usaha di Liberte Pacific Place	Berlaku sampai dengan tanggal 21 Oktober 2027	Kepala DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta

#### 4) Kepemilikan Saham dan Struktur Permodalan Terakhir

Berdasarkan masing-masing:

- Akta No. 64/2023, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain, yaitu peningkatan modal dasar Perseroan dari semula sebesar Rp600.000.000.000 menjadi Rp3.750.000.000.000, dan karenanya mengubah Pasal 4 ayat (1) anggaran dasar Perseroan.
- Akta No. 16/2024, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain sebagai berikut:
  - penerbitan saham baru dalam jumlah sebesar 1.205.726.667 saham melalui pelaksanaan PMTHMETD sehubungan dengan konversi utang Perseroan menjadi saham kepada Tri Ramadi sebesar Rp72.343.600.000, dengan harga Rp60 per saham; dan
  - penambahan modal ditempatkan dan disetor Perseroan semula sejumlah 19.384.746.546 atau Rp969.237.327.300 menjadi 20.590.473.213 saham atau sebesar Rp1.029.523.660.650, dengan demikian mengubah Pasal 4 ayat (2) anggaran dasar Perseroan.

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 64/2023 *juncto* Akta No. 16/2024 dan Daftar Pemegang Saham Perseroan pada 16 Oktober 2025 yang dikeluarkan oleh BAE, pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>3.750.000.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>			
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
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>20.590.473.213</b>	<b>1.029.523.660.650</b>	<b>100,00</b>
<b>Portepel</b>	<b>54.409.526.787</b>	<b>2.720.476.339.350</b>	

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

#### 5) 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<sup>(1)</sup>  
Komisaris : Diah Pikatan Orissa Putri Haprani<sup>(2)</sup>  
Komisaris Independen : Park Seong Hoon <sup>(1)</sup>

##### Direksi

Direktur Utama : Satrio<sup>(1)</sup>  
Direktur : Hendry Utomo<sup>(1)</sup>  
Direktur : Cindy Budijono<sup>(2)</sup>

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.

Berikut ini keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan:

#### Dewan Komisaris



##### **Astini Bernawati Oudang**

*Komisaris Utama / President Commissioner*

Warga Negara Indonesia, berusia 54 tahun, berdomisili di Jakarta.

Diangkat sebagai Komisaris Utama Perseroan berdasarkan Akta No. 63/2023.

Menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Bachelor of Science di bidang Manufacturing Engineering dari Boston University, Massachusetts, Amerika Serikat pada tahun 1994, gelar Master of Science, Operations Research dari Stanford University, California, Amerika Serikat pada tahun 1996 dan gelar Master of Business Administration dari Georgetown University, McDonough School of Business, Columbia, Amerika Serikat pada tahun 2000.

##### Riwayat Kerja:

❖ 2023 – Saat ini	Komisaris Utama Perseroan
❖ 2023 – saat ini	Komisaris Utama PT Basis Utama Prima
❖ 2022 – Saat ini	Komisaris Utama PT Truba Jaga Cita
❖ 2021 – Saat ini	Direktur PT Red Planet Indonesia Tbk
❖ 2020 – Saat ini	Komisaris PT Arrayan Nusantara Development
❖ 2013 – Saat ini	Direktur Utama PT Sapta Limani Nusantara
❖ 1998 – Saat ini	Komisaris PT Sapta Krida Kita
❖ 2000	Associate PT Trimegah Securities
❖ 2005 – 2006	Advisor Booz Co
❖ 2002 – 2004	Associate PT Booz Allan Hamilton Indonesia
❖ 2000 – 2001	Senior Consultant PT Booz Allan Hamilton Indonesia
❖ 1997 – 2014	Komisaris Utama PT Pelayaran Intilintas Tirthanusantara
❖ 1996 – 2010	Komisaris PT Sriyaniasti

##### Hubungan Afiliasi:

Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris lainnya ataupun Direksi. Namun beliau memiliki hubungan dengan pemegang saham pengendali.



##### **Diah Pikatan Orissa Putri Haprani**

*Komisaris / Commissioner*

Warga Negara Indonesia, berusia 27 tahun, berdomisili di Jakarta.

Diangkat sebagai Komisaris Perseroan berdasarkan Akta No. 41/2025.

Menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Diploma di bidang Kuliner dari Le Cordon Bleu Tokyo pada tahun 2019, gelar Bachelor of Arts di bidang Politik dan Hubungan Internasional dari SOAS University of London pada tahun 2023.

##### Riwayat Kerja:

❖ 2025 – saat ini	Komisaris Perseroan
❖ 2024 – saat ini	Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia

##### Hubungan Afiliasi:

Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris lainnya ataupun Direksi. Namun beliau memiliki hubungan dengan pemegang saham pengendali.





**Park Seong Hoon**

*Komisaris Independen / Independent Commissioner*

Warga Negara Indonesia, berusia 53 tahun, berdomisili di Cikarang, Jawa Barat.

Diangkat sebagai Komisaris Independen Perseroan berdasarkan Akta No. 63/2023.

Menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Sarjana di bidang Literasi dan Bahasa Rusia dari Seoul National University pada tahun 1997 dan gelar Master Administrasi Bisnis dari University of California, Berkeley pada tahun 2018.

**Riwayat Kerja:**

- ❖ 2018 – Saat ini                      Komisaris Independen Perseroan
- ❖ 2018 – saat ini                      Direktur serta mengelola portofolio Perusahaan Dominus Investment
- ❖ 2012                                      Senior Manajer dan FX Derivatives Sales NH Bank Seoul
- ❖ 2007 – 2012                          Senior Manajer dan FX Sales Officer Citibank Korea Inc
- ❖ 2001 – 2005                          Manajer Fixed Income NH Future Seoul
- ❖ 1998 – 2000                          Mirae Asset Daewoo Securities Company

**Hubungan Afiliasi:**

Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris, Direksi maupun pemegang saham pengendali Perseroan.

**Direksi**



**Satrio**

*Direktur Utama / President Director*

Warga Negara Indonesia, berusia 43 tahun, berdomisili di Jakarta.

Diangkat sebagai Direktur Utama Perseroan berdasarkan Akta No. 63/2023.

Menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Sarjana di bidang Ekonomi dari Universitas Tarumanegara, Jakarta pada tahun 2004, beliau juga telah menjadi *Registered Accountant* dengan Nomor D44436 dari Universitas Indonesia, Jakarta pada tahun 2006.

**Riwayat Kerja:**

- ❖ 2023 – Saat ini                      Direktur Utama Perseroan
- ❖ 2023 – Saat ini                      Direktur PT Basis Utama Prima
- ❖ 2021 – Saat ini                      Komisaris PT Indika Mineral Investindo
- ❖ 2021 – Saat ini                      Penasehat PT Rukun Raharja Tbk
- ❖ 2020 – Saat ini                      Penasehat PT Metropolitan Televisindo / Rajawali Televisi
- ❖ 2019 – 2020                          Direktur Utama PT Fortune Indonesia Tbk
- ❖ 2019 – 2020                          Executive Advisor to the Chairman Rajawali Group
- ❖ 2018 – 2020                          Komisaris Utama PT Golden Eagle Energy Tbk
- ❖ 2017                                      Komisaris Utama PT Nusantara Infrastructure Tbk
- ❖ 2017 – 2020                          Komisaris Utama PT Archi Indonesia Tbk
- ❖ 2017 – 2020                          Komisaris PT Express Transindo Utama / Taksi Express
- ❖ 2017 – 2020                          Komisaris PT Indonesia Prima Coal
- ❖ 2017 – 2020                          Komisaris PT Rajawali Properti Kapital
- ❖ 2009 – 2019                          Managing Director Corporate Affairs and Business Development Rajawali Group
- ❖ 2012 – 2020                          Deputy Direktur Utama PT Metropolitan Televisindo / Rajawali Televisi
- ❖ 2004 – 2009                          KAP Haryanto Sahari dan Rekan, member of PricewaterhouseCoopers / PwC

**Hubungan Afiliasi:**

Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya ataupun Dewan Komisaris. Namun beliau memiliki hubungan dengan pemegang saham pengendali.



**Hendry Utomo**

*Direktur / Director*

Warga Negara Indonesia, berusia 57 tahun, berdomisili di Jakarta.

Diangkat sebagai Direktur Perseroan berdasarkan Akta No. 63/2023.

Menyelesaikan pendidikan kuliah di bidang Ekonomi dari California State University, Los Angeles, Amerika Serikat pada tahun 1987, Bachelor Business Administration di bidang Akuntansi dari University of Wisconsin, Madison, Amerika Serikat pada tahun 1990 dan Magister Manajemen di bidang Bisnis Internasional dari Universitas Prasetiya Mulya, Jakarta pada tahun 1998.

**Riwayat Kerja:**

❖ 2012 – Saat ini	Direktur Perseroan
❖ 2000 – 2007	Direktur PT Megaplast Jayacitra
❖ 1998 – 1999	Management-Corporate Unit PT Bank Bali Tbk
❖ 1997 – 1998	General Manager Corporate Finance PT Bank Bali Tbk
❖ 1997 – 1998	General Manager Special Asset Management PT Bank Bali Tbk
❖ 1993 – 1997	Team Leader – Corporate Banking PT Bank Bali Tbk
❖ 1990 – 1993	Credit Officer – Corporate Banking PT Bank Bali Tbk

**Hubungan Afiliasi:**

Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya ataupun Dewan Komisaris dan dengan pemegang saham pengendali.



**Cindy Budijono**

*Direktur / Director*

Warga Negara Indonesia, berusia 41 tahun, berdomisili di Jakarta.

Diangkat sebagai Direktur Perseroan berdasarkan Akta No. 41/2025.

Menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Sarjana di bidang Ilmu Hukum dari Universitas Atma Jaya, Jakarta pada tahun 2005, beliau juga telah menyelesaikan Advokat PERADI di Jakarta pada tahun 2023.

**Riwayat Kerja:**

❖ 2025 – Saat ini	Direktur Perseroan
❖ 2023 – saat ini	Komisaris PT Basis Utama Prima
❖ 2023 – 2025	Komisaris Perseroan
❖ 2011 – 2022	Head of Legal Department PT Rukun Raharja Tbk
❖ 2011 – 2020	Sekretaris Perusahaan PT Rukun Raharja Tbk
❖ 2008 – 2011	Assistant Legal Manager PT Central Proteina Prima Tbk
❖ 2005 – 2008	Senior Associate Kartini Muljadi & Rekan

**Hubungan Afiliasi:**

Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya ataupun Dewan Komisaris. Namun beliau memiliki hubungan dengan pemegang saham pengendali.

## **Sekretaris Perusahaan**

Sekretaris Perusahaan bertugas dan bertanggung jawab dalam memelihara citra dan melindungi kepentingan Perseroan, dengan membangun komunikasi serta hubungan yang baik dengan para Pemangku Kepentingan sekaligus berfungsi sebagai penghubung antara Perseroan dengan Pemegang Saham serta Pemangku Kepentingan lainnya. Sekretaris Perusahaan juga harus memastikan kepatuhan Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan, khususnya di bidang Pasar Modal.

Penunjukan Sekretaris Perusahaan mengacu pada POJK 35/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, dimana Sekretaris Perusahaan diangkat dan diberhentikan berdasarkan keputusan Direksi untuk kemudian dilaporkan kepada OJK. Pada tahun 2024, Sekretaris Perusahaan Perseroan dijabat oleh Rian Fachmi berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan tentang Perubahan Sekretaris Perusahaan Perseroan No. 03/BUV/I/2024 tanggal 3 Januari 2024. Adapun profil singkat Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

**Rian Fachmi**

*Sekretaris Perusahaan*

Warga Negara Indonesia, berusia 33 tahun, berdomisili di Jakarta.

Menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta pada tahun 2014 dan Magister Ilmu Hukum dari Universitas Indonesia, Jakarta pada tahun 2021.

**Riwayat Kerja:**

- ❖ 2024 – Saat ini Sekretaris Perusahaan Perseroan
- ❖ 2023 – Saat ini Corporate Legal Manager PT Basis Utama Prima
- ❖ 2021 – 2023 Head of Corporate Legal Anarya Group
- ❖ 2020 – 2023 Head of Corporate Legal PT Arrayan Nusantara Development
- ❖ 2018 – 2020 Senior Corporate Legal PT Urban Jakarta Propertindo Tbk
- ❖ 2014 – 2018 Associate pada Nurmansyah Advocates

**Tugas dan Tanggung Jawab Sekretaris Perusahaan**

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan, di antaranya adalah:

1. Mengikuti perkembangan pasar modal, khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris untuk mematuhi peraturan perundangundangan di bidang Pasar Modal;
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang baik yang meliputi:
  - a. Melakukan keterbukaan informasi kepada Pemegang Saham, Pemangku Kepentingan dan Masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Emiten atau Perusahaan Publik;
  - b. Penyampaian laporan kepada OJK serta PT BEI tepat waktu;
  - c. Penyelenggaraan dan dokumentasi RUPS;
  - d. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris;
  - e. Pelaksanaan program orientasi terhadap Perseroan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
  - f. Memastikan bahwa aktivitas Perseroan sejalan dengan Peraturan terkait pasar modal yang berlaku.

**Laporan Singkat Pelaksanaan Tugas Sekretaris Perusahaan**

Di sepanjang tahun 2024, Sekretaris Perusahaan telah melaksanakan kegiatan-kegiatan dan tanggung jawabnya sebagai berikut:

- Memberikan masukan kepada Direksi terkait kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku;
- Memastikan pelaporan yang tepat waktu kepada OJK dan BEI melalui Sarana Pelaporan Elektronik Terintegrasi Emiten dan Perusahaan Publik;
- Membangun dan memelihara komunikasi secara berkala dengan OJK dan BEI berkaitan dengan tata kelola maupun aksi korporasi Perseroan;
- Menginformasikan kepada Direksi mengenai perubahan peraturan dan dampak yang mungkin timbul terhadap Perseroan;
- Mengatur pelaksanaan rapat Direksi dan Dewan Komisaris dan mengadministrasikan risalah rapat.

