PROSPEKTUS

JADWAL

RUPS Persetujuan PMHMETD II	:	26 Februari 2026	Pencatatan HMETD di Bursa Efek Indonesia	:	19 Oktober 2026
Efektif Pernyataan Pendaftaran	:	5 Oktober 2026	Periode Perdagangan dan Pelaksanaan HMETD	:	19 – 30 Oktober 2026
Daftar Pemegang Saham yang Berhak Memperoleh HMETD	:	15 Oktober 2026	Periode Distribusi Saham Hasil HMETD	:	21 Oktober – 3 November 2026
Cum-HMETD di Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	:	13 Oktober 2026	Akhir Pembayaran Pemesanan Saham Tambahan	:	3 November 2026
Ex-HMETD di Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	:	14 Oktober 2026	Penjatahan Saham Tambahan	:	4 November 2026
Cum-HMETD di Pasar Tunai	:	15 Oktober 2026	Pembayaran dari Pembeli Siaga	:	4 November 2026
Ex-HMETD di Pasar Tunai	:	16 Oktober 2026	Distribusi Saham Hasil Penjatahan	:	5 November 2026
Distribusi HMETD	:	16 Oktober 2026	Pengembalian Uang Pemesanan	:	5 November 2026

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 SEGERA. APABILA TERDAPAT KERAGUAN PADA TINDAKAN YANG AKAN DIAMBIL, SEBAIKNYA BERKONSULTASI DENGAN PIHAK YANG KOMPETEN.

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

PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Aktivitas Hotel Bintang Lima dan Aktivitas Penyewaan Bangunan dan Lahan Hunian Milik Sendiri atau Sewa

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 II ("PMHMETD II")

Perseroan menawarkan sebanyak 6.154.263.660 (enam miliar seratus lima puluh empat juta dua ratus enam puluh tiga ribu enam ratus enam puluh) saham biasa atau sekitar 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari jumlah saham yang ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD II dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham ("**Saham Baru**"). Setiap pemegang 4 (empat) Saham Lama yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 8 (delapan) Hari Kerja setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran, atau pada tanggal 15 Oktober 2026 pukul 16.00 WIB berhak atas sebanyak 1 (satu) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah), yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. Jumlah dana yang akan diterima oleh Perseroan dalam PMHMETD II ini adalah sebesar Rp1.538.565.915.000,- (satu triliun lima ratus tiga puluh delapan miliar lima ratus enam puluh lima juta sembilan ratus lima belas ribu Rupiah).

Saham Baru yang akan ditawarkan kepada Pemegang Saham dalam rangka PMHMETD II 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 II 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 15.034.031.772 (lima belas miliar tiga puluh empat juta tiga puluh satu ribu tujuh ratus tujuh puluh dua) saham Perseroan atau setara dengan 61,07% (enam puluh satu koma nol tujuh persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum PMHMETD II, akan mendapatkan 3.758.507.943 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh delapan juta lima ratus tujuh ribu sembilan ratus empat puluh tiga) HMETD dalam PMHMETD II 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 II PT Bukit Uluwatu Villa Tbk Tahun 2026 tanggal 21 Agustus 2026, NUI menyatakan (i) mendukung Perseroan untuk melaksanakan PMHMETD II dan akan melaksanakan sebagian dari HMETD NUI, yakni sebanyak 3.474.507.943 (tiga miliar empat ratus tujuh puluh empat juta lima ratus tujuh ribu sembilan ratus empat puluh tiga) HMETD dan memiliki kecukupan dana untuk melaksanakan HMETD tersebut dan (ii) akan mengalihkan sebagian dari HMETD NUI, yakni sebanyak 284.000.000 (dua ratus delapan puluh empat juta) HMETD kepada PT Tata Tirta Datun ("**TTD**"). Sehubungan dengan hal tersebut, berdasarkan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Bukit Uluwatu Villa Tbk Tahun 2026 tanggal 21 Agustus 2026, TTD menyatakan bahwa TTD berkomitmen untuk melaksanakan seluruh HMETD NUI yang dialihkan tersebut dan TTD memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan seluruh HMETD NUI yang dialihkan tersebut. Sehingga, seluruh HMETD yang dimiliki NUI dalam PMHMETD II ini akan terserap sepenuhnya oleh NUI sebagai Pemegang HMETD dan TTD sebagai penerima pengalihan sebagian dari HMETD NUI.

Jika Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD II 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 II.

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 27 Juli 2026 sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali dengan: (i) Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembelian Siaga tanggal 21 Agustus 2026, dan (ii) Perubahan Kedua dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembelian Siaga tanggal 1 Oktober 2026 antara Perseroan, Bapak Hapsoro, Bapak Ferry Sudjono ("**FS**"), TTD dan PT Henan Putihrai Sekuritas ("**HPS**") ("**Perjanjian Pembelian Siaga**"), Bapak Hapsoro, FS, TTD dan HPS, sebagai Pembeli Siaga wajib untuk membeli seluruh Sisa Saham di harga pelaksanaan PMHMETD II dan pada kondisi yang sama berdasarkan ketentuan Perjanjian Pembelian Siaga sesuai dengan komitmen maksimum masing-masing Pembeli Siaga, yaitu (i) Bapak Hapsoro, maksimum sebanyak 389.038.738 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta tiga puluh delapan ribu tujuh ratus tiga puluh delapan) Saham Baru atau sebesar Rp97.259.684.500 (sembilan puluh tujuh miliar dua ratus lima puluh sembilan juta enam ratus delapan puluh empat ribu lima ratus Rupiah), (ii) FS, maksimum sebanyak 1.311.216.321 (satu miliar tiga ratus sebelas juta dua ratus enam belas ribu tiga ratus dua puluh satu) Saham Baru atau sebesar Rp327.804.080.250 (tiga ratus dua puluh tujuh miliar delapan ratus empat juta delapan puluh ribu dua ratus lima puluh Rupiah), (iii) TTD, maksimum sebanyak 1.606.350 (satu juta enam ratus enam ribu tiga ratus lima puluh) Saham Baru atau sebesar Rp401.587.500 (empat ratus satu juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah) dan (iv) HPS, maksimum sebanyak 400.000.000 (empat ratus juta) Saham Baru atau sebesar Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah). Dalam hal jumlah Sisa Saham yang tersedia kurang dari jumlah Sisa Saham yang dapat diambil berdasarkan seluruh komitmen maksimum, Sisa Saham tersebut akan dialokasikan secara proporsional berdasarkan komitmen maksimum masing-masing Pembeli Siaga. Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan Kesanggupan Pembeli Siaga Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Bukit Uluwatu Villa Tbk Tahun 2026 yang ditandatangani pada tanggal 1 Oktober 2026 oleh masing-masing Pembeli Siaga, masing-masing Pembeli Siaga 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 II ini sesuai dengan HMETD-nya, maka kepemilikan sahamnya dalam Perseroan akan mengalami penurunan persentase (dilusi) dalam jumlah maksimum sebesar 20,00% (dua puluh koma nol nol 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 19 OKTOBER 2026 SAMPAI DENGAN TANGGAL 30 OKTOBER 2026. 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 II. APABILA SAMPAI DENGAN BATAS WAKTU TANGGAL TERSEBUT HMETD YANG DIMILIKI OLEH PEMEGANG SAHAM TIDAK DILAKSANAKAN, MAKA HMETD TERSEBUT MENJADI TIDAK BERLAKU LAGI.

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

RISIKO YANG MUNGKIN DIHADAPI INVESTOR ADALAH TIDAK LIKUIDNYA SAHAM YANG DITAWARKAN DAN RISIKO FLUKTUASI HARGA SAHAM PERSEROAN PADA PMHMETD II 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 II INI SESUAI DENGAN HMETDNYA, MAKA KEPEMILIKAN SAHAMNYA DALAM PERSEROAN AKAN MENGALAMI PENURUNAN PERSENTASE (DILUSI) DALAM JUMLAH MAKSIMUM SEBESAR 20,00% (DUA PULUH KOMA NOL NOL PERSEN).

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 16 Oktober 2026

PT Bukit Uluwatu Villa Tbk ("**Perseroan**") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran dengan surat No. 134.03.04/BUVA/VIII/2026 tertanggal 3 Agustus 2026 perihal Surat Pengantar Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penambahan Modal dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Bukit Uluwatu Villa Tbk 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 sebagaimana diubah dengan: (i) Undang-Undang No. 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana, dan (ii) Undang-Undang No. 4 Tahun 2026 tentang Perubahan atas 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 II bersamaan dengan penyampaian Pernyataan Pendaftaran pada situs web Perseroan dan situs web BEI pada tanggal 3 Agustus 2026.

Perseroan beserta para Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal dalam rangka PMHMETD II 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 II 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 II ini, dengan tegas menyatakan tidak memiliki hubungan Afiliasi dengan Perseroan, baik secara langsung maupun tidak langsung, sebagaimana didefinisikan dalam UUP2SK. Penjelasan lebih lanjut mengenai hubungan Afiliasi dapat dilihat pada Bab XIII dalam Prospektus ini dengan judul "*Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal*".

Setiap perubahan atau penambahan informasi mengenai PMHMETD II 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 II 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 DIBEBASKAN DARI SEGALA TANGGUNG JAWAB DAN KONSEKUENSI ATAS SETIAP PELAKSANAAN HMETD YANG DILAKUKAN OLEH PIHAK DI LUAR WILAYAH INDONESIA TERSEBUT.

PMHMETD II 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 II 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 NEGARANYA 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 II ("PMHMETD II") **1**
II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PMHMETD II **8**
III. PERNYATAAN UTANG **24**
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING **35**
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN **40**
VI. FAKTOR RISIKO **53**
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AKUNTAN PUBLIK **57**
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA **58**
1) PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM 63
2) PENGURUSAN DAN PENGAWASAN 64
3) KETERANGAN MENGENAI ENTITAS ANAK 72
4) PERKARA YANG SEDANG DIHADAPI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK, SERTA ANGGOTA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK 77
5) PERJANJIAN PENTING 78
6) KEGIATAN USAHA SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA 94
IX. EKUITAS **107**
X. KEBIJAKAN DIVIDEN **109**
XI. PERPAJAKAN **110**
XII. PIHAK YANG BERTINDAK SEBAGAI PEMBELI SIAGA **113**
XIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL **119**
XIV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM **121**
XV. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS **127**

DEFINISI DAN SINGKATAN

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

Afiliasi	Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK, yang berarti: a. hubungan keluarga karena perkawinan dan keturunan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal, yaitu hubungan seseorang dengan: 1. suami atau istri; 2. orang tua dari suami atau istri dan suami atau istri dari anak; 3. kakek dan nenek dari suami atau istri dan suami atau istri dari cucu; 4. saudara dari suami atau istri beserta suami atau istrinya dari saudara yang bersangkutan; atau 5. suami atau istri dari saudara orang yang bersangkutan. b. hubungan antara pihak dengan pegawai, direktur atau komisaris dari pihak tersebut, yaitu hubungan dengan seseorang dengan: 1. orang tua dan anak; 2. kakek dan nenek serta cucu; atau 3. saudara dari orang yang bersangkutan. c. hubungan antara pihak dengan karyawan, direktur, atau komisaris dari pihak tersebut; d. hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan dimana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi dan/atau dewan komisaris, atau pengawas yang sama; e. 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; f. 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 g. 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.
Anggota Bursa	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.
Bank Kustodian	Berarti bank umum dan bank umum syariah yang telah memperoleh persetujuan Otoritas Jasa Keuangan sebagai kustodian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pasar modal sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK.
Bapepam-LK	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 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.
Biro Administrasi Efek atau BAE	Berarti pihak yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melaksanakan administrasi saham dalam PMHMETD II, yaitu PT EDI Indonesia, yang berkedudukan di Jakarta Utara.
Bursa Efek atau Bursa Efek Indonesia atau BEI	Berarti penyelenggara pasar di Pasar Modal untuk transaksi bursa sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK, dalam hal ini PT Bursa Efek Indonesia, yang berkedudukan di Jakarta Selatan.
DPS atau Daftar Pemegang Saham	Berarti daftar pemegang saham yang dikeluarkan oleh PT EDI Indonesia selaku BAE Perseroan, yang memuat keterangan tentang kepemilikan saham dalam Perseroan.
Efek	Berarti surat berharga atau kontrak investasi baik dalam bentuk konvensional dan digital atau bentuk lain sesuai dengan perkembangan teknologi yang memberikan hak kepada pemiliknya untuk secara langsung maupun tidak langsung memperoleh manfaat ekonomis dari penerbit atau dari pihak tertentu berdasarkan perjanjian dan setiap Derivatif atas Efek, yang dapat dialihkan dan/atau diperdagangkan di Pasar Modal, sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK juncto POJK No. 45/2024.
Entitas Anak atau Perusahaan Anak	Berarti perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan Perseroan sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku di Indonesia, yaitu MA, BLV, CGU, DMS, SMA, BBP dan BKPP.
FPPS	Berarti singkatan dari Formulir Pemesanan Pembelian Saham dalam rangka PMHMETD II.
FPPS Tambahan	Berarti Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan, dalam rangka PMHMETD II, 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 II.
Harga Pelaksanaan	Berarti harga yang harus dibayarkan dalam PMHMETD II ini untuk setiap pelaksanaan 1 (satu) HMETD menjadi 1 (satu) Saham Baru, yaitu Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) per saham.
Hari Bursa	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.
Hari Kalender	Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan Kalender Gregorius (*Gregorian Calendar*) 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.