Alamat, nomor telepon, dan alamat *email* Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

**Sekretaris Perusahaan**

Rian Fachmi

**Kantor Kedudukan:**

Graha Iskandarsyah, Lantai 10  
Jalan Raya Sultan Iskandarsyah No. 66C  
Jakarta Selatan 12160 – Indonesia  
Website: [www.buvagroup.com](http://www.buvagroup.com)  
Email: [corsec@buvagroup.com](mailto:corsec@buvagroup.com)  
Telepon: (021) 720 9957



## Komite Audit

Berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris melalui surat No. 061.02.02/BUVA/XI/2024 tanggal 29 November 2024, susunan Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

**Ketua** : Park Seong Hoon (Komisaris Independen)

**Anggota**: Raditia Christine S.

**Anggota**: Nancy Nataleo

## Riwayat Hidup

Riwayat hidup Bapak Park Seong Hoon sebagai Ketua Komite Audit telah diungkapkan pada subbab Pengurusan dan Pengawasan Prospektus ini halaman 42 – 43, berikut dibawah ini riwayat hidup anggota Komite Audit Perseroan:

### Raditia Christine S.

*Anggota Komite Audit*

Warga Negara Indonesia, berusia 56 tahun, berdomisili di Jakarta.

Menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Sarjana di bidang Akuntansi dari Universitas Trisakti, Jakarta pada tahun 1991.

#### Riwayat Kerja:

- ❖ 2024 – Saat ini Anggota Komite Audit Perseroan
- ❖ 2017 – Saat ini Independent Consultant PT Red Planet Indonesia Tbk (PSKT)
- ❖ 2017 – Saat ini Independent Consultant PT Cisadane Sawit Raya Tbk (CSRA)
- ❖ 2017 – Saat ini Independent Consultant PT Cakra Buana Resources Energy Tbk (CBRE)
- ❖ 2016 Advisor pada PT Mitrabahtera Segara Sejati Tbk (MBSS)
- ❖ 2013 – 2015 Deputy Chief Financial Officer PT Mitrabahtera Segara Sejati Tbk (MBSS)
- ❖ 2007 – 2013 Chief Financial Officer PT Mediatama Anugrah Citra (EMTEK Group)
- ❖ 2003 – 2007 Regional Financial Controller (Asia) PT Insite Media
- ❖ 2002 – 2003 Regional Financial Controller (Asia) PT Eye Corporation
- ❖ 2000 – 2001 Independent Consultant PT Eye Corporation
- ❖ 1995 – 2000 Audit Assistant Manager pada PriceWaterhouseCoopers
- ❖ 1993 – 1995 Senior Auditor KPMG Drs. Hanadi Soejendro & Rekan
- ❖ 1991 – 1992 Temporary Accounting Staff Phillip Morris Representative Office

### Nancy Nataleo

*Anggota Komite Audit*

Warga Negara Indonesia, berusia 55 tahun, berdomisili di Jakarta.

Menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Sarjana di bidang Akuntansi dari Universitas Indonesia, Jakarta pada tahun 1993, beliau juga memperoleh sertifikasi antara lain:

- Certification in Audit Committee Practices pada tahun 2018
- Certified Practicing Accountant (Australia) pada tahun 2015
- Certified Management Accountant pada tahun 2007
- Chartered Accountant (Indonesia) pada tahun 2002

#### Riwayat Kerja:

- ❖ 2025 – Saat ini Anggota Komite Audit PT Cisadane Sawit Raya Tbk. (CSRA)
- ❖ 2025 – Saat ini Anggota Komite Audit PT Lautan Luas Tbk. (LTL5)
- ❖ 2025 – Saat ini Anggota Komitr Audit FKS Food Sejahtera Tbk. (AISA)
- ❖ 2024 – Saat ini Anggota Komite Audit PT Goodyear Indonesia Tbk. (GDYR)
- ❖ 2024 – Saat ini Anggota Komite Audit Perseroan
- ❖ 2023 – Saat ini Advisor in Finance Accounting, Legal and Compliance PT Red Planet Indonesia Tbk (PSKT)
- ❖ 2014 – 2022 Chief Financial Officer & Corporate Secretary PT Red Planet Indonesia Tbk (PSKT)
- ❖ 2013 – 2014 Director & CFO Portfolio Company of Ancora Capital
- ❖ 2010 – 2013 Country Controller Ecolab & Nalco Indonesia
- ❖ 2009 – 2010 General Manager Finance & Accounting PT Elang Mahkota Teknologi Tbk (EMTK)
- ❖ 2008 – 2009 Group CFO ISS Group Indonesia
- ❖ 2006 – 2008 Country Controller Ecolab Indonesia
- ❖ 1992 – 2005 Assurance Senior Manager PriceWaterhouseCoopers

Sepanjang tahun 2024, Komite Audit telah merealisasikan program kerja yang disusun sebelumnya dengan menjalankan kegiatan-kegiatan antara lain:

1. Komite Audit telah melakukan penelaahan dan berdiskusi dengan manajemen baik mengenai laporan keuangan konsolidasian Perseroan maupun informasi keuangan lainnya;
2. Melakukan monitoring terhadap proses pelaporan keuangan dengan mendiskusikan hasil audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan memastikan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dapat dipublikasikan secara tepat waktu;
3. Melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan audit dari Kantor Akuntan Publik ("KAP") dan berdiskusi dengan KAP atas implementasi audit;
4. Melakukan pemantauan serta diskusi dengan Manajemen mengenai risiko-risiko utama yang dihadapi oleh Perseroan dan bagaimana strategi mitigasi risiko yang dilakukan oleh Perseroan; serta
5. Melakukan pemantauan pada pelaksanaan Audit Internal di Perseroan.

Lebih lanjut, Perseroan juga telah memiliki Piagam Komite Audit tertanggal 15 Mei 2024 yang telah ditandatangani oleh seluruh anggota Dewan Komisaris Perseroan, yang tersedia pada situs web Perseroan.

### **Unit Audit Internal**

Perseroan memiliki Unit Audit Internal yang secara struktural, Unit Audit Internal berada langsung di bawah Direktur Utama dan berkoordinasi secara fungsional dengan Komite Audit, sehingga menjamin independensi dan objektivitas pelaksanaan tugasnya.

Dasar hukum pembentukan Unit Audit Internal Perseroan adalah POJK 56/2015. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 083.02.04/BUVA/VII/2025 tanggal 25 Juli 2025 tentang Perubahan Unit Audit Internal, Perseroan telah mengangkat Alfin Dwi Sapta sebagai Kepala Unit Audit Internal. Pengangkatan tersebut telah disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan tentang Pengangkatan Internal Audit PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 082.02.04/BUVA/VII/2025 tanggal 25 Juli 2025.

#### **Alfin Dwi Sapta**

*Kepala Unit Audit Internal*

Warga Negara Indonesia, berusia 26 tahun, berdomisili di Jakarta.

Menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Sarjana Akuntansi dari Sekolah Tinggi Ekonomi Kusuma Negara, Jakarta pada tahun 2022.

#### **Riwayat Kerja:**

- |                   |   |
|-------------------|---|
| ❖ 2025 – Saat ini | Kepala Unit Audit Internal, Perseroan         |
| ❖ 2024 – Saat ini | Accounting, PT Culina Global Utama            |
| ❖ 2022 – 2024     | Staff Accounting, PT Aditya Mandiri Sejahtera |
| ❖ 2022            | Staff Finance & Accounting, Klinik Azalea     |

Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal meliputi antara lain:

- Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi, dan kegiatan lainnya;
- Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
- Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris.

Unit Audit Internal Perseroan telah dilengkapi dengan Piagam Unit Audit Internal yang menjadi pedoman kerja bagi seluruh kegiatan audit internal tertanggal 20 Maret 2024 yang telah ditandatangani oleh Direksi Perseroan dan Dewan Komisaris Perseroan, yang tersedia pada situs web Perseroan. Pada tahun buku 2024, Unit Audit Internal telah melaksanakan program kerja audit yang mencakup pemeriksaan rutin dan audit berbasis risiko pada unit-unit operasional dan keuangan Perseroan. Selain itu, Unit Audit Internal secara berkala melakukan rapat koordinasi dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan Komite Audit untuk membahas hasil audit, tindak lanjut rekomendasi, serta evaluasi pengendalian internal Perseroan.

## Komite Nominasi dan Remunerasi

Struktur dan keanggotaan Komite Remunerasi dan Nominasi terdiri dari 3 (tiga) orang, yang salah satunya adalah Komisaris Independen dan 1 (satu) orang yang membawahi sumber daya manusia. Berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris No. 02/SKDK-KNR/VII/2023 tanggal 5 Juli 2023, komposisi Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan Periode 2023 – 2028 adalah sebagai berikut:

**Ketua** : Park Seong Hoon (Komisaris Independen)

**Anggota**: Astini Bernawati Oudang (Komisaris Utama)

**Anggota**: Mike Ratna Dewi

## Riwayat Hidup

Riwayat hidup bapak Park Seong Hoon dan Ibu Astini Bernawati Oudang, berturut-turut sebagai Ketua dan Anggota Komite Remunerasi dan Nominasi telah diungkapkan pada subbab Pengurusan dan Pengawasan Prospektus ini halaman 42 – 43, Berikut dibawah ini riwayat hidup dari Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan:

### Mike Ratna Dewi

*Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi*

Warga Negara Indonesia, berusia 55 tahun, berdomisili di Jakarta.

Menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Magister Manajemen Keuangan dari Universitas Atma Jaya pada tahun 2000, beliau juga telah memperoleh sertifikasi antara lain:

- Certification in Audit Committee Practices pada tahun 2018
- Certified Practicing Accountant (Australia) pada tahun 2015
- Certified Management Accountant pada tahun 2007
- Chartered Accountant (Indonesia) pada tahun 2002

Riwayat Kerja:

- ❖ 2023 – Saat ini Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan
- ❖ 2019 – Saat ini Human Resources Manager Perseroan
- ❖ 2023 – Saat ini Direktur PT Casabona Development
- ❖ 1994 – 2003 Finance Manager PT Nusapacific Island Development
- ❖ 1992 – 1994 Account Holder KAP Drs. Johan Malonda & Associates

## Periode dan Masa Jabatan Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi

Masa jabatan anggota Komite Remunerasi dan Nominasi yang merupakan anggota Dewan Komisaris tidak lebih lama dari masa jabatan Komisaris. Masa jabatan anggota Komite Remunerasi dan Nominasi yang bukan merupakan anggota Dewan Komisaris yaitu 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang satu kali selama 2 (dua) tahun masa jabatan, dengan tidak mengurangi hak Dewan Komisaris untuk memberhentikannya sewaktu-waktu. Adapun Anggota Komite Remunerasi dan Nominasi yang bukan anggota Dewan Komisaris dapat diangkat kembali berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris.

## Tugas dan Tanggung Jawab Komite Nominasi dan Remunerasi

Dalam menjalankan fungsinya, Komite Nominasi dan Remunerasi memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

a. Terkait fungsi nominasi

1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
  - Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
  - Kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi.
  - Kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
2. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolok ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi;
3. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
4. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan.

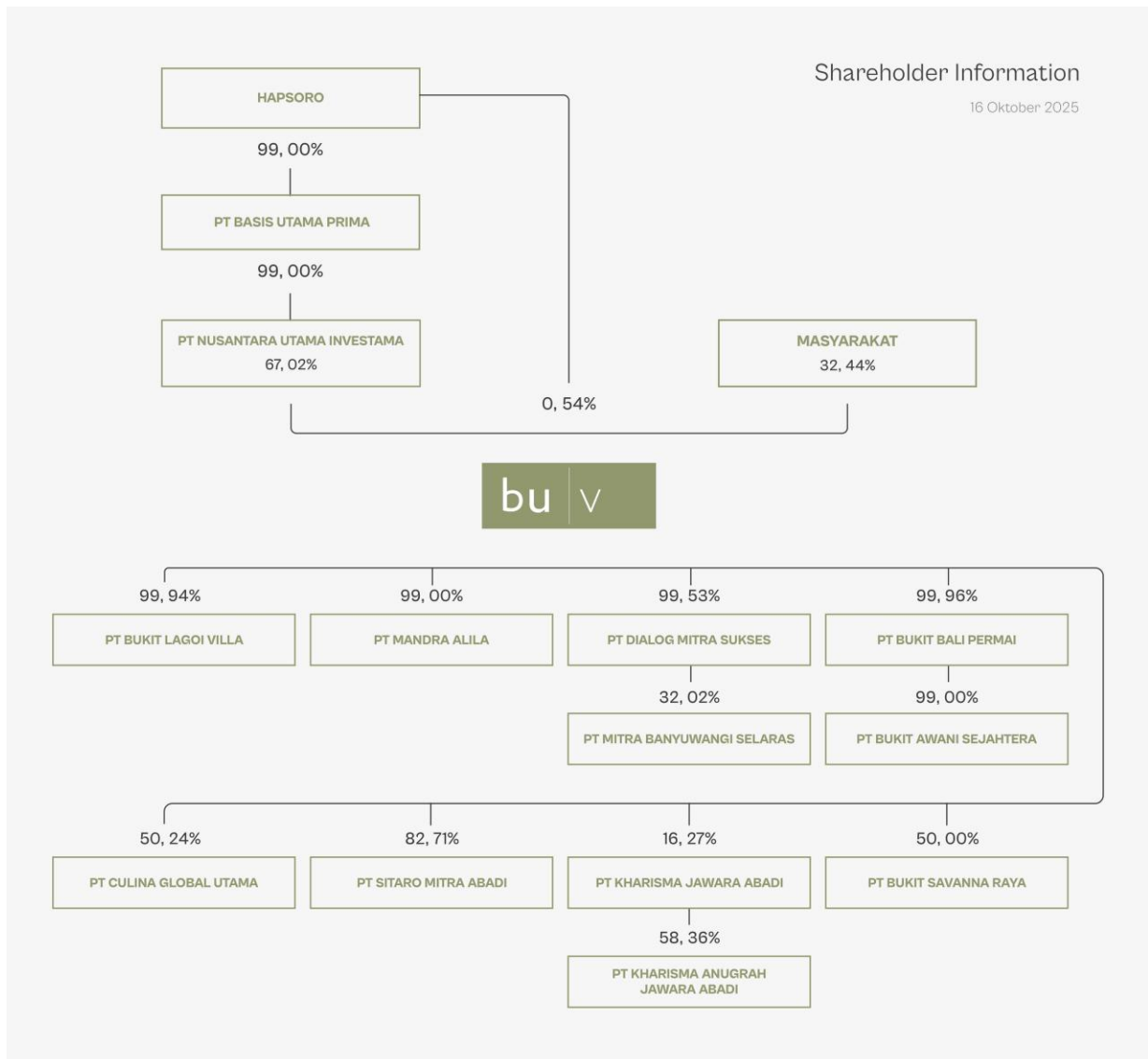
b. Terkait fungsi Remunerasi

1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
  - Struktur Remunerasi;
  - Kebijakan atas Remunerasi; dan
  - Besaran atas Remunerasi.
2. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

Lebih lanjut, Perseroan juga telah memiliki Piagam Komite Nominasi dan Remunerasi tertanggal 11 April 2024 yang telah ditandatangani oleh seluruh anggota Dewan Komisaris Perseroan, yang tersedia pada situs web Perseroan.

## 6) Struktur Kelompok Usaha Perseroan

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, berikut ini adalah diagram hubungan kepemilikan saham Perseroan:



Pengendali Perseroan saat ini adalah NUI, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 Peraturan OJK No. 45 Tahun 2024 tentang Pengembangan Dan Penguatan Emiten Dan Perusahaan Publik *juncto* Pasal 1 angka 4 Peraturan OJK No. 9/POJK.04/2018 tentang Pengambilalihan Perusahaan Terbuka.

Sesuai dengan Informasi Penyampaian Data tanggal 26 Februari 2025 yang telah disampaikan oleh Perseroan kepada Kemenkum, Perseroan menyatakan bahwa pemilik manfaat dari Perseroan adalah Bapak Hapsoro, yang merupakan orang perseorangan yang memenuhi kriteria sebagai penerima manfaat dari Perseroan berdasarkan

Pasal 4 ayat (1) huruf f dan g Peraturan Presiden No. 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat Dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang Dan Tindak Pidana Teroris.

## 7) Perjanjian Penting

### 7.1. Perjanjian Pembiayaan dengan Pihak Ketiga

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah mengadakan beberapa perjanjian pembiayaan dengan pihak ketiga lainnya, antara lain sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
<b>Perseroan</b>				
1.	Akta Perjanjian Kredit Investasi No. WCO.KP/1862/KI/2023 No. 91 tanggal 27 Oktober 2023, yang dibuat di hadapan Neilly Iralita Iswari, S.H., MS., M.Kn., Notaris di Daerah Khusus Ibukota Jakarta berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Timur sebagaimana diubah beberapa kali, terakhir dengan dengan Addendum II (Kedua) Perjanjian Kredit Investasi No. WCO.KP/1862/KI/2023 tanggal 7 Oktober 2025 <i>juncto</i> Akta Perjanjian <i>Cross Default</i> dan <i>Cross Collateral</i> No. 70 tanggal 21 Desember 2023, yang dibuat di hadapan Neilly Iralita Iswari, S.H., MS., M.Kn., Notaris di Daerah Khusus Ibukota Jakarta berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Timur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perseroan; dan</li> <li>Bank Mandiri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bank Mandiri menyediakan fasilitas kredit kepada Perseroan dengan limit maksimum sebesar Rp260.000.000.000 dengan tujuan untuk pembiayaan aset eksisting Perseroan berupa Alila Villas Uluwatu yang berlokasi di Jalan Belimbing Sari, Banjar Dinas Tambyak, Desa Pecatu, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.</li> <li>Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank Mandiri, Perseroan tidak boleh melakukan, antara lain: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) perubahan anggaran dasar perusahaan terkait perubahan maksud dan tujuan perusahaan, permodalan yang mengurangi jumlah modal ditempatkan dan disetor perusahaan, serta perubahan komposisi pemegang saham yang menyebabkan NUI tidak lagi menjadi <i>majority shareholder</i> (pemegang saham utama) ekisting dan Bapak Hapsoro tidak lagi menjadi <i>ultimate beneficial owner</i> (pengendali) ekisting (baik langsung maupun tidak langsung; dan</li> <li>(ii) investasi dalam bentuk penyertaan tambahan dan/atau akuisisi saham kepada anak usaha dan/atau grup usaha dan/atau perusahaan baru diluar grup usaha yang tercantum di dalam laporan keuangan dan keterbukaan</li> </ul> </li> </ul>	Jangka waktu fasilitas kredit ditetapkan selama 120 bulan terhitung sejak tanggal 27 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 26 Oktober 2033.

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
			<p>informasi pada saat penandatangan perjanjian kredit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perseroan wajib untuk:               <ol style="list-style-type: none"> <li>menjaga <i>financial coverant</i> sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian kredit; dan</li> <li>menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Bank Mandiri apabila Perseroan melakukan perubahan anggaran dasar perusahaan termasuk namun tidak terbatas pada perubahan permodalan perusahaan yang meningkatkan jumlah modal ditempatkan dan disetor, serta perubahan susunan pengurus dan pemegang saham dengan tetap mempertahankan NUI sebagai <i>majority shareholder</i> (pemegang saham utama) ekisting dan Bapak Hapsoro tidak lagi menjadi <i>ultimate beneficial owner</i> (pengendali) ekisting (baik langsung maupun tidak langsung, paling lambat 22 hari kalender sebelum pelaksanaan RUPS terkait perubahan tersebut, dan menyampaikan perubahan tersebut paling lambat 15 hari setelah dilakukannya perubahan anggaran dasar atau dapat didahului oleh <i>covernote</i> dari notaris.</li> </ol> </li> <li>Pelunasan fasilitas kredit dijaminakan dengan pengikatan hak tanggungan atas harta kekayaan milik Perseroan, yakni 14 SHGB untuk tanah-tanah Perseroan yang berlokasi di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yakni sebagai berikut: (i) SHGB No. 15/Desa Pecatu; (ii) SHGB No.</li> </ul>	

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
			605/Desa Pecatu; (iii) SHGB Elektronik NIB 22.03.000001937.0; (iv) SHGB No. 617/Desa Pecatu; (v) SHGB No. 618/Desa Pecatu; (vi) SHGB No. 619/Desa Pecatu; (vii) SHGB No. 620/Desa Pecatu; (viii) SHGB No. 631/Desa Pecatu; (ix) SHGB No. 736/Desa Pecatu; (x) SHGB No. 738/Desa Pecatu; (xi) SHGB No. 740/Desa Pecatu (xii) SHGB No. 903/Desa Pecatu; (xiii) SHGB No. 905/Desa Pecatu; (xiv) SHGB No. 908/Desa Pecatu.	
2.	Akta Perjanjian Kredit Investasi No. WCO.KP/2376/KI/2023 No. 69 tanggal 21 Desember 2023, yang dibuat di hadapan Neilly Iralita Iswari, S.H., MS., M.Kn., Notaris di Daerah Khusus Ibukota Jakarta berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Timur sebagaimana diubah beberapa kali, terakhir dengan dengan Addendum II (Kedua) Perjanjian Kredit Investasi No. WCO.KP/2376/KI/2023 tanggal 7 Oktober 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perseroan; dan</li> <li>• Bank Mandiri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bank Mandiri menyediakan fasilitas kredit kepada Perseroan dengan limit maksimum sebesar Rp240.000.000.000 dengan tujuan untuk pembiayaan aset eksisting Perseroan berupa Alila Uluwatu yang berlokasi di Melinggih Kelod, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali.</li> <li>• Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank Mandiri, Perseroan tidak boleh melakukan, antara lain: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) perubahan anggaran dasar perusahaan terkait perubahan maksud dan tujuan perusahaan, permodalan yang mengurangi jumlah modal ditempatkan dan disetor perusahaan, serta perubahan komposisi pemegang saham yang menyebabkan NUI tidak lagi menjadi <i>majority shareholder</i> (pemegang saham utama) ekisting dan Bapak Hapsoro tidak lagi menjadi <i>ultimate beneficial owner</i> (pengendali) ekisting (baik langsung maupun tidak langsung; dan</li> <li>(ii) investasi dalam bentuk penyertaan tambahan dan/atau akuisisi saham kepada anak usaha dan/atau grup usaha dan/atau perusahaan baru diluar grup usaha</li> </ul> </li> </ul>	Jangka waktu fasilitas kredit ditetapkan selama 120 bulan terhitung sejak tanggal 21 Desember 2023 sampai dengan tanggal 20 Desember 2033.

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
			<p>yang tercantum di dalam laporan keuangan dan keterbukaan informasi pada saat penandatangan perjanjian kredit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perseroan wajib untuk: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) menjaga <i>financial coverant</i> sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian kredit; dan</li> <li>(ii) menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Bank Mandiri apabila Perseroan melakukan perubahan anggaran dasar perusahaan termasuk namun tidak terbatas pada perubahan permodalan perusahaan yang meningkatkan jumlah modal ditempatkan dan disetor, serta perubahan susunan pengurus dan pemegang saham dengan tetap mempertahankan NUI sebagai <i>majority shareholder</i> (pemegang saham utama) ekisting dan Bapak Hapsoro tidak lagi menjadi <i>ultimate beneficial owner</i> (pengendali) ekisting (baik langsung maupun tidak langsung, paling lambat 22 hari kalender sebelum pelaksanaan RUPS terkait perubahan tersebut, dan menyampaikan perubahan tersebut paling lambat 15 hari setelah dilakukannya perubahan anggaran dasar atau dapat didahului oleh <i>covernote</i> dari notaris.</li> </ul> </li> <li>Pelunasan fasilitas kredit dijaminakan dengan pengikatan hak tanggungan atas harta kekayaan milik Perseroan, yakni 3 SHGB untuk tanah-tanah Perseroan yang berlokasi di Desa Melinggih Kelod, Kecamatan Payangan, Kabupaten</li> </ul>	



No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
			<p>Gianyar, Provinsi Bali, yakni sebagai berikut:</p> <p>(i) SHGB No. 01/Desa Melinggih Klod;</p> <p>(ii) SHGB Elektronik NIB 22.05.000000342.0; dan</p> <p>(iii) SHGB Elektronik NIB 22.05.000000065.0.</p>	
3.	<p>Akta Perjanjian Kredit No. 78 tanggal 20 November 2016, yang dibuat di hadapan Herlina Tobing Manullang, S.H., Notaris di Jakarta ("<b>Perjanjian Kredit Awal</b>") sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Perubahan ke-5 Perjanjian Kredit No. 001.01.04/GPMS/I/2024 tanggal 8 Januari 2024 ("<b>Perjanjian Kredit GPMS</b>")</p> <p><i>Catatan:</i> <i>Pada awalnya, perjanjian kredit ditandatangani oleh Perseroan selaku debitur dan PT Bank Artha Graha International Tbk selaku kreditur ("<b>Bank AG</b>").</i></p> <p><i>Lebih lanjut, berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 49 tanggal 15 Desember 2022, yang dibuat di hadapan Elfryda Prahadini, S.H., M.Kn., Notaris antara Perseroan, Bank AG, dan PT Graha Prakarsa Mulia Sejahtera ("<b>GPMS</b>") ("<b>Akta Perjanjian Pengalihan</b>"), Bank AG telah setuju untuk menjual piutangnya berdasarkan Perjanjian Kredit Awal kepada GPMS dan GPMS telah setuju untuk membeli piutang Bank AG berdasarkan Perjanjian Kredit Awal dari Bank AG. Dengan demikian, Bank AG mengalihkan kepada GPMS hak tagih atas piutangnya dengan Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit Awal.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perseroan; dan</li> <li>GPMS</li> </ul>	<p>Berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan, Bank AG telah setuju untuk menjual piutangnya berdasarkan Perjanjian Kredit Awal kepada GPMS dan GPMS telah setuju untuk membeli piutang Bank AG berdasarkan Perjanjian Kredit Awal dari AG. Dengan demikian, Bank AG mengalihkan kepada GPMS hak tagih atas piutangnya dengan Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit Awal.</p> <p>Berdasarkan Perjanjian Kredit GPMS, Bank AG (selaku kreditur awal) memberikan kepada Perseroan fasilitas kredit berupa <i>revolving loan</i> sampai sejumlah Rp 60.000.000.000, yang hanya akan digunakan oleh Perseroan untuk modal kerja.</p> <p>Fasilitas berdasarkan Perjanjian Kredit GPMS diberikan tanpa jaminan khusus.</p>	<p>Berdasarkan Perjanjian Kredit GPMS <i>juncto</i> Kesepakatan Bersama No. 062.01.04/BUVA/XII/2023 tanggal 22 Desember 2023 antara Perseroan dan GPMS ("<b>Kesepakatan Bersama</b>"), para pihak sepakat bahwa hutang berdasarkan Perjanjian Kredit Awal tidak akan dilunasi oleh Perseroan selama Perseroan masih belum melunasi kreditnya berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit dengan Bank Mandiri. Kesepakatan Bersama berlaku untuk periode 10 tahun sejak tanggal 22 Desember 2023 atau sampai dilunasinya fasilitas kredit Perseroan berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit dengan Bank Mandiri.</p>

Informasi lengkap sehubungan dengan tanah yang dimiliki Perseroan berdasarkan SHGB yang dijadikan jaminan atas pelunasan seluruh kewajiban Perseroan kepada Bank Mandiri berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit dengan Bank Mandiri diuraikan pada bagian '*Tanah dan Bangunan*' dari Poin 10) – *Kegiatan Usaha Serta Kecenderungan dan Prospek Usaha* dalam Bab VIII dari Prospektus ini.

Berdasarkan Surat Bank Mandiri No. CMB.CM5/CPH.3771/SPPK/2025 tanggal 2 Oktober 2025 perihal Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) a.n. PT. Bukit Uluwatu Villa, Tbk ("**Surat Bank Mandiri**"), Bank Mandiri menyampaikan persetujuan, antara lain, atas pelaksanaan pengambilalihan saham Bukit Permai.

Lebih lanjut, sehubungan dengan penggunaan dana yang diperoleh dari hasil PMHMETD I ini, yakni pengembangan kegiatan usaha BBP yang akan dilakukan dalam bentuk penyertaan modal paling lambat pada kuartal IV tahun 2025, masih dalam untuk memperoleh persetujuan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan surat Perseroan No. 163.03.04/BUVA/X/2025 tanggal 16 Oktober 2025 perihal Permohonan Persetujuan Tertulis atas Rencana Peningkatan Modal PT Bukit Uluwatu Villa Tbk pada PT Bukit Bali Permai.