Hari Kerja	Berarti hari kerja pada umumnya, tidak termasuk hari Sabtu dan Minggu serta hari yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai hari libur nasional.
HMETD	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.
Kemenkum	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).
KSEI	Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia berkedudukan di Jakarta Selatan, yang menjalankan kegiatan usaha Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.
Kustodian	Berarti pihak yang memberikan jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek, harta yang berkaitan dengan portofolio investasi kolektif, serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak lain, menyelesaikan transaksi Efek, serta mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya sebagaimana di maksud dalam UUP2SK.
Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian	Berarti pihak yang : a. menyelenggarakan kegiatan Kustodian sentral bagi Bank Kustodian, Perusahaan Efek, dan pihak lainnya; dan b. memberikan jasa lain yang dapat diterapkan untuk mendukung kegiatan antar pasar. Sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK.
Masyarakat	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.
Menkum	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).
OJK atau Otoritas Jasa Keuangan	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.
Pemegang Rekening	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.

Pemegang Saham	Berarti perseorangan dan/atau badan hukum yang telah memiliki saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS dan berhak atas HMETD.
Pemegang HMETD	Berarti Pemegang Saham dan/atau pemegang HMETD.
Pemerintah	Berarti Pemerintah Negara Republik Indonesia.
Penitipan Kolektif	Berarti jasa penitipan atas Efek dan/atau dana yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian, sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK.
Penjamin Emisi Efek	Berarti pihak membuat kontrak dengan Emiten untuk menjamin Penawaran Umum Efek Emiten dengan atau tanpa kewajiban untuk membeli sisa Efek yang tidak terjual, sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK.
Perantara Pedagang Efek	Berarti pihak yang melakukan kegiatan usaha jual beli Efek untuk kepentingan sendiri atau pihak lain.
Periode Perdagangan	Berarti periode dimana Pemegang Saham dan/atau pemegang HMETD dapat menjual atau mengalihkan HMETD yang dimilikinya serta melaksanakan HMETD yang dimilikinya.
Perjanjian Pembeli Siaga	Perjanjian Pembelian Siaga tanggal 27 Juli 2026 sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali dengan Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembelian Siaga tanggal 1 Oktober 2026 antara Perseroan, Bapak Hapsoro, Bapak Ferry Sudjono, PT Tata Tirta Datun dan PT Henan Putihrai Sekuritas.
Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham	Berarti Akta Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Dan Agen Pelaksanaan Dalam Rangka Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 67 tanggal 29 Juli 2026, sebagaimana diubah dengan Akta Addendum I Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Dan Agen Pelaksanaan Dalam Rangka Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 16 tanggal 19 Agustus 2026, keduanya dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, yang ditandatangani antara Perseroan dan BAE.
Pernyataan Pendaftaran	Berarti dokumen yang wajib disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan oleh Emiten dalam rangka Penawaran Umum atau Perusahaan Publik sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK.
Perseroan	Berarti pihak yang melakukan PMHMETD II, yang dalam hal ini adalah PT Bukit Uluwatu Villa Tbk, berkedudukan di Badung, Bali.
Perusahaan Efek	Berarti pihak yang melakukan kegiatan sebagai Penjamin Emisi Efek dan/atau Perantara Pedagang Efek atau Manajer Investasi sebagaimana dimaksud dalam UUP2SK.
POJK 33/2014	Berarti Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK 34/2014	Berarti Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.

POJK 35/2014	Berarti Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
POJK 32/2015	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.
POJK 33/2015	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.
POJK 55/2015	Berarti Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
POJK 56/2015	Berarti Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
POJK 15/2020	Berarti Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
POJK 17/2020	Berarti Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
POJK 42/2020	Berarti Peraturan OJK No. 42/POJK.03/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
POJK 45/2024	Berarti Peraturan OJK No. 45 Tahun 2024 tanggal 27 Desember 2024 tentang Pengembangan dan Penguatan Emiten dan Perusahaan Publik.
POJK 40/2025	Berarti Peraturan OJK No. 40 Tahun 2025 tanggal 19 Desember 2025 tentang Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
Prospektus	Berarti dokumen tertulis yang memuat informasi Emiten dan informasi lain sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar Pihak lain membeli Efek sebagaimana didefinisikan dalam UUP2SK.
PSAK	Berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia.
PMHMETD II	Berarti penambahan modal dengan memberikan HMETD atas sebanyak 6.154.263.660 (enam miliar seratus lima puluh empat juta dua ratus enam puluh tiga ribu enam ratus enam puluh) Saham Baru dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham. Setiap pemegang 4 (empat) Saham Lama yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 15 Oktober 2026 pukul 16.00 WIB berhak atas sebanyak 1 (satu) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dengan Harga Pelaksanaan, yang harus dibayar penuh pada saat melaksanakan HMETD.

Rekening Efek	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.
Rp atau Rupiah	Berarti Rupiah Indonesia yang merupakan mata uang yang sah dari negara Republik Indonesia.
RUPS	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham, yaitu rapat umum para pemegang saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perseroan dan UUPT serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
Saham Hasil Pelaksanaan HMETD atau Saham Baru	Berarti seluruh saham hasil pelaksanaan HMETD yang merupakan Saham Baru yang diperoleh oleh pemegang HMETD dan/atau Masyarakat dalam PMHMETD II yaitu sebanyak 6.154.263.660 (enam miliar seratus lima puluh empat juta dua ratus enam puluh tiga ribu enam ratus enam puluh) saham baru.
Saham Lama	Berarti saham yang telah ditempatkan dan disetor penuh oleh Pemegang Saham Perseroan pada tanggal DPS.
SBHMETD	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.
USD	Berarti Dolar Amerika Serikat, yang merupakan mata uang resmi Negara Amerika Serikat.
UU	Berarti Undang-Undang.
UUPM atau Undang-Undang Pasar Modal	Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, sebagaimana diubah dengan: (i) Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, (ii) Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana, dan (iii) Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 2026 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan Dan Penguatan Sektor Keuangan.
UUPT	Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, 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

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

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**").

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 Perseoran telah dicatatkan pada Bursa Efek.

Anggaran dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir kali dimuat dalam akta-akta sebagai berikut:

a. 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 ("**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.

b. 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**"). Berdasarkan Akta No. 64/2023, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain, perubahan Pasal 4 ayat (1) anggaran dasar Perseroan sehubungan dengan peningkatan modal dasar Perseroan.

c. Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 8 tanggal 8 Desember 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.01.03-0252355 tanggal 8 Desember 2025 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0276838.AH.01.11.Tahun 2025 tanggal 8 Desember 2025 ("**Akta No. 8/2025**")**.** Berdasarkan Akta No. 8/2025, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain perubahan Pasal 4 ayat (2) anggaran dasar Perseroan sehubungan dengan penambahan modal ditempatkan dan disetor hasil pelaksanaan penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu (PMHMETD I).

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 Aktivitas Hotel Bintang Lima (KBLI No. 55101) dan Aktivitas Penyewaan Bangunan dan Lahan Hunian Milik Sendiri atau Sewa (KBLI No. 68112).

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

2. Keterangan Mengenai PMHMETD II

Jumlah Saham Baru	:	6.154.263.660 (enam miliar seratus lima puluh empat juta dua ratus enam puluh tiga ribu enam ratus enam puluh) saham baru.
Nilai nominal	:	Rp50,- (lima puluh Rupiah) untuk setiap saham.
Rasio HMETD atas saham	:	Setiap pemegang 4 (empat) Saham Lama yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 15 Oktober 2026 pukul 16.00 WIB berhak atas sebanyak 1 (satu) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru.
Harga pelaksanaan	:	Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) untuk setiap saham.
Nilai emisi	:	Rp1.538.565.915.000,- (satu triliun lima ratus tiga puluh delapan miliar lima ratus enam puluh lima juta sembilan ratus lima belas ribu Rupiah).
Dilusi kepemilikan	:	Maksimum sebesar 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) setelah PMHMETD II.
Pencatatan	:	Bursa Efek
Tanggal daftar pemegang saham yang berhak atas HMETD	:	15 Oktober 2026
Tanggal pencatatan di BEI	:	19 Oktober 2026

Periode perdagangan dan pelaksanaan HMETD	:	19 – 30 Oktober 2026

Dalam rangka pelaksanaan PMHMETD II dan untuk memenuhi ketentuan POJK 15/2020, Perseroan telah memperoleh persetujuan pemegang saham Perseroan atas rencana PMHMETD II pada tanggal 26 Februari 2026 sebagaimana ternyata dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 23 tanggal 26 Februari 2026, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, dimana para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain, PMHMETD II dengan menerbitkan sebanyak-banyaknya 50.000.000.000 (lima puluh miliar) 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 II.

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

3. Struktur Permodalan Perseroan Sebelum dan Proforma Sesudah PMHMETD II

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 8/2025 dan Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 30 September 2026 yang dikeluarkan oleh BAE adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**75.000.000.000**	**3.750.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
NUI	15.034.031.772	751.701.588.600	61,07
Satrio	13.833.334	691.666.700	0,06
Cindy Budijono	5.000.000	250.000.000	0,02
Timothy Eugene Alamsyah	3.375.800	168.790.000	0,01
Astini Bernawati Oudang	5.000.000	250.000.000	0,02
Masyarakat*	9.555.813.736	477.790.686.800	38,82
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**24.617.054.642**	**1.230.852.732.100**	**100,00**
Portepel	**50.382.945.358**	**2.519.147.267.900**	

*)Tidak terdapat pemegang saham dengan porsi kepemilikan sama dengan atau lebih besar dari 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 NUI yang akan melaksanakan sebagian dari HMETD NUI, yakni sebanyak 3.474.507.943 (tiga miliar empat ratus tujuh puluh empat juta lima ratus tujuh ribu sembilan ratus empat puluh tiga) HMETD, dan sebanyak 284.000.000 (dua ratus delapan puluh empat juta) HMETD akan dialihkan oleh NUI dan akan dilaksanakan oleh TTD:

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan PMHMETD II			Setelah Pelaksanaan PMHMETD II		
	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:						
NUI	15.034.031.772	751.701.588.600	61,07	18.508.539.715	925.426.985.750	60,15
Satrio	13.833.334	691.666.700	0,06	17.291.667	864.583.350	0,06
Cindy Budijono	5.000.000	250.000.000	0,02	6.250.000	312.500.000	0,02
Timothy Eugene Alamsyah	3.375.800	168.790.000	0,01	4.219.750	210.987.500	0,01
Astini Bernawati Oudang	5.000.000	250.000.000	0,02	6.250.000	312.500.000	0,02
PT Tata Tirta Datun	969.574.600	48.478.730.000	3,94	1.495.968.250	74.798.412.500	4,86
Masyarakat*	8.586.239.136	429.311.956.800	34,88	10.732.798.920	536.639.946.000	34,88
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**24.617.054.642**	**1.230.852.732.100**	**100,00**	**30.771.318.302**	**1.538.565.915.100**	**100,00**
Portepel	**50.382.945.358**	**2.519.147.267.900**		**44.228.681.698**	**2.211.434.084.900**	

*) Tidak terdapat pemegang saham dengan porsi kepemilikan sama dengan atau lebih besar dari 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 tidak melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru, kecuali Hapsoro, FS dan TTD yang akan melaksanakan seluruh dari HMETD-nya masing-masing, NUI yang akan melaksanakan sebagian dari HMETD NUI, yakni sebanyak 3.474.507.943 (tiga miliar empat ratus tujuh puluh empat juta lima ratus tujuh ribu sembilan ratus empat puluh tiga) HMETD, sebanyak 284.000.000 (dua ratus

delapan puluh empat juta) HMETD akan dialihkan oleh NUI dan akan dilaksanakan oleh TTD, dan sisanya akan dibeli oleh Hapsoro, FS, TTD, dan HPS selaku Pembeli Siaga:

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan PMHMETD II			Setelah Pelaksanaan PMHMETD II		
	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:						
NUI	15.034.031.772	751.701.588.600	61,07	18.508.539.715	925.426.985.750	60,15
Satrio	13.833.334	691.666.700	0,06	13.833.334	691.666.700	0,04
Cindy Budijono	5.000.000	250.000.000	0,02	5.000.000	250.000.000	0,02
Timothy Eugene Alamsyah	3.375.800	168.790.000	0,01	3.375.800	168.790.000	0,01
Astini Bernawati Oudang	5.000.000	250.000.000	0,02	5.000.000	250.000.000	0,02
Masyarakat*	8.380.236.501	419.011.825.050	34,04	8.380.236.501	419.011.825.050	27,23
Pembeli Siaga:						
Hapsoro	43.845.049	2.192.252.450	0,18	443.845.049	22.192.252.450	1,44
Ferry Sudjono	162.157.586	8.107.879.300	0,66	1.513.913.303	75.695.665.150	4,92
PT Tata Tirta Datun	969.574.600	48.478.730.000	3,94	1.497.574.600	74.878.730.000	4,87
PT Henan Putihrai Sekuritas	-	-	0,00	400.000.000	20.000.000.000	1,30
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**24.617.054.642**	**1.230.852.732.100**	**100,00**	**30.771.318.302**	**1.538.565.915.100**	**100,00**
Portepel	**50.382.945.358**	**2.519.147.267.900**		**44.228.681.698**	**2.211.434.084.900**	

*) Tidak terdapat pemegang saham dengan porsi kepemilikan sama dengan atau lebih besar dari 5% baik secara langsung maupun tidak langsung.