Untuk memenuhi kewajiban pemberitahuan berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit dengan Bank Mandiri, Perseroan akan menyampaikan pemberitahuan perubahan anggaran dasar Perseroan kepada Bank Mandiri, yakni sehubungan dengan perubahan permodalan yang meningkatkan jumlah modal ditempatkan dan disetor Perseroan berdasarkan pelaksanaan PMHMETD I ini, paling lambat 15 hari setelah diperolehnya surat penerimaan pemberitahuan perubahan anggaran dasar dari Menkum atas perubahan anggaran dasar Perseroan tersebut atau *covernote* dari notaris, yang mana yang lebih dahulu.

## 7.2. Perjanjian-perjanjian Penting dengan Pihak Ketiga

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan dan Entitas Anak telah mengadakan beberapa perjanjian penting dengan pihak ketiga lainnya, antara lain sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
<b>Perseroan</b>				
1.	Perjanjian Manajemen tanggal 18 April 2024 (" <b>Perjanjian Manajemen Alila Ubud</b> ")	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perseroan; dan</li> <li>PT Bali Hotel Management ("<b>BHM</b>").</li> </ul>	<p>BHM menerima perikatan dengan Perseroan untuk memberikan layanan sehubungan dengan pengoperasian Alila Ubud dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian.</p> <p>BHM memiliki hak dan kewajiban tunggal dan eksklusif, untuk dan atas nama Perseroan, untuk mengelola dan mengoperasikan Alila Ubud sebagai hotel Alila.</p>	Perjanjian berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2024 dan berakhir pada tengah malam pada tanggal 31 Desember 2038.
2.	Perjanjian Manajemen tanggal 18 April 2024 (" <b>Perjanjian Manajemen Alila Uluwatu</b> ")	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perseroan; dan</li> <li>BHM.</li> </ul>	<p>BHM menerima perikatan dengan Perseroan untuk memberikan layanan sehubungan dengan pengoperasian Alila Uluwatu dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian.</p> <p>BHM memiliki hak dan kewajiban tunggal dan eksklusif, untuk dan atas nama Perseroan, untuk mengelola dan mengoperasikan Alila Uluwatu sebagai hotel Alila.</p>	Perjanjian berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2024 pada tengah malam pada tanggal 31 Desember 2038.
3.	Perjanjian Layanan Sistem tanggal 19 Agustus 2020 sebagaimana diubah dengan Amandemen Atas Perjanjian	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perseroan; dan</li> <li>Hyatt Global Services Inc ("<b>HGS</b>").</li> </ul>	HGS akan menyediakan atau menyebabkan untuk disediakan melalui afiliasinya kepada Perseroan layanan-layanan tertentu	Perjanjian berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2020 dan akan tetap berlaku penuh dan berlaku

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
	Layanan Sistem Alila Ubud tanggal 18 April 2024		untuk Alila Ubud, yang umumnya tersedia untuk hotel-hotel Alila lainnya yang berlokasi di Pasifik Asia, termasuk atas (i) layanan pertemuan, usaha dan promosi penjualan; (ii) layanan pemasaran rantai, periklanan dan hubungan masyarakat; dan (iii) layanan teknologi.	selama jangka waktu Perjanjian Manajemen Alila Ubud.
4.	Perjanjian Layanan Sistem tanggal 19 Agustus 2020 sebagaimana diubah dengan Amandemen Atas Perjanjian Layanan Sistem Alila Villas Uluwatu tanggal 18 April 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perseroan; dan</li> <li>• HGS.</li> </ul>	Selama jangka waktu perjanjian, HGS akan menyediakan atau menyebabkan untuk disediakan melalui afiliasinya kepada Perseroan layanan-layanan tertentu untuk Alila Uluwatu, yang umumnya tersedia untuk hotel-hotel Alila lainnya yang berlokasi di Pasifik Asia, termasuk atas (i) layanan pertemuan, usaha dan promosi penjualan; (ii) layanan pemasaran rantai, periklanan dan hubungan masyarakat; dan (iii) layanan teknologi.	Perjanjian berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2020 dan akan tetap berlaku penuh dan berlaku selama jangka waktu Perjanjian Manajemen Alila Uluwatu.
5.	Perjanjian Lisensi tanggal 1 April 2009 sebagaimana diubah dengan Amandemen atas Perjanjian Lisensi Alila Ubud tanggal 18 April 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perseroan; dan</li> <li>• Alila International Service Corporation ("AISC").</li> </ul>	Perseroan bermaksud untuk memperoleh lisensi atas penggunaan merek dagang milik AISC untuk mengoperasikan Alila Ubud, dan AISC bersedia memberikan lisensi atas merek dagang tersebut kepada Perseroan.	Perjanjian berlaku sejak tanggal 1 Mei 2008 dan akan berakhir secara otomatis tanpa memerlukan pemberitahuan lebih lanjut pada saat berakhirnya Perjanjian Manajemen Alila Ubud.
6.	Perjanjian Lisensi tanggal 22 September 2005 sebagaimana diubah dengan Amandemen atas Perjanjian Lisensi Alila Villas Uluwatu tanggal 18 April 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perseroan; dan</li> <li>• AISC.</li> </ul>	Perseroan bermaksud untuk memperoleh lisensi atas penggunaan merek dagang milik AISC untuk mengoperasikan Alila Uluwatu, dan AISC bersedia memberikan lisensi atas merek dagang tersebut kepada Perseroan.	Perjanjian berlaku sejak tanggal 22 September 2005 dan akan berakhir secara otomatis tanpa memerlukan pemberitahuan lebih lanjut pada saat berakhirnya Perjanjian Manajemen Alila Uluwatu.
7.	<i>Joint Operation Agreement Three-bedroom villa Number H24</i> tanggal 28 November 2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perseroan; dan</li> <li>• Ferry Tjahyadikarta.</li> </ul>	Pemilik Unit Villa menunjuk dan memberi kuasa kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan eksklusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa H24 milik Ferry	Jangka waktu perjanjian tidak diatur.

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
			Tjahyadikarta yang merupakan bagian dari area tanah yang dikenal dengan Alila Villas Uluwatu, yang terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu, yang akan dioperasikan sebagai hotel selama jangka waktu perjanjian.	
8.	Perjanjian Kerjasama Operasi Alila Villas Uluwatu tanggal 28 Oktober 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perseroan; dan</li> <li>PT Sinar Bintang Sejahtera ("SBS").</li> </ul>	SBS menunjuk dan memberi kuasa secara mutlak dan tidak akan berakhir oleh karena sebab apapun kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan eksklusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa H-15 milik SBS yang merupakan bagian dari area tanah yang dikenal dengan Alila Villas Uluwatu, yang terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu, yang akan dioperasikan sebagai hotel selama jangka waktu perjanjian.	10 tahun sejak tanggal 1 Oktober 2017, atau sampai dengan tanggal 1 Oktober 2027.
9.	Perjanjian Kerjasama Operasi <i>Three Bedroom Villa Number H9 Alila Villas Uluwatu</i> tanggal 11 November 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perseroan; dan</li> <li>Lis Junitati R. P. Mangkuningrat.</li> </ul>	Lis Junitati R. P. Mangkuningrat menunjuk dan memberi kuasa secara mutlak dan tidak akan berakhir oleh karena sebab apapun kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan eksklusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa H-9 miliknya yang merupakan bagian dari area tanah yang dikenal dengan Alila Villas Uluwatu, yang terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu, yang akan dioperasikan sebagai hotel selama jangka waktu perjanjian.	10 tahun sejak tanggal 1 Januari 2021, atau sampai dengan tanggal 1 Januari 2031.
10.	Perjanjian Kerjasama Operasi <i>Three Bedroom Villa Number H8 Alila Villas Uluwatu</i> tanggal 17 Maret 2021*  *) Pada tanggal perjanjian ditandatangani, Hapsoro belum menjadi pemegang saham utama Perseroan. Dengan demikian,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perseroan; dan</li> <li>Hapsoro.</li> </ul>	Hapsoro menunjuk dan memberi kuasa secara mutlak dan tidak akan berakhir oleh karena sebab apapun kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan eksklusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan	10 tahun sejak tanggal 1 Januari 2021, atau sampai dengan tanggal 1 Januari 2031.

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
	<i>perjanjian bukan merupakan suatu transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.</i>		mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa H-8 miliknya yang merupakan bagian dari area tanah yang dikenal dengan Alila Villas Uluwatu, yang terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu, yang akan dioperasikan sebagai hotel selama jangka waktu perjanjian.	
11.	Perjanjian Kerjasama Operasi <i>Three Bedroom Villa Number C1 Alila Villas Uluwatu</i> tanggal 16 Desember 2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perseroan; dan</li> <li>PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa ("EPMS").</li> </ul>	EPMS menunjuk dan memberi kuasa selama jangka waktu perjanjian kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan eksklusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa C-1 milik EPMS yang merupakan bagian dari area tanah yang dikenal dengan Alila Villas Uluwatu, yang terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu, yang akan dioperasikan sebagai hotel selama jangka waktu perjanjian.	10 tahun sejak tanggal 1 Januari 2023, atau sampai dengan tanggal 1 Januari 2033.
12.	Perjanjian Kerjasama Operasi <i>Three Bedroom Villa Number C2 Alila Villas Uluwatu</i> tanggal 16 Desember 2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perseroan; dan</li> <li>EPMS.</li> </ul>	EPMS menunjuk dan memberi kuasa selama jangka waktu perjanjian kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan eksklusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa C-2 milik EPMS yang merupakan bagian dari area tanah yang dikenal dengan Alila Villas Uluwatu, yang terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu, yang akan dioperasikan sebagai hotel selama jangka waktu perjanjian.	10 tahun sejak tanggal 1 Januari 2023, atau sampai dengan tanggal 1 Januari 2033.
13.	Perjanjian Kerjasama Operasi <i>Three Bedroom Villa Number C3 Alila Villas Uluwatu</i> tanggal 28 Maret 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perseroan; dan</li> <li>EPMS.</li> </ul>	EPMS menunjuk dan memberi kuasa selama jangka waktu perjanjian kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan eksklusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit	10 tahun sejak tanggal 1 April 2023, atau sampai dengan tanggal 1 April 2033.

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
			Villa C-3 milik EPMS yang merupakan bagian dari area tanah yang dikenal dengan Alila Villas Uluwatu, yang terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu, yang akan dioperasikan sebagai hotel selama jangka waktu perjanjian.	
14.	Perjanjian Kerjasama Operasi <i>Three Bedroom Villa Number C5 Alila Villas Uluwatu</i> tanggal 28 Maret 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perseroan; dan</li> <li>• EPMS.</li> </ul>	EPMS menunjuk dan memberi kuasa selama jangka waktu perjanjian kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan eksklusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa C-5 milik EPMS yang merupakan bagian dari area tanah yang dikenal dengan Alila Villas Uluwatu, yang terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu, yang akan dioperasikan sebagai hotel selama jangka waktu perjanjian.	10 tahun sejak tanggal 1 April 2023, atau sampai dengan tanggal 1 April 2033.
15.	Perjanjian Kerjasama Operasi <i>Three Bedroom Villa Number C6 Alila Villas Uluwatu</i> tanggal 28 Maret 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perseroan; dan</li> <li>• EPMS.</li> </ul>	EPMS menunjuk dan memberi kuasa selama jangka waktu perjanjian kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan eksklusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa C-6 milik EPMS yang merupakan bagian dari area tanah yang dikenal dengan Alila Villas Uluwatu, yang terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Pecatu, yang akan dioperasikan sebagai hotel selama jangka waktu perjanjian.	10 tahun sejak tanggal 1 April 2023, atau sampai dengan tanggal 1 April 2033.
16.	Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Gedung Graha Iskandarsyah No. 037/PERJ/ITM/GI/XI/23 tanggal 1 Desember 2023 sebagaimana diubah dengan Addendum Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Gedung Graha Iskandarsyah No. 002/ADD/ITM/GI/II/24 tanggal 22 Februari 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perseroan; dan</li> <li>• PT Ismawa Trimitra ("Pemberi Sewa").</li> </ul>	Pemberi Sewa bermaksud untuk menyewakan sebagian ruangan dalam gedung miliknya, yakni ruangan seluas 250 m <sup>2</sup> lantai 10 di Gedung Graha Iskandarsyah ("Objek Sewa") kepada Perseroan dan Perseroan setuju untuk menyewa sebagian ruangan gedung milik Pemberi Sewa.	Jangka waktu sewa menyewa Objek Sewa adalah 3 tahun terhitung sejak tanggal 1 Desember 2023 sampai dengan tanggal 30 November 2026.

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
<b>MA</b>				
1.	Perjanjian Manajemen tanggal 18 April 2024 ( <b>"Perjanjian Manajemen Alila Manggis"</b> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>MA; dan</li> <li>BHM.</li> </ul>	<p>BHM menerima perikatan dengan Perseroan untuk memberikan layanan sehubungan dengan pengoperasian Alila Manggis dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian.</p> <p>BHM memiliki hak dan kewajiban tunggal dan eksklusif, untuk dan atas nama Perseroan, untuk mengelola dan mengoperasikan Alila Manggis sebagai hotel Alila.</p>	Perjanjian berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2024 dan berakhir pada tengah malam pada tanggal 31 Desember 2038.
2.	Perjanjian Layanan Sistem tanggal 19 Agustus 2020 sebagaimana diubah dengan Amandemen Atas Perjanjian Layanan Sistem Alila Manggis tanggal 18 April 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>MA; dan</li> <li>HGS.</li> </ul>	Selama jangka waktu perjanjian, HGS akan menyediakan atau menyebabkan untuk disediakan melalui afiliasinya kepada MA layanan-layanan tertentu untuk Alila Manggis, yang umumnya tersedia untuk hotel-hotel Alila lainnya yang berlokasi di Pasifik Asia, termasuk atas (i) layanan pertemuan, usaha dan promosi penjualan; (ii) layanan pemasaran rantai, periklanan dan hubungan masyarakat; dan (iii) layanan teknologi.	Perjanjian berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2020 dan akan tetap berlaku penuh dan berlaku selama jangka waktu Perjanjian Manajemen Alila Manggis.
3.	Perjanjian Lisensi tanggal 2 Januari 2003 sebagaimana diubah dengan Amandemen atas Perjanjian Lisensi Alila Manggis tanggal 18 April 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>MA; dan</li> <li>AISC.</li> </ul>	MA bermaksud untuk memperoleh lisensi atas penggunaan merek dagang milik AISC untuk mengoperasikan hotel Alila Manggis, dan AISC bersedia memberikan lisensi atas merek dagang tersebut kepada MA.	Sampai dengan berakhirnya Perjanjian Manajemen Alila Manggis.
4.	Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 62 tanggal 5 Maret 1993 <i>jo</i> . Akta Penegasan Perjanjian Sewa Menyewa No. 103 tanggal 12 April 1993, keduanya dibuat di hadapan Benjamin Adnjana Oka, S.H., Notaris di Denpasar, sebagaimana telah diubah dengan Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 77 tanggal 21 Desember 2013, yang dibuat di hadapan I Gede Semester Winarno, S.H., Notaris di Denpasar	<ul style="list-style-type: none"> <li>MA; dan</li> <li>I Gusti Agung Wayan Djelantik (<b>"Pemberi Sewa"</b>).</li> </ul>	MA bermaksud untuk menyewa sebidang tanah seluas 4.750 m2 yang terletak di Desa Buwitan No. 62, Kecamatan Manggis, Karangasem, Bali dan Sebagian dari sebidang tanah seluas 6.750m2 terletak di Desa Manggis, Kecamatan Manggis, Karangasem, Bali ( <b>"Obyek Sewa"</b> ) kepada Pemberi Sewa dan Pemberi Sewa setuju untuk menyewakan Obyek Sewa kepada MA untuk, antara lain, mendirikan hotel dan restoran.	Sampai dengan tanggal 25 September 2035.