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

4. Rencana Penggunaan Dana

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

1. Sebesar Rp426.339.000.000,- (empat ratus dua puluh enam miliar tiga ratus tiga puluh sembilan juta Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk penyertaan modal di PT Bukit Bali Permai ("**BBP**") yang akan dilakukan selambat-lambatnya pada triwulan IV tahun 2026. Adapun dana tersebut selanjutnya akan digunakan oleh BBP sebagai berikut:
   - Sebesar Rp199.259.000.000,- (seratus sembilan puluh sembilan miliar dua ratus lima puluh sembilan juta Rupiah) akan digunakan untuk melakukan pengambilalihan saham atas PT Royal Uluwatu Residence ("**RUR**") yang dilakukan dalam rangka pengembangan portfolio grup Perseroan di area Uluwatu, Bali yang rencananya akan dilakukan selambat-lambatnya pada bulan Desember 2026.
   - Sebesar Rp227.080.000.000,- (dua ratus dua puluh tujuh miliar delapan puluh juta Rupiah) akan digunakan untuk penyertaan modal di RUR yang akan dilakukan selambat-lambatnya pada triwulan IV tahun 2027. Adapun dana tersebut selanjutnya akan digunakan oleh RUR untuk pengembangan lahan serta belanja modal konstruksi proyek, termasuk Pembangunan infrastruktur serta sarana prasarana, sehubungan dengan pengembangan kawasan dan aset pada tanah yang nantinya dimiliki RUR berupa tanah seluas kurang lebih 3,9 hektar di kawasan Uluwatu, Bali ("**Pengembangan West Resort**"). Rencana pelaksanaan Pengembangan West Resort adalah secara bertahap sejak penyertaan modal tambahan tersebut diterima oleh RUR dan diperkirakan selesai selambat-lambatnya pada triwulan IV tahun 2029.
2. Sebesar Rp417.800.000.000,- (empat ratus tujuh belas miliar delapan ratus juta Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk pembayaran dipercepat untuk seluruh pokok utang yang timbul berdasarkan perjanjian pembiayaan Perseroan dengan Bank Mandiri.
3. Sebesar Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah) untuk renovasi menyeluruh (*full renovation*) terhadap Alila Ubud, yang mencakup antara lain pembaruan interior, eksterior, serta peningkatan fasilitas penunjang lainnya ("**Renovasi Alila Ubud**"). Rencana pelaksanaan Renovasi Alila Ubud adalah secara bertahap sejak dana hasil Penawaran Umum Terbatas ini diterima oleh Perseroan dan diperkirakan selesai selambat-lambatnya pada triwulan IV tahun 2028.
4. Sebesar Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk penyertaan modal tambahan di PT Bukit Lagoi Villa ("**BLV**") yang akan dilakukan paling lambat pada triwulan IV tahun 2026. Dana tersebut akan digunakan oleh BLV untuk transaksi sehubungan dengan belanja modal untuk pembangunan dan pengembangan infrastruktur di kawasan wisata terpadu Lagoi, Bintan ("**Pembangunan Bintan Land**"). Rencana pelaksanaan Pembangunan Bintan Land adalah secara bertahap sejak dana hasil penyertaan modal tambahan diterima oleh BLV dan diperkirakan selesai selambat-lambatnya pada triwulan IV tahun 2029.
5. Sebesar Rp390.339.565.000,- (tiga ratus sembilan puluh miliar tiga ratus tiga puluh sembilan juta lima ratus enam puluh lima ribu Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk penyertaan modal tambahan di PT Bukit Permai Properti ("**BKPP**") yang akan dilakukan paling lambat triwulan IV tahun 2026. Dana tersebut

kemudian akan digunakan BKPP untuk pembangunan infrastruktur proyek Uluwatu Estate di kawasan Uluwatu, Bali, berupa antara lain namun tidak terbatas pada jalan, *art gallery*, *natural park*, fasilitas olahraga, dan fasilitas penunjang terkait ("**Pembangunan Uluwatu Estate**"). Rencana pelaksanaan Pembangunan Uluwatu Estate adalah secara bertahap sejak dana hasil Penawaran Umum Terbatas ini diterima oleh BKPP dan diperkirakan selesai selambat-lambatnya pada triwulan IV tahun 2028.

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 April 2026, 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 ("**Laporan Keuangan Perseroan per 30 April 2026**"), serta untuk periode dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut. Laporan Keuangan Perseroan per 30 April 2026, 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 yang diterbitkan kembali No. 00038/3.0332/AU.1/03/0643-2/1/X/2026 tertanggal 2 Oktober 2026 yang ditandatangani oleh Bambang Budi Tresno, CPA (Registrasi Akuntan Publik No.0643). Laporan auditor independen tersebut, yang juga tercantum dalam Prospektus ini, menyatakan opini tanpa modifikasian.

Ringkasan Data Laporan Posisi Keuangan

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April	31 Desember	
	2026	2025*	2024
Aset lancar	236.710.380.466	305.206.674.554	275.346.990.041
Aset tidak lancar	2.475.012.465.656	2.401.110.273.727	1.843.285.508.654
Jumlah Aset	**2.711.722.846.122**	**2.706.316.948.281**	**2.118.632.498.695**
Liabilitas jangka pendek	129.573.252.368	102.824.806.043	228.846.277.364
Liabilitas jangka panjang	439.735.466.679	453.298.356.791	537.744.082.393
Jumlah Liabilitas	**569.308.719.047**	**556.123.162.834**	**766.590.359.757**
Jumlah Ekuitas	**2.142.414.127.075**	**2.150.193.785.447**	**1.352.042.138.938**

**) disajikan kembali*

Ringkasan Data Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April		31 Desember	
	2026	2025*	2025**	2024
Pendapatan	96.322.358.788	98.248.200.984	375.584.185.441	355.259.333.593
Beban pokok pendapatan	(32.238.195.063)	(32.265.220.095)	(112.555.493.460)	(104.471.177.185)
Laba bruto	64.084.163.725	65.982.980.889	263.028.691.981	250.788.156.408
Laba (rugi) periode / tahun berjalan	(5.660.186.138)	73.168.880.258	195.147.088.152	9.737.346.979
Total penghasilan (kerugian) komprehensif periode / tahun berjalan	(5.473.767.105)	73.168.880.258	198.658.349.187	395.917.777.478
Laba (Rugi) Per Saham Dasar Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	(0,24)	3,07	8,13	0,36

**) tidak diaudit / tidak direviu*
***) disajikan kembali*

Ringkasan Laporan Arus Kas

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April		31 Desember	
	2026	2025*	2025**	2024
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi	36.381.308.713	22.389.782.950	63.237.521.547	56.703.374.617
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	(86.365.687.443)	(125.145.698.790)	(547.751.159.604)	148.137.742.970
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan	(12.119.719.185)	(50.385.724.222)	521.533.993.220	(71.804.976.768)
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	(62.104.097.915)	(153.141.640.062)	37.020.355.163	133.036.140.819
Kas Dan Setara Kas Awal Tahun / Periode	285.254.548.229	248.908.443.473	248.908.443.473	117.338.147.297
Pengaruh Perubahan Kurs Mata Uang Asing	(1.388.029.297)	(813.056.285)	(674.250.407)	(1.465.844.643)
Kas dan setara Kas Akhir Tahun / Periode	221.762.421.017	94.953.747.126	285.254.548.229	248.908.443.473

**) tidak diaudit / tidak direviu*
***) disajikan kembali*

Rasio-Rasio Keuangan Penting

Keterangan	30 April		31 Desember	
	2026	2025*	2025**	2024
EBITDA (dalam Rupiah)	20.251.603.005	24.782.591.341	105.001.151.325	104.860.297.150
Rasio pertumbuhan aset	0,20%	1,35%	27,74%	24,02%
Rasio pertumbuhan liabilitas	2,37%	(5,68)%	(27,45)%	1,94%
Rasio pertumbuhan ekuitas	(0,36)%	5,34%	59,03%	41,39%
Rasio pertumbuhan pendapatan	(1,96)%	7,27%	5,72%	(4,32)%
Rasio pertumbuhan laba bersih periode/tahun berjalan	(107,74)%	788,31%	1,904,12%	(43,13)%
Rasio laba (rugi) terhadap aset	(0,21)%	3,41%	7,21%	0,46%
Rasio laba (rugi) terhadap ekuitas	(0,26)%	5,14%	9,08%	0,72%
Rasio laba (rugi) terhadap pendapatan	(5,88)%	74,47%	51,96%	2,74%
Rasio lancar	1,83x	0,50x	2,97x	1,20x
Rasio liabilitas terhadap ekuitas	26,57%	50,77%	25,86%	56,70%
Rasio liabilitas terhadap aset	20,99%	33,67%	20,55%	36,18%
Rasio cakupan bunga *(interest coverage ratio)*	0,42x	0,78x	1,51x	1,44x
Rasio cakupan utang *(debt to service coverage ratio)*	0,84x	1,08x	1,49x	1,56x

**) tidak diaudit/ tidak direviu*
***) disajikan kembali*

RASIO-RASIO YANG DIPERSYARATKAN OLEH PERJANJIAN KREDIT

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

Keterangan	Persyaratan	Rasio Keuangan Perseroan pada tanggal 30 April 2026
Debt to service coverage ratio)*	DSCR>100%	83,46%
Operating cash flow	Positif	Positif
Debt to equity ratio	DER<150%	26,57%

*) Berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi, persyaratan financial covenant DSCR adalah >100%, dengan perhitungan EBITDA tahun berjalan dibandingkan dengan kewajiban bunga dan pokok tahun berjalan.

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 Geopolitik
3. Risiko Teknologi
4. Risiko investasi atau aksi korporasi
5. Risiko Sumber Daya Manusia
6. Risiko Kegagalan Perusahaan Terbuka Memenuhi Peraturan Perundang-Undangan Dalam Industri
7. Risiko Bencana Alam

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. 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	Tahun dimulai Investasi	Status Operasional	Kontribusi Terhadap Aset	Kontribusi Terhadap Liabilitas	Kontribusi Terhadap Laba Sebelum Pajak
Kepemilikan Entitas Anak secara langsung										
1.	BBP	Hotel bintang	99,99%	2014	-	2014	Tidak Beroperasi	2,90%	0,00%	4,13%
2.	BLV	Hotel bintang	99,94%	2010	-	2010	Tidak Beroperasi	5,26%	0,78%	(2,69)%
3.	CGU	Restoran dan bar	99,99%	2012	2013	2012	Beroperasi	0,21%	0,28%	0,79%
4.	DMS	Penyediaan akomodasi lainnya	99,53%	2013	-	2014	Tidak Beroperasi	1,29%	0,70%	13,99%*
5.	MA	Hotel bintang	99,00%	1992	1995	2015	Beroperasi	1,74%	1,40%	(9,72)%

No.	Nama Perusahaan	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan	Tahun Pendirian	Tahun Beroperasi	Tahun dimulai Investasi	Status Operasional	Kontribusi Terhadap Aset	Kontribusi Terhadap Liabilitas	Kontribusi Terhadap Laba Sebelum Pajak
6.	SMA	Hotel bintang	82,71%	2010	-	2010	Tidak Beroperasi	0,35%	-	(0,02)%
7.	BKPP	*Real Estate*	99,99%	2012	-	2025	Tidak Beroperasi	17,55%	0,12%	0,01%
Kepemilikan Entitas Anak melalui BBP										
8.	BAS	Bidang jasa	99,00%	2014	-	2014	Tidak Beroperasi	-	-	-
Kepemilikan Entitas Anak melalui DMS										
9.	MBS	Hotel bintang	32,02%	2013	2018	2013	Beroperasi	-	-	-
Entitas Asosiasi										
10.	BSR	Pengangkutan, perdagangan, penyedia akomodasi dan makan dan minum	50,00%	2019	-	2024	Tidak Beroperasi	-	-	-
11.	KJA	Perdagangan, penyedia makanan dan minuman	16,27%	2013	2018	2015	Beroperasi	-	-	-
Kepemilikan Entitas Asosiasi melalui KJA										
12.	KAJA	Jasa rumah makan	58,36%	2016	2018	2016	Beroperasi	-	-	-

* *Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, DMS berstatus tidak beroperasi / tidak menjalankan kegiatan operasional. Laba yang dihasilkan oleh DMS merupakan laba yang diperoleh dari Perusahaan Anak DMS, yakni MBS dengan kepemilikan sebesar 32,02%.*

8. 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 II ("PMHMETD II")

Perseroan menawarkan sebanyak 6.154.263.660 (enam miliar seratus lima puluh empat juta dua ratus enam puluh tiga ribu enam ratus enam puluh) saham biasa atau sekitar 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari jumlah saham yang ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD II dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham ("**Saham Baru**"). Setiap pemegang 4 (empat) Saham Lama yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 8 (delapan) Hari Kerja setelah efektifnya Pernyataan Pendaftaran, atau pada tanggal 15 Oktober 2026 pukul 16.00 WIB berhak atas sebanyak 1 (satu) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah), yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD. Jumlah dana yang akan diterima oleh Perseroan dalam PMHMETD II ini adalah sebesar Rp1.538.565.915.000,- (satu triliun lima ratus tiga puluh delapan miliar lima ratus enam puluh lima juta sembilan ratus lima belas ribu Rupiah).

Saham Baru yang akan ditawarkan kepada Pemegang Saham dalam rangka PMHMETD II 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 II 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 15.034.031.772 (lima belas miliar tiga puluh empat juta tiga puluh satu ribu tujuh ratus tujuh puluh dua) saham Perseroan atau setara dengan 61,07% (enam puluh satu koma nol tujuh persen) dari jumlah modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebelum PMHMETD II, akan mendapatkan 3.758.507.943 (tiga miliar tujuh ratus lima puluh delapan juta lima ratus tujuh ribu sembilan ratus empat puluh tiga) HMETD dalam PMHMETD II 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 II PT Bukit Uluwatu Villa Tbk Tahun 2026 tanggal 21 Agustus 2026, NUI menyatakan (i) mendukung Perseroan untuk melaksanakan PMHMETD II dan akan melaksanakan sebagian dari HMETD NUI, yakni sebanyak 3.474.507.943 (tiga miliar empat ratus tujuh puluh empat juta lima ratus tujuh ribu sembilan ratus empat puluh tiga) HMETD dan memiliki kecukupan dana untuk melaksanakan HMETD tersebut dan (ii) akan mengalihkan sebagian dari HMETD NUI, yakni sebanyak 284.000.000 (dua ratus delapan puluh empat juta) HMETD kepada PT Tata Tirta Datun ("**TTD**"). Sehubungan dengan hal tersebut, berdasarkan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengalihan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Bukit Uluwatu Villa Tbk Tahun 2026 tanggal 21 Agustus 2026, TTD menyatakan bahwa TTD berkomitmen untuk melaksanakan seluruh HMETD NUI yang dialihkan tersebut dan TTD memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan seluruh HMETD NUI yang dialihkan tersebut. Sehingga, seluruh HMETD yang dimiliki NUI dalam PMHMETD II ini akan terserap sepenuhnya oleh NUI sebagai Pemegang HMETD dan TTD sebagai penerima pengalihan sebagian dari HMETD NUI.

Jika Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD II 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 II.

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 27 Juli 2026 sebagaimana diubah dan dinyatakan kembali dengan: (i) Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembelian Siaga tanggal 21 Agustus 2026, dan (ii) Perubahan Kedua dan Pernyataan Kembali Perjanjian Pembelian Siaga tanggal 1 Oktober 2026 antara Perseroan, Bapak Hapsoro, Bapak Ferry Sudjono ("**FS**"), TTD dan PT Henan Putihrai Sekuritas ("**HPS**") ("**Perjanjian Pembelian Siaga**"), Bapak Hapsoro, FS, TTD dan HPS, sebagai Pembeli Siaga wajib untuk membeli seluruh Sisa Saham di harga pelaksanaan PMHMETD II dan pada kondisi yang sama berdasarkan ketentuan Perjanjian Pembelian Siaga sesuai dengan komitmen maksimum masing-masing Pembeli Siaga, yaitu (i) Bapak Hapsoro, maksimum sebanyak 389.038.738 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta tiga puluh delapan ribu tujuh ratus tiga puluh delapan) Saham Baru atau sebesar Rp97.259.684.500 (sembilan puluh tujuh miliar dua ratus lima puluh sembilan juta enam ratus delapan puluh empat ribu lima ratus Rupiah), (ii) FS, maksimum sebanyak 1.311.216.321 (satu miliar tiga ratus sebelas juta dua ratus enam belas ribu tiga ratus dua puluh satu) Saham Baru atau sebesar Rp327.804.080.250 (tiga ratus dua puluh tujuh miliar delapan ratus empat juta delapan puluh ribu dua ratus lima puluh Rupiah), (iii) TTD, maksimum sebanyak 1.606.350 (satu juta enam ratus enam ribu tiga ratus lima puluh) Saham Baru atau sebesar Rp401.587.500 (empat ratus satu juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah) dan (iv) HPS, maksimum sebanyak 400.000.000 (empat ratus juta) Saham Baru atau sebesar Rp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah). Dalam hal jumlah Sisa Saham yang tersedia kurang dari jumlah Sisa Saham yang dapat diambil berdasarkan seluruh komitmen maksimum, Sisa Saham tersebut akan dialokasikan secara proporsional berdasarkan komitmen maksimum masing-masing Pembeli Siaga. Lebih lanjut, berdasarkan Surat Pernyataan Kesanggupan Pembeli Siaga Dalam Rangka Penawaran Umum Untuk Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu II PT Bukit Uluwatu Villa Tbk Tahun 2026 yang ditandatangani pada tanggal 1 Oktober 2026 oleh masing-masing Pembeli Siaga, masing-masing Pembeli Siaga 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 II ini sesuai dengan HMETD-nya, maka kepemilikan sahamnya dalam Perseroan akan mengalami penurunan persentase (dilusi) dalam jumlah maksimum sebesar 20,00% (dua puluh koma nol nol persen).

PT BUKIT ULUWATU VILLA TBK

Kegiatan Usaha Utama:

Aktivitas Hotel Bintang Lima dan Aktivitas Penyewaan Bangunan dan Lahan Hunian Milik Sendiri atau Sewa

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 II INI YANG DIPENGARUHI OLEH KONDISI PASAR MODAL INDONESIA.

a. Keterangan Mengenai PMHMETD II

Jumlah Saham Baru	:	6.154.263.660 (enam miliar seratus lima puluh empat juta dua ratus enam puluh tiga ribu enam ratus enam puluh) saham baru.
Nilai nominal	:	Rp50,- (lima puluh Rupiah) untuk setiap saham.
Rasio HMETD atas saham	:	Setiap pemegang 4 (empat) Saham Lama yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 15 Oktober 2026 pukul 16.00 WIB berhak atas sebanyak 1 (satu) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru.
Harga pelaksanaan	:	Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah) untuk setiap saham.
Nilai emisi	:	Rp1.538.565.915.000,- (satu triliun lima ratus tiga puluh delapan miliar lima ratus enam puluh lima juta sembilan ratus lima belas ribu Rupiah).
Dilusi kepemilikan	:	Maksimum sebesar 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) setelah PMHMETD II.
Pencatatan	:	PT Bursa Efek Indonesia
Tanggal daftar pemegang saham yang berhak atas HMETD	:	15 Oktober 2026
Tanggal pencatatan di BEI	:	19 Oktober 2026
Periode perdagangan dan pelaksanaan HMETD	:	19 – 30 Oktober 2026

Dalam rangka pelaksanaan PMHMETD II dan untuk memenuhi ketentuan POJK 15/2020, Perseroan telah memperoleh persetujuan pemegang saham Perseroan atas rencana PMHMETD II pada tanggal 26 Februari 2026 sebagaimana ternyata dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 23 tanggal 26 Februari 2026, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur ("**Akta No. 23/2026**"), dimana para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain, PMHMETD II dengan menerbitkan sebanyak-banyaknya 50.000.000.000 (lima puluh miliar) 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 II.

b. Struktur Permodalan Sebelum dan Sesudah PMHMETD II

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Akta No. 8/2025 dan Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 30 September 2026 yang dikeluarkan oleh BAE adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**75.000.000.000**	**3.750.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
NUI	15.034.031.772	751.701.588.600	61,07
Satrio	13.833.334	691.666.700	0,06
Cindy Budijono	5.000.000	250.000.000	0,02
Timothy Eugene Alamsyah	3.375.800	168.790.000	0,01
Astini Bernawati Oudang	5.000.000	250.000.000	0,02
Masyarakat*	9.555.813.736	477.790.686.800	38,82
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**24.617.054.642**	**1.230.852.732.100**	**100,00**
Portepel	**50.382.945.358**	**2.519.147.267.900**	

*) Tidak terdapat pemegang saham dengan porsi kepemilikan sama dengan atau lebih besar dari 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 NUI yang akan melaksanakan sebagian dari HMETD NUI, yakni sebanyak 3.474.507.943 (tiga miliar empat ratus tujuh puluh empat juta lima ratus tujuh ribu sembilan ratus empat puluh tiga) HMETD, dan sebanyak 284.000.000 (dua ratus delapan puluh empat juta) HMETD akan dialihkan oleh NUI dan akan dilaksanakan oleh TTD:

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan PMHMETD II			Setelah Pelaksanaan PMHMETD II		
	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:						
NUI	15.034.031.772	751.701.588.600	61,07	18.508.539.715	925.426.985.750	60,15
Satrio	13.833.334	691.666.700	0,06	17.291.667	864.583.350	0,06
Cindy Budijono	5.000.000	250.000.000	0,02	6.250.000	312.500.000	0,02
Timothy Eugene Alamsyah	3.375.800	168.790.000	0,01	4.219.750	210.987.500	0,01
Astini Bernawati Oudang	5.000.000	250.000.000	0,02	6.250.000	312.500.000	0,02
PT Tata Tirta Datun	969.574.600	48.478.730.000	3,94	1.495.968.250	74.798.412.500	4,86
Masyarakat*	8.586.239.136	429.311.956.800	34,88	10.732.798.920	536.639.946.000	34,88
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**24.617.054.642**	**1.230.852.732.100**	**100,00**	**30.771.318.302**	**1.538.565.915.100**	**100,00**
Portepel	**50.382.945.358**	**2.519.147.267.900**		**44.228.681.698**	**2.211.434.084.900**	

*) Tidak terdapat pemegang saham dengan porsi kepemilikan sama dengan atau lebih besar dari 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 tidak melaksanakan haknya untuk membeli Saham Baru, kecuali Hapsoro, FS dan TTD yang akan melaksanakan seluruh dari HMETD-nya masing-masing, NUI yang akan melaksanakan sebagian dari HMETD NUI, yakni sebanyak 3.474.507.943 (tiga miliar empat ratus tujuh puluh empat juta lima ratus tujuh ribu sembilan ratus empat puluh tiga) HMETD, sebanyak 284.000.000 (dua ratus delapan puluh empat juta) HMETD akan dialihkan oleh NUI dan akan dilaksanakan oleh TTD, dan sisanya akan dibeli oleh Hapsoro, FS, TTD, dan HPS selaku Pembeli Siaga:

Keterangan	Sebelum Pelaksanaan PMHMETD II			Setelah Pelaksanaan PMHMETD II		
	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:						
NUI	15.034.031.772	751.701.588.600	61,07	18.508.539.715	925.426.985.750	60,15
Satrio	13.833.334	691.666.700	0,06	13.833.334	691.666.700	0,04
Cindy Budijono	5.000.000	250.000.000	0,02	5.000.000	250.000.000	0,02
Timothy Eugene Alamsyah	3.375.800	168.790.000	0,01	3.375.800	168.790.000	0,01
Astini Bernawati Oudang	5.000.000	250.000.000	0,02	5.000.000	250.000.000	0,02
Masyarakat*	8.380.236.501	419.011.825.050	34,04	8.380.236.501	419.011.825.050	27,23
Pembeli Siaga:						
Hapsoro	43.845.049	2.192.252.450	0,18	443.845.049	22.192.252.450	1,44
Ferry Sudjono	162.157.586	8.107.879.300	0,66	1.513.913.303	75.695.665.150	4,92
PT Tata Tirta Datun	969.574.600	48.478.730.000	3,94	1.497.574.600	74.878.730.000	4,87
PT Henan Putihrai Sekuritas	-	-	0,00	400.000.000	20.000.000.000	1,30
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**24.617.054.642**	**1.230.852.732.100**	**100,00**	**30.771.318.302**	**1.538.565.915.100**	**100,00**
Portepel	**50.382.945.358**	**2.519.147.267.900**		**44.228.681.698**	**2.211.434.084.900**	

*) Tidak terdapat pemegang saham dengan porsi kepemilikan sama dengan atau lebih besar dari 5% baik secara langsung maupun tidak langsung.