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
<b>CGU</b>				
1.	Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana diubah pada Addendum Ke 1 Perjanjian Sewa Menyewa No. 049/ADD/PGLI/MD/GL/VII/2022 <i>juncto</i> Surat Konfirmasi Liberte – Galleries Lafayette Jakarta tanggal 17 Juli 2025 (“ <b>Surat Konfirmasi</b> ”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>PT Panen GL Indonesia (“<b>Pihak Pertama</b>”); dan</li> <li>CGU (“<b>Pihak Kedua</b>”).</li> </ul>	Pihak Kedua bermaksud untuk menyewa ruangan yang berada di dalam Galleries Lafayette Pacific Place dimana Pihak Pertama merupakan pemilik/pengelola dari tempat tersebut.	1 Oktober 2022 – 30 September 2025  Berdasarkan Surat Konfirmasi, para pihak telah sepakat bahwa jangka waktu perjanjian yang berlaku berikutnya adalah dimulai sejak tanggal 1 Oktober 2025 sampai dengan tanggal 30 September 2030.
2.	Perjanjian Pengelolaan Restoran Liberte di Pacific Place Jakarta sebagaimana diubah terakhir pada Addendum ke 7 Perjanjian Pengelolaan Restoran Liberte di Pacific Place Jakarta No. 002.01.04/CGU/XI/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>PT Culina Global Utama (“<b>Pihak Pertama</b>”); dan</li> <li>Calisai Pierluigi (“<b>Pihak Kedua</b>”).</li> </ul>	Pihak Pertama bermaksud untuk melakukan kerja sama dengan Pihak Kedua dalam mengelola dan mengoperasikan restoran milik Pihak Pertama.	19 November 2024 – 20 November 2026
3.	Perjanjian Jual Beli Minyak Jelantah No. 008.01.04/CGU/VI/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>PT Baja Perkasa Sentosa (“<b>Pihak Pertama</b>”);</li> <li>CGU (“<b>Pihak Kedua</b>”).</li> </ul>	Para Pihak bermaksud untuk melakukan kerja sama dimana Pihak Pertama akan membeli minyak goreng bekas restoran milik Pihak Kedua.	1 Juni 2025 – 31 Mei 2026
<b>BAS</b>				
1.	<i>Terms and Conditions</i> tanggal 9 September 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>PT Grha Satu Enam Lima Tbk (“<b>GSEL</b>”); dan</li> <li>BBP.</li> </ul>	Para Pihak bermaksud untuk melakukan kerja sama dimana GSEL akan memberi sewa berupa sebuah <i>virtual office</i> yang berlokasi di Gedung Blok M Square Lt. 6 Jl. Melawai 5, RT. 3/ RW.1, Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta kepada BBP.	9 September 2025 – 8 September 2026
<b>DMS</b>				
1.	<i>Terms and Conditions</i> tanggal 9 September 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>DMS; dan</li> <li>GSEL.</li> </ul>	DMS bermaksud untuk menyewa Virtual Office Mutiara milik GSEL yang berlokasi di Gedung Blok M Square Lt. 6 Jl. Melawai 5, RT. 3/ RW.1, Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta (“ <b>Obyek Sewa</b> ”) dan GSEL setuju untuk menyewakan Obyek Sewa kepada DMS.	9 September 2025 – 8 September 2026
<b>SMA</b>				
1.	<i>Terms and Conditions</i> tanggal 9 September 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>SMA; dan</li> <li>GSEL.</li> </ul>	SMA bermaksud untuk menyewa Virtual Office Mutiara milik GSEL yang berlokasi di Gedung Blok M Square Lt. 6 Jl. Melawai 5, RT. 3/ RW.1, Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta (“ <b>Obyek Sewa</b> ”) dan GSEL setuju	9 September 2025 – 8 September 2026



No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
			untuk menyewakan Obyek Sewa kepada SMA.	

## 8) Keterangan Mengenai Entitas Anak

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki kepemilikan langsung dan tidak langsung atas Entitas Anak dan Entitas Asosiasi Perseroan sebagai berikut:

No.	Nama Perusahaan	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan	Tahun Pendirian	Tahun Beroperasi	Status Operasional	Kontribusi Terhadap Aset	Kontribusi Terhadap Liabilitas	Kontribusi Terhadap Laba Sebelum Pajak
<b>Kepemilikan Entitas Anak secara langsung</b>									
1.	BBP	Hotel bintang	99,96%	2014	-	Tidak Beroperasi	0.07%	-	0%
2.	BLV	Hotel bintang	99,94%	2010	-	Tidak Beroperasi	6.82%	0.42%	0.19%
3.	CGU	Restoran dan bar	50,24%	2012	2013	Beroperasi	0.22%	0.29%	0.35%
4.	DMS	Penyediaan akomodasi lainnya	99,53%	2013	-	Tidak Beroperasi	1.46%	0.63%	2.4%
5.	MA	Hotel bintang	99,00%	1992	1995	Beroperasi	2.1%	2.05%	-1.3%
6.	SMA	Hotel bintang	82,71%	2010	-	Tidak Beroperasi	0.44%	-	-0.03%
<b>Kepemilikan Entitas Anak melalui BBP</b>									
7.	BAS	Bidang jasa	99,00%	2014	-	Tidak Beroperasi			
<b>Kepemilikan Entitas Anak melalui DMS</b>									
8.	MBS	Hotel bintang	32,02%	2013	2018	Beroperasi			
<b>Entitas Asosiasi</b>									
9.	BSR	Pengangkutan, perdagangan, penyedia akomodasi dan makan dan minum	50,00%	2019	-	Tidak Beroperasi			
10.	KJA	Perdagangan, penyedia makanan dan minuman	16,27%	2013	2018	Beroperasi			
<b>Kepemilikan Entitas Asosiasi melalui KJA</b>									
11.	KAJA	Jasa rumah makan	9,50%	2016	2018	Beroperasi			

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, tidak ada Entitas Anak maupun entitas asosiasi Perseroan yang memiliki kontribusi sampai dengan 10% (sepuluh persen) atau lebih dari total aset, total liabilitas, atau laba (rugi) sebelum pajak dari laporan keuangan konsolidasi Perseroan.

## 9) Perkara Yang Sedang Dihadapi Perseroan dan Entitas Anak, serta Anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan dan Entitas Anak

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan dan Entitas Anak tidak sedang terlibat dalam suatu perkara maupun sengketa di luar pengadilan dan/atau perkara perdata, pidana, persaingan usaha dan/atau perselisihan lain di lembaga peradilan dan/atau di lembaga arbitrase baik di Indonesia maupun di luar negeri atau perselisihan administratif dengan instansi pemerintah yang berwenang termasuk perselisihan sehubungan dengan kewajiban perpajakan atau perselisihan yang berhubungan dengan masalah perburuhan/hubungan industrial atau kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang atau mengajukan permohonan kepailitan atau mengajukan penundaan kewajiban pembayaran utang, atau tidak sedang menghadapi somasi yang dapat mempengaruhi secara berarti dan material kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan dan Entitas Anak, rencana PMHMETD I, dan rencana penggunaan dananya, sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perseroan dan Entitas Anak tanggal 10 September 2025.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, masing-masing anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak, (1) tidak pernah atau tidak sedang terlibat dalam: (a) suatu perkara perdata, pidana, persaingan usaha dan/atau perselisihan di lembaga peradilan dan/atau di lembaga arbitrase baik di Indonesia maupun di luar negeri atau (b) perselisihan administratif dengan instansi pemerintah yang berwenang termasuk perselisihan sehubungan dengan kewajiban perpajakan atau (c) perselisihan yang berhubungan dengan masalah

perburuan/hubungan industrial atau (d) tidak pernah dinyatakan pailit atau (e) terlibat dalam penundaan kewajiban pembayaran utang, yang dapat mempengaruhi secara berarti kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan dan rencana PMHMETD I dan rencana penggunaan dananya; atau (2) tidak menjadi anggota Direksi atau Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit atau tidak sedang menghadapi somasi yang dapat mempengaruhi secara berarti dan material kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan, dan rencana PMHMETD I, dan rencana penggunaan dananya, sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 10 September 2025.

#### 10) Kegiatan Usaha Serta Kecenderungan dan Prospek Usaha

##### UMUM

Perseroan telah membangun reputasi sebagai perusahaan pengembang terkemuka di Indonesia dengan mengembangkan properti hotel bintang. Mengusung konsep ramah lingkungan yang selalu mengedepankan pemandangan yang memanjakan mata tamu, properti hotel Perseroan menyajikan arsitektur maupun kualitas layanan *personalized* bertaraf internasional.

Pada pertengahan 2023, NUI hadir sebagai pemegang saham pengendali Perseroan, hal tersebut memberi semangat baru dengan harapan terdapat penambahan portofolio properti Perseroan. Harapan tersebut terapkan dimana mengawali tahun 2024. Perseroan mengakuisisi BSR, pemilik lahan dan proyek pembangunan hotel di Labuan Bajo. Perseroan memiliki tujuan dan harapan untuk dapat terus menciptakan nilai melalui inovasi dan layanannya dan memberikan manfaat yang berkesinambungan bagi pemegang saham maupun pemangku kepentingan Perseroan lainnya.

##### 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.

##### Informasi Pendapatan Perseroan berdasarkan Divisi Usaha

Keterangan	Jumlah Pendapatan			
	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024	2024	2023
Hotel	160.478.575.236	152.453.324.033	343.488.412.845	371.284.754.257
Restoran	5.641.780.922	5.373.121.036	11.770.920.748	-
<b>Total Pendapatan</b>	<b>166.120.356.158</b>	<b>157.826.445.069</b>	<b>355.259.333.593</b>	<b>371.284.754.257</b>

##### Rincian Pendapatan Segmen Hotel Bintang

Keterangan	Jumlah Pendapatan			
	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024	2024	2023
Kamar	101.453.788.736	97.604.467.423	216.732.357.484	237.890.169.114
Makanan dan Minuman	52.179.473.650	47.713.337.303	108.517.495.785	100.220.630.849
Spa	4.821.526.975	6.378.940.581	13.124.566.652	13.657.933.250
Lainnya	7.665.566.797	6.129.699.762	16.884.913.672	19.516.021.044
<b>Total Pendapatan</b>	<b>166.120.356.158</b>	<b>157.826.445.069</b>	<b>355.259.333.593</b>	<b>371.284.754.257</b>

### Informasi Pendapatan Perseroan berdasarkan Wilayah

Keterangan	Jumlah Pendapatan			
	30 Juni		31 Desember	
	2025	2024	2024	2023
Bali	160.478.575.236	152.453.324.033	343.488.412.845	371.284.754.257
Jakarta	5.641.780.922	5.373.121.036	11.770.920.748	-
<b>Total Pendapatan</b>	<b>166.120.356.158</b>	<b>157.826.445.069</b>	<b>355.259.333.593</b>	<b>371.284.754.257</b>

### Kapasitas Produksi Usaha Hotel Bintang

Segmen Perhotelan	Satuan	30 Juni	31 Desember	
		2025	2024	2023
Jumlah Kamar Tersedia	Unit	34.939	70.823	71.176
Tingkat Hunian	%	55,87	63,29	65,34
Tarif Kamar Rata-Rata	Rp	5.196.895	4.835.401	4.447.322

### Wilayah Bisnis Perseroan

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan mengoperasikan Alila Villas Uluwatu, Alila Ubud, dan anak usaha Perseroan, Alila Manggis, serta usaha anak usaha Perseroan lainnya yang umumnya beroperasi di Provinsi Bali dan Jakarta.



### KEUNGGULAN KOMPETITIF

#### Alila Villas Uluwatu

Dibangun di atas Bukit Peninsula menonjolkan arsitektur resor modern yang mewakili gaya hidup mewah. Resor yang selesai dibangun tahun 2009 itu menjadi acuan bagi Perseroan untuk menerapkan konsep hijau dalam mempertahankan kehidupan yang harmonis dengan lingkungan sekitarnya. Alila Villas Uluwatu berbasis konsep

ramah lingkungan yang diperlihatkan dari penggunaan kayu-kayu daur ulang untuk bahan bangunan, pengelolaan air hujan, kolam renang air laut, dan penanganan limbah yang baik.

#### Alila Ubud

Alila Ubud merupakan sebuah destinasi yang menawarkan kenyamanan dan ketenangan. Properti yang mengkombinasikan seni tradisional dan kontemporer Bali menawarkan surga bagi mereka yang mencari suasana liburan yang tenang di area Ubud. Dengan mengambil konsep desa Bali di jantung budaya Bali, Alila Ubud menyajikan interaksi budaya lokal dengan pelayanan *personalize*.

#### Alila Manggis

Alila Manggis merupakan resor cantik di tepi laut yang terletak di kawasan terpencil di Manggis, Bali Timur, terletak di antara laut dan Gunung Agung yang megah. Pemandangan laut Bali yang sempurna tertangkap dari empat bangunan dua lantai yang dibangun di sekitar kolam palem, serta satu bangunan sarana penunjang seperti restoran, galeri yang mewakili kesederhanaan dan sentuhan seni Bali.