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 19 Oktober 2026 hingga tanggal 30 Oktober 2026 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 15 Oktober 2026 sampai dengan pukul 16.00 WIB berhak untuk membeli saham dengan ketentuan bahwa pemegang 4 (empat) Saham Lama berhak atas 1 (satu) 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 Rp250,- (dua ratus 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 19 Oktober 2026 sampai dengan 30 Oktober 2026.

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 19 Oktober 2026 sampai dengan 30 Oktober 2026.

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 II 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 II, 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 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 16 Oktober 2026. 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 16 Oktober 2026 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 1st 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 II 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)
Juli 2025	260	73	6.306.406.200
Agustus 2025	404	278	3.144.670.600
September 2025	595	308	5.262.965.200
Oktober 2025	935	480	3.832.859.700
November 2025	1.410	715	4.301.083.300
Desember 2025	1.850	1.185	2.646.143.400
Januari 2026	2.320	1.200	5.675.188.800
Februari 2026	1.695	895	7.584.504.000
Maret 2026	1.370	890	3.508.812.100
April 2026	1.390	955	5.388.994.800
Mei 2026	1.175	595	3.716.175.600
Juni 2026	970	535	4.465.843.800

Sumber: www.idx.co.id

Pada tanggal 14 April 2023, BEI melalui Pengumuman No. Peng-SPT-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.

Supensi 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 II ini seluruhnya merupakan saham yang dikeluarkan dari portepel Perseroan dan akan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia sebanyak 6.154.263.660 (enam miliar seratus lima puluh empat juta dua ratus enam puluh tiga ribu enam ratus enam puluh) Saham Baru atau maksimum sebesar 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD II. Dengan demikian, total keseluruhan saham Perseroan yang akan dicatatkan adalah sejumlah 30.771.318.302 (tiga puluh miliar tujuh ratus tujuh puluh satu juta tiga ratus delapan belas ribu tiga ratus 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 II, 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 II.

II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PMHMETD II

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil PMHMETD II ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi, akan digunakan sebagai berikut:

1. Sebesar Rp426.339.000.000,- (empat ratus dua puluh enam miliar tiga ratus tiga puluh sembilan juta Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk penyertaan modal di PT Bukit Bali Permai ("**BBP**") yang akan dilakukan selambat-lambatnya pada triwulan IV tahun 2026.

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

Keterangan	Sebelum Penambahan Setoran Modal Nilai Nominal Rp1.000,- per saham			Setelah Penambahan Setoran Modal Nilai Nominal Rp1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**100.000.000**	**100.000.000.000**		**600.000.000**	**600.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
Perseroan	78.571.425	78.571.425.000	99,99	504.910.425	504.910.425.000	99,99
PT Nusantara Bali Realti ("**NBR**")	575	575.000	0,01	575	575.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**78.572.000**	**78.572.000.000**	**100,00**	**504.911.000**	**504.911.000.000**	**100,00**
Portepel	**21.828.000**	**21.828.000.000**		**95.089.000**	**95.089.000.000**	

Pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini, BBP belum melakukan kegiatan operasional secara komersial. BBP merupakan perusahaan anak yang dimiliki oleh Perseroan sebesar 99,999% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan sembilan persen). BBP telah memiliki Nomor Induk Berusaha No. 1003250013021 yang diterbitkan pada tanggal 10 Maret 2025 dengan perubahan ke-1 tanggal 10 Agustus 2026 oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara *Online Single Submission* ("**OSS**") dengan kegiatan usaha yakni, Aktivitas Hotel Bintang Lima (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia atau "**KBLI**" No. 55101).

Adapun dana tersebut selanjutnya akan digunakan oleh BBP sebagai berikut:

a. Sebesar Rp199.259.000.000,- (seratus sembilan puluh sembilan miliar dua ratus lima puluh sembilan juta Rupiah) akan digunakan untuk melakukan pengambilalihan saham atas PT Royal Uluwatu Residence ("**RUR**") yang dilakukan dalam rangka pengembangan portfolio grup Perseroan di area Uluwatu, Bali yang rencananya akan dilakukan selambat-lambatnya pada bulan Desember 2026. Berikut merupakan rincian keterangan sehubungan dengan rencana pengambilalihan saham RUR ("**Pengambilalihan RUR"**) tersebut:

   Alasan dan pertimbangan : Pengambilalihan RUR yang dilakukan melalui entitas anak Perseroan, yaitu BBP, merupakan bagian dari strategi pengelolaan dan pengelompokan aset dalam grup Perseroan. Dalam hal ini, tanah milik BBP berlokasi saling bersebelahan dengan aset tanah sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan ("**SHGB**") No. 01423 yang akan diperoleh RUR melalui transaksi penyetoran aset tanah (*inbreng*) oleh salah satu pemegang saham RUR, yaitu PT Royal Resort ("**RR**"), maka Pengambilalihan RUR oleh BBP sejalan dengan strategi pengelolaan dan pengelompokan aset dalam grup Perseroan tersebut.

   Lintas sinergi ini diproyeksikan tidak hanya menekan efisiensi operasional, tetapi juga memperkuat posisi pasar Perusahaan guna mengoptimalkan pendapatan berulang untuk jangka panjang.

   Perusahaan target : RUR merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan beralamat kantor di Jalan Royal Residence BS10 No. 1-3, Desa/Kelurahan Sumurwelut, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur 60215.

Nama pihak pembeli	:	BBP (atau "**Pembeli**").
Nama pihak penjual	:	Pada tanggal Perjanjian Jual Beli Bersyarat tanggal 10 September 2026 antara BBP, RR dan Freddysun ("**PPJB**"): (1) RR merupakan pemilik 249 lembar saham setara 99,6% kepemilikan saham pada RUR ("**Saham RR**"); dan (2) Freddysun merupakan pemilik 1 lembar saham setara 0,4% kepemilikan saham pada RUR ("**Saham Freddysun**") (Freddysun dan RR secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Penjual**").
Kegiatan usaha RUR	:	Berdasarkan Pasal 3 anggaran dasar RUR yang berlaku, maksud dan tujuan dari RUR ialah melakukan kegiatan usaha dalam bidang real estat. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, RUR dapat melaksanakan kegaiatan usaha sebagai berikut: (1) Aktivitas Hotel Bintang Lima; (2) Aktivitas Hotel Bintang Empat; (3) Penyediaan Akomodasi Lainnya YTDL; (4) Aktivitas Penyediaan Makanan Di Bangunan Tetap; (5) Aktivitas Bar; (6) Aktivitas Penyewaan Bangunan Dan Lahan Hunian Milik Sendiri Atau Sewa; (7) Aktivitas Jasa Intermediasi Real Estat; (8) Penyewaan Tempat Penyelenggaraan Aktivitas Pertemuan, Perjalanan Insentif, Konvensi, Dan Pameran, Serta Acara Khusus; (9) Aktivitas Sante Par Aqua (Spa) Harian, Sauna, Dan Pemandian Uap.
Uraian PPJB dan status dari proses Pengambilalihan RUR	:	(1) RR merupakan pemilik dan pemegang hak yang sah atas sebidang tanah yang tercatat dalam SHGB Nomor 01423, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18 Agustus 1997 Nomor 4952/1997, luas 30.700m^2 (tiga puluh ribu tujuh ratus meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah: 01252, Sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, terdaftar atas nama RR, berlokasi di Pecatu, Kuta Selatan, Badung, Bali, keberlakuan hak hingga 30 April 2045 ("**Aset Tanah**"). (2) RR akan melakukan (i) peningkatan modal pertama pada RUR ("**Peningkatan Modal I**"), dan (ii) peningkatan modal kedua melalui penyetoran Aset Tanah ke dalam RUR dengan cara penyetoran saham dalam bentuk lain selain uang (*inbreng*) ("**Peningkatan Modal II**"), yang dilakukan melalui peningkatan modal dasar serta modal ditempatkan dan disetor RUR (Peningkatan Modal I dan Peningkatan Modal II selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Peningkatan Modal**"). Sebagai imbalan atas peningkatan modal dan penyetoran Aset Tanah tersebut, RUR akan mengeluarkan sejumlah saham baru kepada RR ("**Saham Baru**"). Pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini, Peningkatan Modal I telah dilakukan dengan setoran tunai oleh RR dan telah disetujui oleh para pemegang saham RUR berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 63 tanggal 24 September 2026, dibuat di hadapan Julia Seloadji, S.H., Notaris di Surabaya, sebagaimana telah memperoleh persetujuan Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0100928.AH.01.02.TAHUN 2026 tanggal 29 September 2026 dan telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0265145 tanggal 29 September 2026, serta telah terdaftar dalam Daftar Perseroan pada

Kemenkum di bawah No. AHU-0252392.AH.01.11.TAHUN 2026 tanggal 29 September 2026 ("**Akta RUR No. 63/2026**"). Jumlah modal yang disetorkan oleh RR adalah sebesar Rp14.809.000.000 atau setara dengan 14.809 saham RUR.

Sehubungan dengan Peningkatan Modal II, RR telah memperoleh penilaian atas aset tanah sesuai dengan SHGB Nomor 01423 dari kantor jasa penilai publik independen yaitu KJPP Kusno Raharjo dan Rekan berdasarkan Laporan Penilaian No. 00443/2.0167-08/PI/10/0682/1/VIII/2026 tanggal 13 Agustus 2026, dengan nilai pasar pada tanggal penilaian yakni sebesar Rp183.586.000.000 (seratus delapan puluh tiga miliar lima ratus delapan puluh enam juta Rupiah). Berdasarkan penilaian tersebut, jumlah nilai saham yang akan diterima RR setelah dilakukannya Peningkatan Modal II adalah sejumlah Rp183.586.000.000 (seratus delapan puluh tiga miliar lima ratus delapan puluh enam juta Rupiah) atau setara dengan 183.586 saham RUR. Lebih lanjut, Peningkatan Modal II akan diselesaikan selambat-lambatnya pada bulan Desember 2026.

(3) Setelah Peningkatan Modal menjadi efektif, Para Penjual secara bersama-sama akan memiliki seluruh saham yang telah dikeluarkan dan ditempatkan dalam RUR, yang merepresentasikan 100% (seratus persen) dari modal ditempatkan dan disetor RUR, dengan rincian: (i) RR memiliki Saham RR dan Saham Baru, dan (ii) Freddysun memiliki Saham Freddysun ("**Saham Yang Dijual**").

(4) Para Penjual bermaksud untuk menjual dan mengalihkan Saham Yang Dijual kepada Pembeli, dan Pembeli telah setuju untuk membeli dan menerima pengalihan Saham Yang Dijual dari Para Penjual, sesuai dengan syarat dan ketentuan yang tercantum dalam PPJB.

(5) Tanggal penandatanganan akta pemindahan hak atas saham yang dibuat di hadapan notaris yang ditandatangani oleh RR, Freddysun dan BBP untuk mengalihkan seluruh saham yang dimiliki masing-masing RR dan Freddysun pada RUR setelah Peningkatan Modal I dan Peningkatan Modal II akan dilakukan selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2026 ("**Tanggal Pelaksanaan Transaksi**"). Apabila hingga Tanggal Pelaksanaan Transaksi masih terdapat satu atau lebih persyaratan pendahuluan yang belum dipenuhi dan tidak dikesampingkan oleh pihak yang berhak mengesampingkannya, maka Tanggal Pelaksanaan Transaksi dapat diperpanjang 1 kali maksimal selama 3 bulan atas permohonan salah satu pihak, dengan alasan yang wajar dan dapat diterima oleh para pihak. Perpanjangan tersebut hanya berlaku apabila disepakati dan dituangkan secara tertulis oleh para pihak.

(6) Para Pihak sepakat bahwa harga jual beli atas Saham Yang Dijual yang wajib dibayar oleh Pembeli kepada Para Penjual adalah estimasi sebesar Rp199.259.000.000 (seratus sembilan puluh sembilan miliar dua ratus lima puluh sembilan juta Rupiah) ("**Harga Pembelian**") dengan rincian sebagai berikut:

(i) sejumlah 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan sembilan persen) dari Harga Pembelian, yang pada tanggal penandatanganan PPJB setara dengan Rp199.258.000.000 (seratus sembilan puluh sembilan miliar dua ratus lima puluh delapan juta Rupiah) wajib dibayarkan oleh Pembeli kepada

RR, atau setara dengan 198.644 (seratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus empat puluh empat) saham milik RR; dan;

(ii) sejumlah 0,01% (nol koma nol satu persen) dari Harga Pembelian, yang pada tanggal penandatanganan PPJB setara dengan Rp1.000.000 (satu juta Rupiah) wajib dibayarkan oleh Pembeli kepada Freddysun, atau setara dengan 1 (satu) saham Freddysun.

Harga Pembelian belum termasuk pajak-pajak yang menjadi tanggungan masing-masing pihak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Harga Pembelian tersebut telah memperhitungkan Peningkatan Modal yang menjadi dasar nilai pengambilalihan 100% (seratus persen) saham RUR oleh Pembeli dan tidak terdapat komponen lain yang menjadi dasar perhitungan.

(7) Perseroan telah memperoleh persetujuan dari Bank Mandiri sehubungan dengan pelaksanaan akuisisi saham dan penyertaan modal ke RUR melalui BBP berdasarkan Surat Bank Mandiri No. CMH.CM6/CPH.5555/2026 tanggal 14 Agustus 2026 perihal Persetujuan atas Rencana Investasi PT Bukit Uluwatu Villa Tbk.

(8) Penyelesaian Sengketa: Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

(9) Hukum Yang Berlaku: Hukum Republik Indonesia.

(10) Persyaratan Pendahuluan:
Berikut merupakan uraian persyaratan pendahuluan PPJB sesuai dengan urutan pelaksanaannya:

No.	Persyaratan Pendahuluan	Status/Tindak Lanjut
1.	RR telah memperoleh laporan penilaian dari KJPP atas penyetoran aset tanah, dan salinannya telah disampaikan kepada BBP.	RR telah memperoleh penilaian atas aset tanah sesuai dengan SHGB Nomor 01423 dari kantor jasa penilai publik independen yaitu KJPP Kusno Raharjo dan Rekan berdasarkan Laporan Penilaian No. 00443/2.0167-08/PI/10/0682/1/VIII/2026 tanggal 13 Agustus 2026.
2.	Para Penjual telah memperoleh hasil pengecekan tanah atas aset tanah dari kantor pertanahan setempat yang menunjukkan aset tanah telah terdaftar atas nama RUR, dalam kondisi bebas dari catatan klaim atau pembebanan apa pun.	Berdasarkan dokumen Pengecekan Sertipikat No. Berkas 58029/2026 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 14 September 2026, Aset Tanah tidak terdapat sita, sengketa/konflik/perkara atau tumpang tindih.
3.	Peningkatan Modal I masing-masing telah dilaksanakan dan	Peningkatan Modal I telah dilakukan dengan setoran tunai oleh RR dan telah

	berlaku efektif, yang dibuktikan dengan: a. keputusan pemegang saham RUR yang menyetujui Peningkatan Modal I beserta perubahan anggaran dasar sehubungan dengan Peningkatan Modal I dan pelepasan hak memesan saham terlebih dahulu oleh Freddysun; b. akta notaris atas Peningkatan Modal I; dan c. persetujuan Menkum atas perubahan anggaran dasar RUR untuk Peningkatan Modal I.	disetujui oleh para pemegang saham RUR berdasarkan Akta RUR No. 63/2026.
4.	Para Penjual telah melunasi semua kewajiban pembayaran pajak, termasuk PBB atas aset tanah, hingga tahun pelaksanaan transaksi.	Para Penjual telah melakukan pelunasan PBB atas Aset Tanah berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB Tahun 2026 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah Badung tanggal 10 Agustus 2026.
5.	Peningkatan Modal II telah dilaksanakan dan berlaku efektif, yang dibuktikan dengan: a. keputusan pemegang saham RUR yang menyetujui Peningkatan Modal II beserta perubahan anggaran dasar sehubungan dengan Peningkatan Modal II dan pelepasan hak memesan saham terlebih dahulu oleh Freddysun; b. akta notaris atas Peningkatan Modal II; dan c. persetujuan Menkum atas perubahan anggaran dasar RUR untuk Peningkatan Modal II.	Peningkatan Modal II akan diselesaikan selambat-lambatnya pada bulan Desember 2026.
6.	RUR telah melakukan pengumuman hasil Peningkatan Modal II (*inbreng*) dalam 1 (satu) surat kabar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.	Persyaratan pendahuluan tersebut akan dilakukan setelah diperolehnya persyaratan pendahuluan angka 5 di atas (keputusan pemegang saham RUR yang menyetujui Peningkatan Modal II).
7.	Para Penjual telah menyerahkan kepada BBP bukti	Persyaratan pendahuluan tersebut akan diselesaikan setelah diperolehnya

	penyetoran penuh atas seluruh saham yang dijual.	persyaratan pendahuluan angka 5 di atas (keputusan pemegang saham RUR yang menyetujui Peningkatan Modal II).
8.	RUR telah melakukan pengumuman koran atas rencana pengambilalihan pada 1 (satu) surat kabar harian berperedaran nasional, dan telah menyelesaikan keberatan kreditor (apabila ada).	Persyaratan pendahuluan tersebut akan dilakukan paling lambat 30 hari sebelum diperolehnya persyaratan pendahuluan angka 15 di bawah (persetujuan pemegang saham RUR sehubungan dengan penjualan dan pengalihan saham milik RR dan Freddysun dalam RUR kepada BBP).
9.	RUR telah melakukan pengumuman atas rencana pengambilalihan kepada karyawan RUR, dan telah menyelesaikan segala klaim dari karyawan terhadap RUR (apabila ada).	Persyaratan pendahuluan tersebut akan dilakukan paling lambat 30 hari sebelum diperolehnya persyaratan pendahuluan angka 15 di bawah (persetujuan pemegang saham RUR sehubungan dengan penjualan dan pengalihan saham milik RR dan Freddysun dalam RUR kepada BBP).
10.	Masing-masing Penjual dan RUR menyampaikan pemberitahuan, memperoleh persetujuan dan/atau pengecualian (*waiver*) dari pihak ketiga yang berkepentingan, termasuk namun tidak terbatas pada kreditor, untuk melaksanakan rencana pengambilalihan (apabila ada/relevan).	Masing-masing Penjual dan RUR tidak memiliki kewajiban untuk menyampaikan pemberitahuan, memperoleh persetujuan, dan/atau pengecualian (*waiver*) dari pihak ketiga mana pun dalam rangka pelaksanaan Pengambilalihan RUR.
11.	Pembeli telah memperoleh persetujuan korporasi yang diperlukan untuk menyetujui dan melaksanakan rencana Pengambilalihan RUR dari pemegang saham perseroan Pembeli.	BBP telah memperoleh persetujuan dewan komisaris berdasarkan Keputusan Sirkuler Dewan Komisaris PT Bukit Bali Permai tanggal 21 Agustus 2026 dan persetujuan pemegang saham berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bukit Bali Permai tanggal 9 September 2026.
12.	Masing-masing Penjual telah memperoleh persetujuan yang diperlukan untuk menyetujui dan melaksanakan rencana transaksi dari pemegang saham perseroan RR dan Freddysun.	Freddysun tidak memiliki kewajiban untuk memperoleh persetujuan dalam rangka pelaksanaan Pengambilalihan RUR. Lebih lanjut, persetujuan dari RR dalam rangka pelaksanaan Pengambilalihan RUR akan dilakukan selambat-

		lambatnya pada bulan Desember 2026.
13.	Pembeli telah menyampaikan pemberitahuan, memperoleh persetujuan dan/atau pengecualian (*waiver*) dari pihak ketiga yang berkepentingan, termasuk namun tidak terbatas pada kreditor, untuk melaksanakan rencana Pengambilalihan RUR (sebagaimana diperlukan).	Perseroan telah memperoleh persetujuan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sehubungan dengan pelaksanaan akuisisi saham dan penyertaan modal ke RUR melalui BBP berdasarkan Surat Bank Mandiri No. CMH.CM6/CPH.5555/2026 tanggal 14 Agustus 2026 perihal Persetujuan atas Rencana Investasi PT Bukit Uluwatu Villa Tbk. Disamping persetujuan kreditur tersebut, BBP tidak tunduk pada penyampaian pemberitahuan kepada maupun perolehan persetujuan dari pihak ketiga lainnya.
14.	Membuat surat pernyataan bahwa Pengambilalihan RUR dilakukan dengan itikad baik, pembayarannya berasal dari sumber dana yang benar dan bukan berasal dari tindak kejahatan / tindak pidana pencucian uang serta membebaskan Para Penjual dari segala gugatan dan tuntutan hukum.	Persyaratan pendahuluan tersebut dilakukan dilakukan selambat-lambatnya pada bulan Desember 2026.
15.	RUR telah memperoleh persetujuan pemegang saham sehubungan dengan: a. penjualan dan pengalihan saham milik RR dan Freddysun dalam RUR kepada BBP; b. pengunduran diri seluruh anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang berlaku efektif pada tanggal pelaksanaan transaksi; dan c. pembatalan sertifikat saham atas nama Para Penjual (apabila ada).	Persyaratan pendahuluan tersebut dilakukan dilakukan selambat-lambatnya pada bulan Desember 2026.
16.	Para Penjual menyelesaikan proses pertanahan, dimana aset tanah telah beralih dan terdaftar atas nama RUR sebagai pelaksanaan Peningkatan Modal II (*inbreng*), yang dibuktikan dengan telah diterbitkannya SHGB atas nama RUR, dan seluruh pajak serta biaya yang timbul dari peralihan tersebut, termasuk pajak penghasilan final atas	Berdasarkan Kesepakatan Bersama tanggal 18 September 2026 antara Pembeli dan Para Penjual ("**Kesepakatan Bersama**") telah menyepakati, antara lain, sebagai berikut: a. Akta notaris atas Peningkatan Modal II akan memberikan kuasa kepada RUR untuk memproses peralihan

	pengalihan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), telah dilunasi dan telah memperoleh verifikasi/pengesahan dari instansi pemerintah yang berwenang.	(balik nama) atas sertipikat Aset Tanah menjadi atas nama RUR sebagai pelaksanaan Peningkatan Modal II; b. RUR akan memproses balik nama atas sertipikat Aset Tanah, yang dibuktikan dengan diterbitkannya sertipikat Aset Tanah atas nama RUR, dengan total estimasi proses selama 6 bulan, dengan tetap bergantung pada proses pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung; dan c. Kesepakatan Bersama merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari PPJB, serta mengesampingkan persyaratan pendahuluan tersebut.

Sesuai dengan ketentuan PPJB, dengan tunduk pada hukum yang berlaku, BBP dapat atas kebijaksanaan mutlaknya mengesampingkan (seluruh atau sebagian, atau mengesampingkan secara kondisional) persyaratan pendahuluan Para Penjual sebagaimana tersebut di atas, dengan pemberitahuan tertulis kepada Para Penjual. Lebih lanjut, masing-masing pihak wajib segera memberitahukan pihak lainnya dalam hal pihak tersebut mengetahui terjadinya suatu kondisi yang dapat mencegah terpenuhinya suatu persyaratan pendahuluan, dan pihak tersebut wajib untuk mengambil tindakan yang diperlukan untuk memulihkan kondisi tersebut sehingga persyaratan pendahuluan tersebut dapat dipenuhi selambat-lambatnya 10 hari kerja sebelum Tanggal Pelaksanaan Transaksi.

Sifat hubungan afiliasi : Tidak terdapat hubungan afiliasi antara Pembeli dan Para Penjual.

Akta pendirian RUR : Akta Pendirian No. 76 tanggal 20 Mei 2026, yang dibuat di hadapan Rexi Sura Mahardika, S.H., M.Kn., Notaris di Surabaya, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU- 0043623.AH.01.01.TAHUN 2026 tanggal 2 Juni 2026 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0118974.AH.01.11.TAHUN 2026 tanggal 2 Juni 2026 ("**Akta Pendirian RUR**").

Anggaran dasar RUR yang berlaku : Anggaran dasar RUR yang berlaku adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pendirian RUR *juncto* Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Saham PT Royal Uluwatu Residence No. 24 tanggal 9 September 2026, yang dibuat di hadapan Rexi Sura Mahardika, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Surabaya, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0090024.AH.01.02.Tahun 2026 tanggal 9 September 2026 dan telah terdaftar dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-

0231098.AH.01.11.Tahun 2026 tanggal 9 September 2026 *juncto* Akta RUR No. 63/2026.