Perseroan meyakini bahwa keunggulan kompetitif akan mendukung Perseroan dalam melaksanakan strateginya dan memberikan keunggulan kompetitif dibandingkan para pesaingnya, dimana keunggulan properti Perseroan antara lain :

- Properti Perseroan berada pada lokasi yang unggul dan luar biasa dengan menyajikan pemandangan yang memanjakan mata tamu;
- Desain dan arsitektur hotel dan resor yang memukau
- Memiliki komitmen pelestarian lingkungan dan keberlanjutan
- Menyajikan pengalaman budaya lokal
- Memberikan pelayanan *personalize* dengan memperhatikan kebutuhan tamu
- Reputasi brand yang dikenal dunia internasional

#### PERSAINGAN USAHA

Saat ini, pesaing properti hotel Perseroan adalah hotel dan resor bintang 4 dan 5 di sekitar lokasi usaha. Dengan keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan, Perseroan optimis dapat bersaing dengan baik dengan para pesaingnya.

#### STRATEGI USAHA

Dalam upaya mencapai visi menjadi pemimpin di industri *lifestyle* melalui penggabungan konsep desain yang luar biasa, kekayaan budaya lokal dan keramahan lingkungan, serta mengembangkan bidang usaha sejalan, Perseroan menjalankan strategi usaha sebagai berikut:

##### 1. Pemasaran dan Penjualan

- Perseroan melakukan segmentasi pasar dengan mengidentifikasi target pasar.
- Digitalisasi pemasaran dan bekerja sama dengan pihak ketiga dalam memasarkan hotel Perseroan.
- Perseroan menawarkan program loyalitas untuk mendorong tamu kembali.
- Mengikuti *trade show* dan *travel fair* di berbagai negara internasional
- Pemasaran di pasar domestik dan di negara target tamu hotel.

##### 2. Mengembangkan sumber daya manusia dengan cara :

- Mengadakan *inhouse training* dan program pengembangan diri;
- Rekrutmen berbasis kompetensi
- Rotasi tugas, manajemen kinerja dan apresiasi
- Menciptakan lingkungan kerja yang positif

### 3. Beradaptasi dengan tren pariwisata

Perseroan selalu beradaptasi dengan tren pariwisata dengan memanfaatkan teknologi, personalisasi layanan, fokus pada keberlanjutan dengan praktik ramah lingkungan dan memanfaatkan sumber daya lokal yang diharapkan dapat memberikan pengalaman unik bagi para tamu, dengan tetap terus melakukan riset atas kebutuhan tamu dan tren pariwisata masa ke masa.

### 4. Manajemen operasional yang Efisien

Kegiatan usaha Perseroan dijalankan dengan efisien melalui efisiensi energi, pelaksanaan standar operasional prosedur, pemanfaatan teknologi serta menyajikan tingkat kesehatan dan kebersihan yang tinggi.

### 5. Diferensiasi dan inovasi

Perseroan memberikan pelayanan yang berbeda dengan mengedepankan pelayanan personalized dan menyajikan konsep unik dan terus berinovasi dalam pelayanan.

## KECENDERUNGAN, KETIDAKPASTIAN, PERMINTAAN, KOMITMEN, ATAU PERISTIWA.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki 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 datang.

## KECENDERUNGAN YANG SIGNIFIKAN

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, tidak ada kecenderungan yang signifikan dalam produksi, penjualan, persediaan, beban dan harga penjualan sejak Laporan Keuangan terakhir Perseroan yang dapat mempengaruhi kegiatan usaha dan prospek keuangan Perseroan.

## 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.

## HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki hak kekayaan intelektual yang terdaftar.

## TANAH DAN BANGUNAN

Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan memiliki aset berupa hak atas tanah dan bangunan yang berlokasi di (i) Desa Melinggih Kelod, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali; (ii) Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali; (iii) Desa Tarabitan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minasa Utara, Sulawesi Utara; dan (iv) Desa Sebond Lagoi, Kecamatan Teluk Sebond, Kabupaten Bintan, Kepulauan Riau, dengan uraian sebagai berikut:

No.	SHGB, Penerbit SHGB dan Tanggal SHGB	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Tanggal Berakhirnya Hak	Keterangan Penjaminan
1.	SHGB No. 01/Desa Melinggih Klod, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar tanggal 29 Desember 1994 <i>juncto</i> Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten	6.332	29 Desember 2044	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") No. 10/2024 tanggal 29 April 2024, yang dibuat di

No.	SHGB, Penerbit SHGB dan Tanggal SHGB	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Tanggal Berakhirnya Hak	Keterangan Penjaminan
	Gianyar No. 1/HGB/BPN.51.04/2024 tanggal 15 Januari 2024 <sup>(1)</sup>			hadapan Asri Marviani, S.H, M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 01416/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp280.032.313.582.
2.	SHGB Elektronik NIB 22.05.000000342.0 <sup>(1)</sup>	46.820	29 Desember 2044	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 10/2024 tanggal 29 April 2024, yang dibuat di hadapan Asri Marviani, S.H, M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 01416/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp280.032.313.582.
3.	SHGB Elektronik NIB 22.05.000000065.0 <sup>(1)</sup>	3.790	27 Februari 2044	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 9/2024 tanggal 29 April 2024, yang dibuat di hadapan Asri Marviani, S.H, M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 01421/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp19.967.686.418.
4.	SHGB No. 15/Desa Pecatu, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 14 November 1994 <i>juncto</i> Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 14/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024 <sup>(2)</sup>	4.450	14 November 2044	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 14/2024 tanggal 3 Mei 2024, yang dibuat di hadapan Gusti Made Erni Salihati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 02191/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp300.110.000.000.
5.	SHGB No. 605/Desa Pecatu, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 29 April 2008 <i>juncto</i> Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 13/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024 <sup>(2)</sup>	4.050	14 Maret 2045	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 14/2024 tanggal 3 Mei 2024, yang dibuat di hadapan Gusti Made Erni Salihati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 02191/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp300.110.000.000.
6.	SHGB Elektronik NIB 22.03.000001937.0 <sup>(2)</sup>	30.250	14 November 2044	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 14/2024 tanggal 3 Mei 2024, yang dibuat di hadapan Gusti Made Erni Salihati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 02191/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp300.110.000.000.
7.	SHGB No. 617/Desa Pecatu, diterbitkan oleh Kepala	2.994	14 November 2044	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai

No.	SHGB, Penerbit SHGB dan Tanggal SHGB	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Tanggal Berakhirnya Hak	Keterangan Penjaminan
	Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 29 April 2008 <i>juncto</i> Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 11/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024 <sup>(2)</sup>			jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 14/2024 tanggal 3 Mei 2024, yang dibuat di hadapan Gusti Made Erni Salihati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 02191/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp300.110.000.000.
8.	SHGB No. 618/Desa Pecatu, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 29 April 2008 <i>juncto</i> Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 18/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024 <sup>(2)</sup>	519	14 November 2044	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 14/2024 tanggal 3 Mei 2024, yang dibuat di hadapan Gusti Made Erni Salihati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 02191/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp300.110.000.000.
9.	SHGB No. 619/Desa Pecatu, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 29 April 2008 <i>juncto</i> Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 17/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024 <sup>(2)</sup>	770	14 November 2044	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 14/2024 tanggal 3 Mei 2024, yang dibuat di hadapan Gusti Made Erni Salihati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 02191/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp300.110.000.000.
10.	SHGB No. 620/Desa Pecatu, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 29 April 2008 <i>juncto</i> Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 10/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024 <sup>(2)</sup>	1.750	14 November 2044	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 14/2024 tanggal 3 Mei 2024, yang dibuat di hadapan Gusti Made Erni Salihati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 02191/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp300.110.000.000.
11.	SHGB No. 631/Desa Pecatu, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 3 Juli 2009 <sup>(2)</sup>	2.490	22 Mei 2038	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 06/2024 tanggal 25 Januari 2025, yang dibuat di hadapan Gusti Made Erni Salihati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 01317/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp24.890.000.000.
12.	SHGB No. 736/Desa Pecatu, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 21 Juli 2009 <i>juncto</i> Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 9/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024 <sup>(2)</sup>	379	14 November 2044	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 14/2024 tanggal 3 Mei 2024, yang dibuat di hadapan Gusti Made Erni Salihati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No.



No.	SHGB, Penerbit SHGB dan Tanggal SHGB	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Tanggal Berakhirnya Hak	Keterangan Penjaminan
				02191/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp300.110.000.000.
13.	SHGB No. 738/Desa Pecatu, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 21 Juli 2009 <i>juncto</i> Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 12/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024 <sup>(2)</sup>	1.150	14 Maret 2044	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 14/2024 tanggal 3 Mei 2024, yang dibuat di hadapan Gusti Made Erni Salihati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 02191/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp300.110.000.000.
14.	SHGB No. 740/Desa Pecatu, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 21 Juli 2009 <i>juncto</i> Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 16/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024 <sup>(2)</sup>	517	14 Maret 2044	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 14/2024 tanggal 3 Mei 2024, yang dibuat di hadapan Gusti Made Erni Salihati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 02191/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp300.110.000.000.
15.	SHGB No. 903/Desa Pecatu, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 28 April 2010 <sup>(2)</sup>	1.515	20 Maret 2035	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 06/2024 tanggal 25 Januari 2025, yang dibuat di hadapan Gusti Made Erni Salihati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 01317/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp24.890.000.000.
16.	SHGB No. 905/Desa Pecatu, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 28 April 2010 <sup>(2)</sup>	510	28 April 2040	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 06/2024 tanggal 25 Januari 2025, yang dibuat di hadapan Gusti Made Erni Salihati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 01317/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp24.890.000.000.
17.	SHGB No. 908/Desa Pecatu, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 31 Mei 2010 <i>juncto</i> Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 15/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024 <sup>(2)</sup>	185	14 November 2044	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai jaminan berupa Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Bank Mandiri berdasarkan APHT No. 14/2024 tanggal 3 Mei 2024, yang dibuat di hadapan Gusti Made Erni Salihati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung dan SHT No. 02191/2024, dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp300.110.000.000.
18.	SHGB Elektronik NIB 18.10.000003679.0 Desa Tarabitan, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan	763	17 Juni 2041	Tidak dijaminan.



No.	SHGB, Penerbit SHGB dan Tanggal SHGB	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	Tanggal Berakhirnya Hak	Keterangan Penjaminan
	Kabupaten Minahasa Utara tanggal 18 Maret 2011			
19.	SHGB Elektronik NIB 18.10.000003680.0 Desa Tarabitan, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara tanggal 10 Juli 2008	16.328	17 Juni 2041	Tidak dijaminan.
20.	SHGB Elektronik NIB 18.10.000003681.0 Desa Tarabitan, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara tanggal 27 Maret 2012	22.240	27 Maret 2042	Tidak dijaminan.
21.	SHGB Elektronik NIB 18.10.000003682.0 Desa Tarabitan, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara tanggal 24 Desember 2014	6.162	23 Desember 2039	Tidak dijaminan.
22.	SHGB Elektronik NIB 32.01.000004250.0 Desa Sebung Lagoi, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan tanggal 25 April 2010	97.958	9 Januari 2027	Tidak dijaminan.
23.	SHGB No. 311/Desa Sebung Lagoi, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan tanggal 24 Agustus 2010	805	24 Agustus 2045	Tidak dijaminan.
24.	SHGB No. 357/Desa Sebung Lagoi, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan tanggal 14 September 2011	1.877	24 Agustus 2045	Tidak dijaminan.
25.	SHGB No. 360/Desa Sebung Lagoi, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan tanggal 14 September 2011	1.788	9 Januari 2027	Tidak dijaminan.

- (1) Sebagai jaminan atas pelunasan seluruh kewajiban Perseroan kepada Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Investasi No. WCO.KP/2376/KI/2023 No. 69 tanggal 21 Desember 2023, yang dibuat di hadapan Neilly Iralita Iswari, S.H., MS., M.Kn., Notaris di Daerah Khusus Ibukota Jakarta berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Timur sebagaimana diubah dengan Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Investasi No. WCO.KP/2376/KI/2023 tanggal 10 April 2025.
- (2) Sebagai jaminan atas pelunasan seluruh kewajiban Perseroan kepada Bank Mandiri berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Investasi No. WCO.KP/1862/KI/2023 No. 91 tanggal 27 Oktober 2023, yang dibuat di hadapan Neilly Iralita Iswari, S.H., MS., M.Kn., Notaris di Daerah Khusus Ibukota Jakarta berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Timur sebagaimana diubah dengan Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Investasi No. WCO.KP/1862/KI/2023 tanggal 10 April 2025 juncto Akta Perjanjian Cross Default dan Cross Collateral No. 70 tanggal 21 Desember 2023, yang dibuat di hadapan Neilly Iralita Iswari, S.H., MS., M.Kn., Notaris di Daerah Khusus Ibukota Jakarta berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Timur dan (ii) Akta Perjanjian Kredit Investasi No. WCO.KP/2376/KI/2023 No. 69 tanggal 21 Desember 2023, yang dibuat di hadapan Neilly Iralita Iswari, S.H., MS., M.Kn., Notaris di Daerah Khusus Ibukota Jakarta berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Timur sebagaimana diubah dengan Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Investasi No. WCO.KP/2376/KI/2023 tanggal 10 April 2025.

#### KETERGANTUNGAN DAN SIFAT MUSIMAN DARI KEGIATAN USAHA

Terdapat sifat musiman dari kegiatan usaha Perseroan sehingga dapat mempengaruhi tingkat hunian kamar hotel Perseroan. Pada kuartal 1 (satu) dan 2 (dua) cenderung tidak ramai yang disebut *low season*, hal ini disebabkan tidak terdapat banyak hari libur dalam periode tersebut baik di dalam maupun di luar negeri. Selanjutnya, pada kuartal 3 (tiga) tingkat hunian cukup tinggi yang disebabkan liburan musim panas di Amerika dan negara-negara

Eropa. Dan untuk Kwartal 4 (empat) dilanjutkan liburan akhir tahun yang merupakan puncak musim liburan di mana hotel Perseroan memiliki tingkat hunian yang cukup tinggi.

Hingga pada saat Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki ketergantungan terhadap pemasok tertentu, ketergantungan terhadap satu dan/atau sekelompok pelanggan, dan ketergantungan terhadap kontrak dengan pemerintah.

## IX. EKUITAS

Tabel di bawah ini menunjukkan posisi ekuitas Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025, 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 yang diambil dari laporan posisi keuangan Perseroan pada tanggal 30 Juni 2025 yang telah diaudit.

Informasi keuangan yang disajikan di bawah ini diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak tanggal 30 Juni 2025, serta untuk periode dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak yang 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 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	(dalam Rupiah)		
	30 Juni 2025	31 Desember 2024	31 Desember 2023
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham			
Modal dasar:			
75.000.000.000 saham dengan nominal Rp50 per saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh:			
20.590.473.213 saham pada tahun 2024 dan 2023	1.029.523.660.650	1.029.523.660.650	1.029.523.660.650
Tambahan modal disetor, neto	478.419.330.066	478.419.330.066	478.419.330.066
Saldo laba (defisit):			
Ditentukan penggunaannya	10.000.000.000	10.000.000.000	9.500.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya	(1.260.091.319.413)	(1.341.214.532.965)	(1.349.067.537.759)
Selisih atas akuisisi kepentingan non-pengendali	(171.481.168)	(171.481.168)	(171.481.168)
Penghasilan komprehensif lain:			
Pengukuran kembali imbalan pasca kerja	(3.644.230.918)	(2.371.383.600)	(2.183.056.440)
Surplus revaluasi atas aset tetap	1.174.170.897.144	1.174.170.897.144	787.802.139
 Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	 1.428.206.856.361	 1.348.356.490.127	 953.823.054.824
Kepentingan non-pengendali	3.006.012.356	3.685.648.811	2.435.372.037
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>1.431.212.868.717</b>	<b>1.352.042.138.938</b>	<b>956.258.426.861</b>

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 No. 17/2025, 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.

Perseroan berencana untuk melakukan PMHMETD I sebanyak 4.026.581.429 (empat miliar dua puluh enam juta lima ratus delapan puluh satu ribu empat ratus dua puluh sembilan) Saham Baru atau maksimum sebesar 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. 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 dengan Harga Pelaksanaan Rp150,- (seratus lima puluh Rupiah).

Tabel berikut ini menggambarkan posisi ekuitas Perseroan dengan basis proforma pada tanggal 30 Juni 2025 dengan asumsi semua HMETD ditawarkan dalam PMHMETD I ini dilaksanakan seluruhnya:

<i>(dalam Rupiah)</i>			
Keterangan	Posisi Ekuitas per 30 Juni 2025 sebelum PMHMETD I	PMHMETD I	Posisi Ekuitas per 30 Juni 2025 setelah PMHMETD I
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham	1.029.523.660.650	201.329.071.450	1.230.852.732.100
Tambahan modal disetor	478.419.330.066	402.658.142.900	877.077.472.966
Beban emisi PMHMETD I	-	(3.541.993.607)	(3.541.993.607)
Selisih atas akuisisi kepentingan nonpengendali	(171.481.168)	-	(171.481.168)
Penghasilan komprehensif lain	1.170.526.666.226	-	1.170.526.666.226
Saldo laba			
Telah ditentukan penggunaannya	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Belum ditentukan penggunaannya	(1.260.091.319.413)	-	(1.260.091.319.413)
Total Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk	1.428.206.856.361	-	2.028.652.077.104
Kepentingan nonpengendali	3.006.012.356	-	3.006.012.356
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>1.431.212.868.717</b>	<b>600.445.220.743</b>	<b>2.031.658.089.460</b>

## **X. KEBIJAKAN DIVIDEN**

Sesuai peraturan perundang-undangan di Indonesia dan anggaran dasar Perseroan, pembayaran dividen harus disetujui oleh pemegang saham dalam RUPS tahunan berdasarkan rekomendasi Direksi.

Penentuan jumlah dan pembayaran dividen tunai tersebut, jika ada, akan bergantung pada rekomendasi dari Direksi Perseroan dan beberapa faktor sebagaimana di bawah ini:

- Hasil operasi, arus kas dan kondisi keuangan dari Perseroan dan Perusahaan Anak
- Prospek usaha Perseroan di masa yang akan datang
- Faktor lainnya yang relevan menurut Pemegang Saham Perseroan, termasuk Pemegang Saham Pengendali

Perseroan mencatatkan saldo laba ditahan negatif pada 30 Juni 2025. Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, Perseroan belum pernah membagikan dividen.

Perseroan hanya akan membayar dividen tunai dari laba bersih berdasarkan hukum di Indonesia. Perseroan akan membayarkan dividen secara tunai dalam bentuk dividen kas, jika ada, dalam mata uang Rupiah. Dengan demikian, rencana pembagian dividen dapat dipertimbangkan apabila saldo laba Perseroan telah positif dan Perseroan memiliki dana cukup.

## **XI. PERPAJAKAN**

### **Perpajakan untuk Pemegang Saham**

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No.11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (berlaku efektif 2 November 2020), dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak:

1. orang pribadi dalam negeri sepanjang dividen tersebut diinvestasikan di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam jangka waktu tertentu; dan/atau
2. badan dalam negeri bukan merupakan objek pajak penghasilan.

Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2021 tentang Perlakuan Perpajakan untuk Mendukung Kemudahan Berusaha turut mengatur bahwa pengecualian penghasilan berupa dividen sebagaimana diatur dalam undang-undang pajak penghasilan berlaku sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yaitu pada tanggal 2 November 2020. Peraturan pemerintah tersebut memberi ketentuan bahwa dividen yang dikecualikan dari objek pajak penghasilan merupakan dividen yang dibagikan berdasarkan rapat umum pemegang saham atau dividen interim sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Rapat umum pemegang saham atau dividen interim yang dimaksud termasuk rapat sejenis dan mekanisme pembagian dividen sejenis. Turut sejalan dengan ketentuan dalam undang-undang pajak penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan undang-undang cipta kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2021 mengatur bahwa dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri atau Wajib Pajak badan dalam negeri dikecualikan dari objek pajak penghasilan. Dalam hal Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri yang tidak memenuhi ketentuan investasi sebagaimana dimaksud dalam undang-undang pajak penghasilan, maka dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri terutang pajak penghasilan pada saat dividen diterima atau diperoleh. Pajak Penghasilan yang terutang tersebut wajib disetor sendiri oleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri dan ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyetoran sendiri oleh Wajib Pajak orang pribadi diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 18/PMK.03/2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020, bahwa dividen yang berasal dari dalam negeri yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri dikecualikan dari objek pajak penghasilan dengan syarat harus diinvestasikan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam jangka waktu paling singkat selama 3 (tiga) tahun pajak terhitung sejak tahun pajak dividen diterima atau diperoleh. Disamping itu, investasi yang dimaksud harus memenuhi kriteria bentuk investasi sebagai berikut:

- a. surat berharga Negara Republik Indonesia dan surat berharga syariah Negara Republik Indonesia;
- b. obligasi atau sukuk Badan Usaha Milik Negara yang perdagangannya diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan;
- c. obligasi atau sukuk lembaga pembiayaan yang dimiliki oleh pemerintah yang perdagangannya diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan;
- d. investasi keuangan pada bank persepsi termasuk bank syariah;
- e. obligasi atau sukuk perusahaan swasta yang perdagangannya diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan;
- f. investasi infrastruktur melalui kerja sama pemerintah dengan badan usaha;
- g. investasi sektor riil berdasarkan prioritas yang ditentukan oleh pemerintah;
- h. penyertaan modal pada perusahaan yang baru didirikan dan berkedudukan di Indonesia sebagai pemegang saham;
- i. penyertaan modal pada perusahaan yang sudah didirikan dan berkedudukan di Indonesia sebagai pemegang saham;
- j. kerja sama dengan lembaga pengelola investasi;
- k. penggunaan untuk mendukung kegiatan usaha lainnya dalam bentuk penyaluran pinjaman bagi usaha mikro dan kecil di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang usaha mikro, kecil, dan menengah; dan/atau
- l. bentuk investasi lainnya yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dividen yang diinvestasikan namun tidak memenuhi kriteria bentuk investasi sebagaimana dimaksud di atas dan jangka waktu investasi yang ditentukan, maka terutang pajak penghasilan saat dividen diterima atau diperoleh. Pajak penghasilan terutang tersebut, wajib disetor sendiri oleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri dengan tarif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pajak penghasilan terutang tersebut disetor paling lama tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah masa pajak dividen diterima atau diperoleh.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 234/KMK.03/2009 tanggal 29 Desember 2009 tentang Bidang Penanaman Modal Tertentu yang Memberikan Penghasilan kepada Dana Pensiun yang Dikecualikan sebagai Objek Pajak Penghasilan, maka penghasilan yang diterima atau diperoleh Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tidak termasuk sebagai objek Pajak Penghasilan apabila penghasilan tersebut diterima atau diperoleh dari penanaman modal antara lain berupa dividen dari saham pada Perseroan Terbatas yang tercatat di Bursa Efek di Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 tahun 1994 juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 tahun 1997 tentang Pajak Penghasilan Atas penghasilan Dari Transaksi Penjualan Saham Di Bursa Efek telah ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di Bursa Efek dipungut Pajak Penghasilan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) dari jumlah bruto nilai transaksi dan bersifat final, pembayaran dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara bursa efek melalui Perantara Pedagang Efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham;
2. Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan Pajak Penghasilan yang bersifat final sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari nilai saham perusahaan pada saat Penawaran Umum Perdana Saham;
3. Penyetoran tambahan Pajak Penghasilan yang terutang dapat dilakukan oleh perusahaan atas nama masing-masing pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di bursa efek. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memilih ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 di atas, maka perhitungan Pajak Penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif Pajak Penghasilan yang berlaku umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-Undang Pajak Penghasilan.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, atas penghasilan dividen yang dibayarkan, disediakan untuk dibayarkan, atau telah jatuh tempo pembayarannya oleh badan pemerintah, subjek pajak dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, atau perwakilan perusahaan luar negeri lainnya kepada Wajib Pajak Luar Negeri (WPLN) selain bentuk usaha tetap di Indonesia dipotong pajak sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah bruto oleh pihak yang wajib membayarkan. Dalam hal dividen dibayarkan kepada penduduk suatu negara yang telah menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda ("P3B") dengan Indonesia dan memenuhi ketentuan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-25/PJ/2018 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, penghasilan dividen tersebut dipotong dengan tarif yang lebih rendah sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian P3B tersebut.

Dengan tujuan agar WPLN dapat menerapkan tarif yang lebih rendah sesuai dengan ketentuan P3B, maka berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-25/PJ/2018 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, WPLN diwajibkan untuk melampirkan Surat Keterangan Domisili (SKD) yang telah memenuhi persyaratan dalam sebagaimana diatur dalam peraturan perpajakan tersebut.

Di samping persyaratan SKD negara mitra maka sesuai dengan PER-25/PJ/2018 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda, WPLN wajib memenuhi persyaratan sebagai *Beneficial Owner* atau pemilik yang sebenarnya atas manfaat ekonomis dari penghasilan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. bagi WPLN orang pribadi, tidak bertindak sebagai Agen atau Nominee; atau
- b. bagi WPLN badan, harus memenuhi ketentuan:
  - 1) tidak bertindak sebagai Agen, Nominee, atau Conduit,
  - 2) mempunyai kendali untuk menggunakan atau menikmati dana, aset, atau hak yang mendatangkan penghasilan dari Indonesia;
  - 3) tidak lebih dari 50% penghasilan badan digunakan untuk memenuhi kewajiban kepada pihak lain;
  - 4) menanggung risiko atas aset, modal, atau kewajiban yang dimiliki; dan
  - 5) tidak mempunyai kewajiban baik tertulis maupun tidak tertulis untuk meneruskan sebagian atau seluruh penghasilan yang diterima dari Indonesia kepada pihak lain.

#### **Pemenuhan Kewajiban Perpajakan oleh Perseroan**

Sebagai Wajib Pajak secara umum Perseroan memiliki kewajiban untuk Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki tunggakan pajak.

<b>CALON PEMBELI SAHAM DALAM PMHMETD I INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASI DENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARI PEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PMHMETD I INI.</b>
---



## XII. PIHAK YANG BERTINDAK SEBAGAI PEMBELI SIAGA

### Perjanjian Pembelian Siaga:

Berikut merupakan syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Pembelian Siaga, antara lain:

- Kewajiban NUI selaku Pembeli Siaga:
  - a. Membeli sisa Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini setelah penjatahan (i) untuk semua HMETD yang dilaksanakan oleh Pemegang Saham atau Pemegang HMETD dan (ii) untuk permintaan Saham Baru tambahan yang dimohonkan untuk dibeli oleh Pemegang Saham atau Pemegang HMETD yang melebihi dan di atas hak mereka berdasarkan sertifikat HMETD ("**Sisa Saham**") di harga pelaksanaan PMHMETD I untuk setiap saham dan pada kondisi yang sama berdasarkan ketentuan Perjanjian Pembelian Siaga, dengan tunduk pada pemenuhan atau pengesampingan syarat-syarat pendahuluan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pembelian Siaga; dan
  - b. Harus membayar kepada Perseroan dengan dana yang tersedia (*good funds*), jumlah yang setara dengan hasil perkalian dari harga pelaksanaan PMHMETD I dan jumlah Sisa Saham dan dengan tunduk pada pemenuhan atau pengesampingan syarat-syarat pendahuluan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pembelian Siaga, dan pembayaran tersebut akan ditransfer ke rekening bank Perseroan sebagaimana disebutkan dalam Prospektus ini paling lama pada tanggal dimana Pembeli Siaga mengambil bagian Sisa Saham dengan membayar kepada Perseroan pada Harga Pelaksanaan PMHMETD I secara penuh untuk Sisa Saham, tidak lebih dari 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan dari PMHMETD I ini.
- Jangka waktu perjanjian:

Perjanjian Pembelian Siaga berlaku pada saat penandatanganan perjanjian dan berakhir secara otomatis setelah terpenuhinya seluruh kewajiban Perseroan dan Pembeli Siaga sesuai dengan ketentuan Perjanjian Pembelian Siaga atau apabila efektifnya Pernyataan Pendaftaran tidak diperoleh sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.
- Pengakhiran perjanjian:

Perjanjian Pembelian Siaga dapat diakhiri setiap saat sebelum efektifnya Pernyataan Pendaftaran:

  - a. berdasarkan kesepakatan tertulis para pihak dalam Perjanjian Pembelian Siaga;
  - b. setelah tanggal Perjanjian Pembelian Siaga ini terjadi peristiwa-peristiwa sebagai berikut: (i) penundaan atau pembatasan yang material atas perdagangan efek di Bursa Efek; (ii) gangguan atas penyelesaian transaksi efek di Indonesia atau jasa kliring di Indonesia; atau (iii) terjadi perang atau bencana nasional di Indonesia yang mempengaruhi secara langsung serta berdampak negatif pada PMHMETD I ini;
  - c. salah satu pihak lalai memenuhi syarat dan ketentuan Perjanjian Pembelian Siaga dan kelalaian tersebut tidak diperbaiki dalam waktu selambat-lambatnya 2 hari kerja sebelum efektifnya Pernyataan Pendaftaran.
- Syarat-syarat pendahuluan:

Kewajiban Pembeli Siaga sebagaimana untuk membeli Sisa Saham tergantung pada pemenuhan atau pengesampingan, atas syarat dan ketentuan berikut ini sebelum tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran:

  - a. Efektifnya Pernyataan Pendaftaran telah terjadi;
  - b. Perseroan telah memperoleh seluruh persetujuan atau pengesampingan yang diwajibkan untuk diperoleh baik berdasarkan peraturan maupun anggaran dasar maupun berdasarkan perjanjian dimana Perseroan menjadi pihak; dan
  - c. setiap pernyataan dan jaminan dari Perseroan, yang diatur Perjanjian Pembelian Siaga, tetap akurat pada tanggal Perjanjian Pembelian Siaga dan pada setiap Tanggal Pernyataan (sebagaimana didefinisikan di bawah) sesuai dengan situasi dan kondisi pada Tanggal Pernyataan tersebut.