Pengurusan dan pengawasan RUR : **Direksi**
Direktur Utama : Lodewyk Wattimena
Direktur : Hamonangan Sidabutar

Dewan Komisaris
Komisaris Utama : Ang Hoey Tiong
Komisaris : Freddysun

Berikut di bawah ini adalah struktur permodalan dan susunan pemegang saham RUR pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini, dimana Peningkatan Modal I telah dilakukan serta proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham RUR setelah Peningkatan Modal II:

Keterangan	Sebelum Peningkatan Modal II Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham			Setelah Peningkatan Modal II Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**50.000**	**50.000.000.000**		**500.000**	**500.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
RR	15.058	15.058.000.000	99,99	198.644	198.644.000.000	99,99
Freddysun	1	1.000.000	0,01	1	1.000.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**15.059**	**15.059.000.000**	**100,00**	**198.645**	**198.645.000.000**	**100,00**
Portepel	**34.941**	**34.941.000.000**		**301.355**	**301.355.000.000**	

Berikut di bawah ini adalah proforma struktur permodalan dan susunan pemegang saham RUR setelah Pengambilalihan RUR:

Keterangan	Sebelum Pengambilalihan RUR Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham			Setelah Pengambilalihan RUR Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**500.000**	**500.000.000.000**		**500.000**	**500.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
RR	198.644	198.644.000.000	99,99	-	-	-
Freddysun	1	1.000.000	0,01	-	-	-
BBP	-	-	-	198.645	198.645.000.000	100,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**198.645**	**198.645.000.000**	**100,00**	**198.645**	**198.645.000.000**	**100,00**
Portepel	**301.355**	**301.355.000.000**		**301.355**	**301.355.000.000**	

Untuk memenuhi ketentuan Pasal 7 ayat (5) *juncto* ayat (6) UUPT, BBP akan mengalihkan sebagian sahamnya kepada orang lain dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak Pengambilalihan RUR. Dalam hal jangka waktu tersebut telah dilampaui, pemegang saham tetap kurang dari 2 (dua) orang, maka pemegang saham bertanggung jawab secara pribadi atas segala perikatan dan kerugian RUR dan atas permohonan pihak yang berkepentingan, pengadilan negeri dapat membubarkan RUR.

b. Sebesar Rp227.080.000.000,- (dua ratus dua puluh tujuh miliar delapan puluh juta Rupiah) akan digunakan untuk penyertaan modal di RUR yang akan dilakukan selambat-lambatnya pada triwulan IV tahun 2027. Adapun dana tersebut selanjutnya akan digunakan oleh RUR untuk pengembangan lahan serta belanja modal konstruksi proyek, termasuk pembangunan infrastruktur serta sarana prasarana, sehubungan dengan pengembangan kawasan dan aset pada tanah yang nantinya dimiliki RUR di kawasan Uluwatu, Bali ("**Pengembangan West Resort**"). Rencana pelaksanaan Pengembangan West Resort adalah secara bertahap sejak penyertaan modal tambahan tersebut diterima oleh RUR dan diperkirakan selesai selambat-lambatnya pada triwulan IV tahun 2029.

Rincian pengembangan lahan dimaksud meliputi pekerjaan pematangan lahan (*land clearing and grading, cut and fill*). Pekerjaan infrastruktur termasuk namun tidak terbatas pada jalan, saluran drainase, fasilitas

umum, area parkir, dan sarana penunjang lainnya. Pembangunan hotel dan resor, serta pekerjaan lanskap berupa penanaman dan penghijauan area.

Dalam hal terdapat transaksi yang dilakukan dengan pihak terafiliasi dalam rangka Pengembangan West Resort, Perseroan akan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

Keterangan	Sebelum Penyertaan Modal Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham			Setelah Penyertaan Modal Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**500.000**	**500.000.000.000**		**500.000**	**500.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
BBP	198.645	198.645.000.000	100,00	425.725	425.725.000.000	100,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**198.645**	**198.645.000.000**	**100,00**	**425.725**	**425.725.000.000**	**100,00**
Portepel	**301.355**	**301.355.000.000**		**74.275**	**74.275.000.000**	

Pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini, RUR belum melakukan kegiatan operasional secara komersial. Berdasarkan Pasal 3 anggaran dasar RUR yang berlaku, maksud dan tujuan dari RUR ialah melakukan kegiatan usaha dalam bidang real estat. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, RUR dapat melaksanakan kegaiatan usaha sebagai berikut: (i) Aktivitas Hotel Bintang Lima; (ii) Aktivitas Hotel Bintang Empat; (iii) Penyediaan Akomodasi Lainnya YTDL; (iv) Aktivitas Penyediaan Makanan Di Bangunan Tetap; Aktivitas Bar; (v) Aktivitas Penyewaan Bangunan Dan Lahan Hunian Milik Sendiri Atau Sewa; (vi) Aktivitas Jasa Intermediasi Real Estat; (vii) Penyewaan Tempat Penyelenggaraan Aktivitas Pertemuan, Perjalanan Insentif, Konvensi, Dan Pameran, Serta Acara Khusus; (viii) Aktivitas Sante Par Aqua (Spa) Harian, Sauna, Dan Pemandian Uap. Adapun kegiatan usaha yang akan dijalankan terlebih dahulu setelah Pengambilalihan RUR adalah Aktivitas Hotel Bintang Lima (KBLI 55101).

Berikut di bawah ini adalah rincian perkiraan waktu pelaksanaan Pengembangan West Resort:
- Kuartal IV 2026, Penyelesaian Akuisisi oleh BBP dan Penyelesaian Konsep Desain serta Estimasi Awal Biaya Pembangunan.
- Kuartal I 2027 – Kuartal II 2028, Proses Pra-Konstruksi, termasuk desain, perhitungan biaya-biaya serta penunjukan kontraktor.
- Kuartal II 2028 – Kuartal II 2031, Pembangunan West Resort (Pematangan Tanah, Infrastruktur, Bangunan, Lanskap/Area Hijau).

Perseroan akan menunjuk beberapa pihak untuk mendukung pelaksanaan pembangunan West Resort. Pada tahap perencanaan, Perseroan telah menunjuk WOHA Architects Singapore berdasarkan Proposal Biaya Jasa Konsep *Masterplan* Uluwatu dan Desain Pra-Konsep (*Fee Proposal for* Uluwatu *Concept Masterplanning/Pre-Concept Design Services*) – Linear Art Nature Park di Nusa Dua, Bali dari WOHA Architects Singapore tertanggal 10 Juni 2025 (yang telah ditandatangani oleh Perseroan) sebagai konsultan arsitektur. Pihak tersebut tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan. Sementara itu, penunjukan kontraktor dan/atau pihak-pihak yang menjadi lawan transaksi lainnya akan dilakukan sesuai dengan rencana *timeline*.

Masing-masing Pengambilalihan RUR dan Pengembangan West Resort bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, mengingat nilai transaksi dari masing-masing Pengambilalihan RUR dan Pengembangan West Resort tidak memenuhi transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam POJK 17/2020 berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak tanggal 30 April 2026 ("**Laporan Keuangan Perseroan per 30 April 2026**").

2. Sebesar Rp417.800.000.000,- (empat ratus tujuh belas miliar delapan ratus juta Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk pembayaran dipercepat untuk seluruh pokok utang yang timbul berdasarkan perjanjian pembiayaan Perseroan dengan Bank Mandiri dengan rincian sebagai berikut:

Perjanjian Pembiayaan	:	a. 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 Addendum II (Kedua) Perjanjian Kredit Investasi No. WCO.KP.1862/KI/2023 tanggal 7 Oktober 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, antara Perseroan dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("**Bank Mandiri**") ("**Perjanjian Kredit No. 1862**"); dan b. 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 (Addendum II (Kedua) Perjanjian Kredit Investasi No. WCO.KP.2376/KI/2023 tanggal 7 Oktober 2025 antara Perseroan dan Bank Mandiri ("**Perjanjian Kredit No. 2376**", dan Perjanjian Kredit No. 1862 bersama-sama disebut sebagai "**Perjanjian Pembiayaan Bank Mandiri**").
Riwayat Utang	:	- 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 8,00% per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 26 Oktober 2033. - 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 8,00% per tahun yang akan jatuh tempo pada tanggal 20 Desember 2033.
Kreditur	:	Bank Mandiri.
Hubungan Afiliasi	:	Tidak terdapat hubungan afiliasi antara Perseroan dan Bank Mandiri.
Nilai Pinjaman dan Penggunaan Pinjaman	:	Bank Mandiri menyediakan fasilitas kredit kepada Perseroan dengan limit maksimum sebesar: a. Rp260.000.000.000,- dengan tujuan untuk pembiayaan aset eksisting Perseroan, yakni resor Perseroan yang beralamat di Jalan Belimbing Sari, Br. Tambyak Desa Pecatu, Kabupaten Badung, Provinsi Bali ("**Alila Villas Uluwatu**" atau "**Alila Uluwatu**") untuk Perjanjian Kredit No. 1862; dan b. Rp240.000.000.000,- dengan tujuan untuk pembiayaan aset eksisting Perseroan, yakni hotel yang berlokasi di Melinggih Kelod, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali ("**Alila Ubud**") untuk Perjanjian Kredit No. 2376.
Jumlah Utang	:	Rp417.800.000.000,- perhitungan estimasi per 20 November 2026, yang terdiri dari: a. Rp215.800.000.000,- perhitungan estimasi per 20 November 2026 untuk Perjanjian Kredit No. 1862; dan b. Rp202.000.000.000,- perhitungan estimasi per 20 November 2026 untuk Perjanjian Kredit No. 2376.

Tingkat Bunga	:	8% per tahun.
Jatuh Tempo	:	a. 26 Oktober 2033 untuk Perjanjian Kredit No. 1862; dan b. 20 Desember 2033 untuk Perjanjian Kredit No. 2376.
Prosedur dan Persyaratan Pembayaran	:	Perseroan dapat melakukan pembayaran yang dipercepat atas sebagian atau seluruh jumlah utang pokok sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran Perjanjian Pembiayaan Bank Mandiri, dengan ketentuan pemberitahuan atas rencana pelunasan dipercepat dilakukan selambatnya 14 (empat belas) hari kerja sebelum tanggal pelunasan dipercepat. Pelunasan *voluntary* dikenakan biaya sebesar 2% (dua persen), kecuali apabila sumber dana berasal dari: a. Penerbitan *instrument* utang dan/atau *IPO/right issue*, dengan Mandiri Group bertindak sebagai *arranger/underwriter/joint-arranger/joint underwriter*. b. Setoran modal dari pemegang saham untuk peningkatan modal disetor Perseroan yang dibuktikan dengan akta perubahan modal. Perseroan akan menyampaikan pemberitahuan kepada Bank Mandiri sehubungan dengan rencana pembayaran dipercepat untuk seluruh pokok utang yang timbul berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Bank Mandiri segera setelah dana yang diperoleh dari hasil PMHMETD II telah diterima Perseroan. Sumber dana yang akan digunakan untuk pembayaran bunga atas pinjaman dengan Bank Mandiri tersebut adalah kas internal Perseroan. Pembayaran bunga tersebut akan dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan pembayaran dipercepat, yakni estimasi pada tanggal 20 November 2026 dengan nilai bunga pada tanggal 20 November 2026 diestimasikan sebesar Rp2.599.594.667.
Saldo Utang Setelah Pembayaran	:	Nihil.
Alasan Pembayaran Dipercepat	:	Efisiensi beban keuangan, menurunkan rasio utang (*leverage*), serta memperkuat struktur permodalan dan fleksibilitas keuangan Perseroan dalam mendukung pengembangan usaha ke depan.
Rencana Pelaksanaan Pembayaran Dipercepat	:	20 November 2026.

3. Sebesar Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk renovasi menyeluruh (*full renovation*) terhadap Alila Ubud, yang mencakup antara lain pembaruan interior, eksterior, serta peningkatan fasilitas penunjang lainnya ("**Renovasi Alila Ubud**"). Rencana pelaksanaan Renovasi Alila Ubud adalah secara bertahap sejak dana hasil PMHMETD II ini diterima oleh Perseroan dan diperkirakan selesai selambat-lambatnya pada triwulan IV tahun 2028.

   Berikut di bawah ini adalah rincian perkiraan waktu pelaksanaan Renovasi Alila Ubud:
   - Kuartal IV 2026 – Kuartal II 2028, Proses Pra-Konstruksi, penyelesaian desain renovasi dan pengerjaan unit contoh untuk renovasi, perhitungan biaya-biaya serta penunjukan kontraktor.
   - Kuartal II 2028 – Kuartal II 2031, Pelaksanaan Renovasi bertahap.

   Perseroan akan menunjuk beberapa pihak untuk mendukung pelaksanaan Renovasi Alila Ubud. Pada tahap perencanaan, Perseroan telah menunjuk AR+D Internasional berdasarkan Proposal Biaya Jasa Konsultansi

Desain Arsitektur Profesional untuk Renovasi dan Peningkatan Properti yang Sudah Ada (*Professional Architectural Design Consultancy Services for the Renovation and Upgrading of the Existing Property*) – Alila Ubud, Bali dari AR+D Internasional tertanggal 15 Juli 2026 (yang telah ditandatangani oleh Perseroan) sebagai konsultan arsitektur. Pihak tersebut tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan. Sementara itu, penunjukan kontraktor dan/atau pihak-pihak yang menjadi lawan transaksi lainnya akan dilakukan sesuai dengan rencana *timeline*.

Dalam hal terdapat transaksi yang dilakukan dengan pihak terafiliasi dalam rangka Renovasi Alila Ubud, Perseroan akan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Renovasi Alila Ubud bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, mengingat nilai transaksi dari Renovasi Alila Ubud tidak memenuhi transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam POJK 17/2020 berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 30 April 2026.

4. Sebesar Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk penyertaan modal tambahan di PT Bukit Lagoi Villa ("**BLV**") yang akan dilakukan paling lambat pada triwulan IV tahun 2026. Dana tersebut akan digunakan oleh BLV untuk transaksi sehubungan dengan belanja modal untuk pembangunan dan pengembangan infrastruktur di kawasan wisata terpadu Lagoi, Bintan ("**Pembangunan Bintan Land**"). Rencana pelaksanaan Pembangunan Bintan Land adalah secara bertahap sejak dana hasil penyertaan modal tambahan diterima oleh BLV dan diperkirakan selesai selambat-lambatnya pada triwulan IV tahun 2029.