Perseroan menyanggupi untuk melakukan pemenuhan atas persyaratan yang ditetapkan dalam Perjanjian Pembelian Siaga selambat-lambatnya pada tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran. Pembeli Siaga dapat setiap saat sebelum tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, atas kebijakannya sendiri, mengesampingkan pemenuhan atas syarat-syarat pendahuluan tersebut di atas, dengan pemberitahuan secara tertulis yang dikirim ke Perseroan.

- Pernyataan dan jaminan Pembeli Siaga:
  - a. Perjanjian ini telah disetujui dan ditandatangani oleh Pembeli Siaga dan Perjanjian Pembelian Siaga sah serta mengikat Pembeli Siaga.
  - b. Pembeli Siaga dengan ini menjamin hal-hal berikut kepada Perseroan:
    - (i) Pembeli Siaga adalah suatu badan hukum yang didirikan dan tunduk berdasarkan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia, menjalankan kegiatan usahanya sebagaimana dinyatakan dalam anggaran dasar Pembeli Siaga, dan berwenang untuk memiliki harta kekayaannya dan menjalankan kegiatan usahanya sebagaimana saat ini telah dijalankan dan tercantum dalam anggaran dasarnya;
    - (ii) Pembeli Siaga memiliki kewenangan dan kekuasaan untuk menandatangani dan memenuhi persyaratan dan ketentuan Perjanjian Pembelian Siaga dan tidak melanggar ketentuan hukum, undang-undang dan peraturan pelaksanaannya, ketetapan atau keputusan yang dikeluarkan oleh pihak berwenang yang relevan untuk itu;
    - (iii) Pembeli Siaga memiliki dana yang cukup untuk membeli Sisa Saham;
    - (iv) Pembeli Siaga bukan merupakan suatu pihak dalam suatu proses hukum atau proses lainnya terhadapnya yang akan membatasi atau melarang pelaksanaan transaksi yang dimaksud berdasarkan Perjanjian Pembelian Siaga oleh Pembeli Siaga;
    - (v) Tidak ada perkara kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang sedang berlangsung atau mengancam Pembeli Siaga;
    - (vi) Penandatanganan Perjanjian Pembelian Siaga dan pelaksanaan kewajiban Pembeli Siaga tidak bertentangan dengan atau menyebabkan pelanggaran atas ketentuan dari, atau menyebabkan terjadinya kelalaian berdasarkan, suatu dokumen Pembeli Siaga atau perjanjian di mana Pembeli Siaga menjadi pihak, atau melanggar ketentuan hukum, undang-undang dan peraturan pelaksanaannya, ketetapan atau keputusan yang dikeluarkan oleh pihak berwenang yang relevan untuk itu;
    - (vii) Pembeli Siaga telah memperoleh semua persetujuan, izin, persyaratan, perintah, pendaftaran atau kualifikasi yang material atas atau dari setiap lembaga pemerintah yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usahanya sehari-hari; dan
    - (viii) Tidak ada pernyataan dan jaminan lain yang diberikan kepada Perseroan, selain yang dinyatakan tersebut di atas.
- Penyelesaian sengketa:
 

Para pihak setuju bahwa setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang timbul dari atau berkenaan dengan pelaksanaan Perjanjian Pembelian Siaga akan diselesaikan melalui musyawarah untuk mencapai mufakat. Setiap sengketa perselisihan atau perbedaan pendapat yang tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah untuk mencapai mufakat oleh para pihak dalam waktu tiga puluh (30) hari kalender sejak tanggal pemberitahuan tertulis dari salah satu pihak mengenai perselisihan tersebut, maka perselisihan atau perbedaan pendapat tersebut, harus diselesaikan melalui arbitrase pada Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS SJK).

#### Keterangan Pembeli Siaga:

Berikut merupakan keterangan mengenai Pembeli Siaga :

#### **PT Nusantara Utama Investama (“NUI”)**

#### Keterangan singkat NUI

PT Nusantara Utama Investama, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Nusantara Utama Investama No. 10 tanggal 27 April 2022, yang dibuat di hadapan Agung Sri Wijayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Timur, yang telah memperoleh pengesahan Menkum No. AHU-0031467.AH.01.01.TAHUN 2022 tanggal 13 Mei 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0089623.AH.01.11.TAHUN 2022 tanggal 13 Mei 2022 (“**Akta Pendirian NUI**”).

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, anggaran dasar NUI belum mengalami perubahan, sehingga anggaran dasar NUI terakhir dan yang berlaku adalah sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian NUI.

NUI beralamat kantor pusat di Gedung Graha Iskandarsyah Lantai 2, Jalan Iskandarsyah, Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

#### Kegiatan usaha NUI

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Akta Pendirian NUI, maksud dan tujuan NUI ialah berusaha dalam bidang:

- a. Aktivitas Kantor Pusat dan Konsultasi Manajemen;
- b. Aktivitas Jasa Keuangan, Bukan Asuransi dan Dana Pensiun;
- c. Perdagangan Besar.

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

- a. Kode KBLI 70100 - Aktivitas Kantor Pusat;
- b. Kode KBLI 70209 - Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya;
- c. Kode KBLI 64200 - Aktivitas Perusahaan Holding; dan
- d. Kode KBLI 46100 - Perdagangan Besar atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak.

#### Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Perseroan

Perseroan dan NUI dikendalikan oleh pihak yang sama, yakni Bapak Hapsoro.

#### Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham NUI

Berdasarkan Akta Pendirian NUI, struktur permodalan dan susunan pemegang saham pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rupiah)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>-</b>
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Basis Utama Prima	440.999	440.999.000.000	99,99
2. Bonny Harry	1	1.000.000	0,01
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh</b>	<b>441.000</b>	<b>441.000.000.000</b>	<b>100,00</b>
<b>Portepel</b>	<b>59.000</b>	<b>59.000.000.000</b>	<b>-</b>

#### Pengurusan dan Pengawasan NUI

Berdasarkan Akta Pendirian NUI, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi NUI yang menjabat pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

##### Dewan Komisaris

Komisaris : Duddy Abdullah

##### Direksi

Direktur : Satrio

#### Persetujuan dari pihak yang berwenang

NUI tidak memiliki kewajiban untuk memperoleh persetujuan dari pihak yang berwenang untuk bertindak dan melakukan kewajiban sebagai Pembeli Siaga dalam rangka PMHMETD I ini.

Sumber dana yang akan digunakan oleh NUI untuk melaksanakan kewajibannya sebagai Pembeli Siaga sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Pembelian Siaga adalah kas perusahaan.

### XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan profesi penunjang pasar modal yang berperan dalam PMHMETD I ini adalah sebagai berikut:

**Konsultan Hukum    Assegaf Hamzah & Partners**

Capital Place, Level 36 & 37  
Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 18  
Jakarta 12710, Indonesia  
Telepon: (021) 2555 7800

Nama Partner : Putu Suryastuti, S.H., M.H.  
Nomor dan tanggal STTD : STTD.KH-115/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 16 Mei 2023  
Keanggotaan Asosiasi : Himpunan Konsultan Hukum Sektor Keuangan ("HKHSK" dahulu dikenal dengan nama Konsultan Hukum Sektor Keuangan, atau "HKHPM") No. 201423  
Pedoman Kerja : Standar Profesi HKHSK berdasarkan Keputusan HKHPM No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal sebagaimana diubah dengan Keputusan HKHPM No. Kep.03/HKHPM/XI/2021 tanggal 10 November 2021 tentang Perubahan Keputusan HKHPM No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal.  
Surat Penunjukan : No. 057.01.04/BUVA/V/2025 12 Mei 2025

**Tugas Pokok:** Ruang lingkup tugas Konsultan Hukum dalam PMHMETD I ini adalah melakukan pemeriksaan dan penelitian dari segi hukum atas fakta yang ada mengenai Perseroan dan Entitas Anak (serta entitas asosiasi) dan keterangan lain yang berkaitan sebagaimana yang telah disampaikan kepada Konsultan Hukum. Hasil pemeriksaan tersebut telah dimuat dalam Laporan Hasil Uji Tuntas dari Segi Hukum yang menjadi dasar dari Pendapat Dari Segi Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri, serta guna meneliti informasi yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut segi hukum. Tugas dan fungsi Konsultan Hukum yang diuraikan di sini sesuai dengan kode etik, standar profesi, dan peraturan Pasar Modal yang berlaku. Tugas lainnya adalah meneliti informasi yang dimuat dalam Prospektus sepanjang menyangkut segi hukum.

**Akuntan Publik:    KAP Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan**

Prudential Tower 17<sup>th</sup> Floor  
Jalan Jendral Sudirman Kav. 79  
Jakarta 12910, Indonesia  
Telepon: (021) 5795 7300  
Faksimile: (021) 5795 7301

Nama Rekan : Bambang Budi Tresno  
Nomor STTD : STTD.AP-227/PM.22/2018 tanggal 5 Februari 2018  
Surat Penunjukan : No. 117.03.04/BUVA/VIII/2025 tanggal 4 Juli 2025

**Tugas Pokok:** Fungsi utama Akuntan Publik dalam Penawaran Umum Terbatas PMHMETD I ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Standar tersebut mengharuskan Akuntan Publik merencanakan dan melaksanakan audit agar memperoleh keyakinan yang memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material dan bertanggung jawab atas opini yang diberikan terhadap laporan keuangan konsolidasian yang di audit. Audit yang dilakukan oleh Akuntan Publik meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian. Juga meliputi penilaian atas standar akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan. Akuntan Publik bertanggung jawab atas opini mengenai kewajaran dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan.

**Notaris****Rini Yulianti S.H.**

Komplek Bina Marga II  
Jalan Swakarsa V No. 57B  
Jakarta 13450, Indonesia  
Telepon: (021) 8641170

Nomor STTD : STTD.N-40/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 6 Februari 2023  
Tanggal STTD : 6 Februari 2023  
Keanggotaan Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia (INI)  
Pedoman Kerja : Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Profesi  
Surat Penunjukan : No. 031.03.04/BUVA/II/2025 tanggal 14 Februari 2025

**Tugas Pokok:**

Menghadiri rapat-rapat mengenai pembahasan segala aspek dalam rangka PMHMETD I kecuali rapat-rapat yang menyangkut aspek keuangan dan penentuan harga maupun strategi pemasaran, menyiapkan dan membuat akta-akta dalam rangka PMHMETD I, antara lain membuat Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham. Menghadiri rapat-rapat mengenai pembahasan segala aspek dalam rangka PMHMETD ini, kecuali rapat-rapat yang menyangkut aspek keuangan dan penentuan harga maupun strategi pemasaran; menyiapkan dan membuat Akta-Akta dalam rangka PMHMETD.

**BAE****PT Electronic Data Interchange Indonesia ("PT EDI Indonesia")**

Wisma SMR 10<sup>th</sup> Floor  
Jalan Yos Sudarso Kav. 89  
Jakarta 14360, Indonesia  
Telepon : (021) 6505829

Surat Izin Bapepam Nomor : KEP-01/PM/BAE/2000 Tanggal 25 Juli 2000  
Nama Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI)  
No. ABI/IX/2014-009 Tanggal 3 September 2014  
Surat Penunjukan : No. 087.03.04/BUVA/VII/2025 tanggal 21 Juli 2025

**Tugas Pokok:**

Tugas dan tanggung jawab BAE dalam rangka PMHMETD I ini, sesuai dengan peraturan pasar modal dan Otoritas Jasa Keuangan yang berlaku, meliputi menyusun Daftar Pemegang Saham yang berhak atas HMETD, mendistribusikan HMETD dalam bentuk elektronik ke dalam penitipan kolektif di KSEI, menerbitkan Sertifikat Bukti HMETD (SBHMETD) untuk pemegang saham yang sahamnya masih dalam bentuk Surat Kolektif Saham (SKS), menerima permohonan pelaksanaan HMETD, permohonan pemesanan saham tambahan dan melakukan rekonsiliasi dana atas pembayaran permohonan pelaksanaan HMETD dan pemesanan saham tambahan tersebut dengan Bank yang ditunjuk oleh Perseroan, melakukan penerbitan dan pendistribusian saham dalam bentuk SKS maupun dalam bentuk elektronik ke dalam penitipan kolektif di KSEI serta menerbitkan konfirmasi penjatahan dan pengembalian uang pemesanan pembelian saham hasil penjatahan pemesanan Saham Tambahan.

Semua lembaga dan profesi penunjang pasar modal yang turut serta dalam PMHMETD I ini, menyatakan dengan tegas tidak terafiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan, sebagaimana diatur dalam UUPM.

## **XIV. 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 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 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 UUPM 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, 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 10<sup>th</sup> 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 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).

## **XV. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS**

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

- a. 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.
- b. 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 10<sup>th</sup> Floor  
Jalan Yos Sudarso Kav. 89  
Jakarta 14360, Indonesia  
Telepon: (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.