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

Keterangan	Sebelum Penambahan Setoran Modal Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham			Setelah Penambahan Setoran Modal Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**1.000.000**	**1.000.000.000.000**		**1.000.000**	**1.000.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
Perseroan	451.011	451.011.000.000	99,94	**601.011**	**601.011.000.000**	99,96
BBP	250	250.000.000	0,06	**250**	**250.000.000**	0,04
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**451.261**	**451.261.000.000**	**100,00**	**601.261**	**601.261.000.000**	**100,00**
Portepel	**548.739**	**548.739.000.000**		**398.739**	**398.739.000.000**	

   Pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini, BLV belum melakukan kegiatan operasional secara komersial. BLV merupakan perusahaan anak yang dimiliki oleh Perseroan sebesar 99,94% (sembilan puluh sembilan koma sembilan empat persen). BLV telah memiliki Nomor Induk Berusaha No. 8120117290361 yang diterbitkan pada tanggal 6 Desember 2018 oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS dengan kegiatan usaha yakni, Hotel Bintang (KBLI No. 55510).

   Berikut di bawah ini adalah rincian perkiraan waktu pelaksanaan Pembangunan Bintan Land:
   - Kuartal II 2027 – Kuartal II 2029, Proses Pra-Konstruksi, termasuk design, perhitungan biaya-biaya serta penunjukan kontraktor.
   - Kuartal II 2029 – Kuartal II 2033, Pembangunan dengan target selesainya konstruksi.
   - Kuartal III 2033, Estimasi Bintan Land beroperasi.

   BLV saat ini masih dalam tahap diskusi untuk melakukan penunjukan konsultan sehubungan dengan Pembangunan Bintan Land.

   Dalam hal terdapat transaksi yang dilakukan dengan pihak terafiliasi dalam rangka Pembangunan Bintan Land tersebut, Perseroan akan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

   Pembangunan Bintan Land bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, mengingat nilai transaksi dari Transaksi Bintan Land tidak memenuhi transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam POJK 17/2020 berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 30 April 2026.

5. Sebesar Rp390.339.565.000,- (tiga ratus sembilan puluh miliar tiga ratus tiga puluh sembilan juta lima ratus enam puluh lima ribu Rupiah) akan digunakan oleh Perseroan untuk penyertaan modal tambahan di PT Bukit Permai Properti ("**BKPP**") yang akan dilakukan paling lambat triwulan IV tahun 2026. Dana tersebut kemudian akan digunakan BKPP untuk pembangunan infrastruktur proyek Uluwatu Estate di kawasan Uluwatu, Bali, berupa antara lain namun tidak terbatas pada jalan, *art gallery*, *natural park*, fasilitas olahraga, dan fasilitas penunjang terkait ("**Pembangunan Uluwatu Estate**"). Rencana pelaksanaan Pembangunan Uluwatu Estate adalah secara bertahap sejak dana hasil PMHMETD II ini diterima oleh BKPP dan diperkirakan selesai selambat-lambatnya pada triwulan IV tahun 2028.

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

Keterangan	Sebelum Penambahan Setoran Modal Nilai Nominal Rp1.000,- per saham			Setelah Penambahan Setoran Modal Nilai Nominal Rp1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**1.000.000.000**	**1.000.000.000.000**		**1.000.000.000**	**1.000.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
Perseroan	478.838.110	478.838.110.000	99,99	869.177.675	869.177.675.000	99,99
NBR	50.000	50.000.000	0,01	50.000	50.000.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**478.888.110**	**478.888.110.000**	**100,00**	**869.227.675**	**869.227.675.000**	**100,00**
Portepel	**521.111.890**	**521.111.890.000**		**130.772.325**	**130.772.325.000**	

   Pada tanggal diterbitkannya Prospektus ini, BKPP belum melakukan kegiatan operasional secara komersial. BKPP merupakan perusahaan anak yang dimiliki oleh Perseroan sebesar 99,99% (sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh sembilan persen). BKPP telah memiliki Nomor Induk Berusaha No. 9120300601177 yang diterbitkan pada tanggal 17 Juni 2019 dengan perubahan ke-3 pada tanggal 13 Agustus 2026 oleh Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS dengan kegiatan usaha yakni, Real Estat Yang Dimiliki Sendiri atau Disewa (KBLI No. 68111), Restoran (KBLI 56101), dan Aktivitas Hotel Bintang Lima (KBLI 55101).

   Berikut di bawah ini adalah rincian perkiraan waktu pelaksanaan Pembangunan Uluwatu Estate:
   - Kuartal IV 2026 – Kuartal II 2028, Proses Pra-Konstruksi, termasuk desain, perhitungan biaya-biaya serta penunjukan kontraktor.
   - Kuartal II 2028 – Kuartal II 2031, Pembangunan Infrastruktur (Pematangan Tanah, Jalan, Saluran, Fasilitas Pendukung, Sports Area, Lanskap/Area Hijau).

   Perseroan akan menunjuk beberapa pihak untuk mendukung pelaksanaan Pembangunan Uluwatu Estate. Pada tahap perencanaan, Perseroan telah menunjuk WOHA Architects Singapore berdasarkan Proposal Biaya Jasa Konsep *Masterplan* Uluwatu dan Desain Pra-Konsep (*Fee Proposal for* Uluwatu *Concept Masterplanning/Pre-Concept Design Services*) – Linear Art Nature Park di Nusa Dua, Bali dari WOHA Architects Singapore tertanggal 10 Juni 2025 (yang telah ditandatangani oleh Perseroan) sebagai konsultan arsitektur. Pihak tersebut tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan. Sementara itu, penunjukan kontraktor dan/atau pihak-pihak yang menjadi lawan transaksi lainnya akan dilakukan sesuai dengan rencana *timeline*.

   Dalam hal terdapat transaksi yang dilakukan dengan pihak terafiliasi dalam rangka Pembangunan Uluwatu Estate, Perseroan akan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

   Pembangunan Uluwatu Estate bukan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020, mengingat nilai transaksi dari Pembangunan Uluwatu Estate tidak memenuhi transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam POJK 17/2020 berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 30 April 2026.

Apabila dana hasil dari PMHMETD II ini tidak mencukupi untuk membiayai rencana penggunaan dana untuk angka keperluan angka 3, 4 dan 5 di atas, maka kekurangannya akan dibiayai dengan arus kas internal Perseroan.

1. Penggunaan dana yang diperoleh Perseroan dari PMHMETD II untuk penyertaan modal oleh Perseroan kepada masing-masing BBP, BLV dan BKPP, merupakan transaksi afiliasi sebagaimana diatur dalam POJK 42/2020, mengingat BBP, BLV dan BKPP 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 masing-masing BBP, BLV dan BKPP bukan merupakan transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam POJK 17/2020, mengingat nilai transaksi dari penyertaan-penyertaan modal tersebut tidak mencapai 20% dari ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan per 30 April 2026.

2. Penggunaan dana yang diperoleh Perseroan dari PMHMETD II untuk pembayaran dipercepat untuk seluruh pokok utang yang timbul berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Bank Mandiri tidak memenuhi definisi transaksi afiliasi berdasarkan POJK 42/2020 dan tidak memenuhi definisi transaksi material berdasarkan POJK 17/2020 karena pembayaran dipercepat bukan merupakan suatu transaksi baru melainkan pelaksanaan kewajiban berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Bank Mandiri.

Apabila Perseroan bermaksud untuk melakukan perubahan penggunaan dana hasil PMHMETD II, maka Perseroan wajib:

1. memperoleh persetujuan dari RUPS dan melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat, serta menyampaikan dokumen pendukungnya kepada OJK dalam hal: (i) perubahan salah satu unsur penggunaan dana paling sedikit sebesar 20% atau lebih dari total PMHMETD II; (ii) perubahan lokasi yang menyebabkan perubahan penggunaan dana yang tidak memiliki dampak positif berdasarkan studi kelayakan yang dibuat oleh penilai; (iii) perubahan penggunaan dana yang berbeda dengan rencana penggunaan dana dalam Prospektus atau hasil RUPS dengan nilai diatas 10% dari total PMHMETD II; atau

2. melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat dan menyampaikan dokumen pendukungnya kepada OJK dalam hal terdapat kondisi: (i) perubahan salah satu unsur penggunaan dana kurang dari 20% dari total PMHMETD II; (ii) perubahan lokasi menyebabkan perubahan penggunaan dana memiliki dampak positif berdasarkan studi kelayakan yang dibuat oleh penilai; (iii) perubahan penggunaan dana yang berbeda dengan rencana penggunaan dana dalam Prospektus atau hasil RUPS dengan nilai paling banyak 10% dari total PMHMETD II,

sesuai dengan Peraturan OJK No. 40 Tahun 2025 tanggal 22 Desember 2025 tentang Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("**POJK 40/2025**").

Sesuai dengan POJK 40/2025, Perseroan wajib melaporkan realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD II kepada OJK dan mengumumkan laporan realisasi penggunaan dana tersebut kepada masyarakat terhitung sejak periode perolehan dana dari PMHMETD II sampai dengan seluruh dana hasil PMHMETD II direalisasikan. Perseroan wajib mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD II dalam setiap RUPS tahunan sampai dengan seluruh dana hasil PMHMETD II telah direalisasikan. Laporan realisasi penggunaan dana tersebut wajib dibuat secara berkala setiap enam bulan dengan tanggal laporan 30 Juni dan 31 Desember ("**Tanggal Laporan**"). Perseroan akan menyampaikan dan mengumumkan laporan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya dari Tanggal Laporan sampai seluruh dana hasil PMHMETD II telah direalisasikan. Dalam hal Perseroan telah menggunakan dana hasil PMHMETD II sebelum Tanggal Laporan, Perseroan dapat menyampaikan dan mengumumkan laporan realisasi penggunaan dana terakhir lebih awal dari batas waktu penyampaian laporan. Lebih lanjut, berdasarkan Surat Keputusan Direksi BEI No. Kep-00087/BEI/12-2025 tanggal 12 Desember 2025 perihal Peraturan I-E tentang Kewajiban Penyampaian Informasi sebagaimana dicabut sebagian dengan Surat Keputusan Direksi BEI No. Kep-00052/BEI/04-2026 tanggal 1 April 2026 perihal Perubahan Ketentuan Laporan Bulanan Kegiatan Registrasi Kepemilikan Saham ("**Peraturan I-E**"), Perseroan wajib menyampaikan laporan kepada BEI mengenai penggunaan dana hasil PMHMETD II setiap enam bulan sampai dana hasil penawaran umum tersebut selesai direalisasikan, berikut penjelasan yang memuat tujuan penggunaan dana hasil penawaran umum seperti yang disajikan di Prospektus 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 II yang belum direalisasikan, Perseroan hanya dapat menempatkan dana atas nama Perseroan dalam instrumen keuangan yang aman, likuid dan tidak mengalami fluktuasi harga. Bunga

dan/atau imbal hasil instrumen keuangan serta pencairannya harus ditempatkan pada rekening khusus penampungan dana hasil PMHMETD II sesuai dengan POJK 40/2025.

Perseroan akan menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD II secara berkala setiap 6 (enam) bulan kepada OJK serta mempertanggungjawabkannya dalam setiap RUPS Tahunan sampai dengan seluruh dana hasil PMHMETD II telah direalisasikan sesuai dengan POJK 40/2025. Perseroan juga akan mempertanggungjawabkan realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD II dalam laporan tahunan sampai dengan seluruh dana hasil PMHMETD II direalisasikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (2) POJK 40/2025.

Perseroan telah menyampaikan laporan realisasi penggunaan dana hasil PMHMETD I. Setelah dikurangi dengan seluruh biaya terkait, seluruh dana tersebut telah digunakan sesuai dengan tujuan penggunaan dana yang telah ditetapkan. Sesuai ketentuan POJK No. 40/2025, laporan realisasi penggunaan dana telah disampaikan oleh Perseroan kepada OJK dan Bursa Efek Indonesia dengan surat No. 116.03.04/BUVA/VII/2026 tanggal 13 Juli 2026 perihal Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum PT Bukit Uluwatu Villa Tbk.

Sesuai dengan ketentuan POJK 33/2015, total biaya yang dikeluarkan Perseroan sehubungan dengan PMHMETD II diperkirakan berjumlah sekitar 0,27% (nol koma dua tujuh persen) dari total dana yang diperoleh dari PMHMETD II ini. Perkiraan biaya tersebut dialokasikan sebagai berikut:

- Biaya jasa Konsultan Keuangan oleh PT BCA Sekuritas sebesar 0,07% (nol koma nol tujuh persen);
- Biaya jasa Akuntan Publik sebesar 0,03% (nol koma nol tiga persen);
- Biaya jasa Konsultan Hukum sebesar 0,09% (nol koma nol sembilan persen);
- Biaya Notaris sebesar 0,01% (nol koma nol satu persen); dan
- Biaya lain-lain (antara lain biaya Biro Administrasi Efek, pencatatan saham di BEI, pernyataan pendaftaran ke OJK, biaya audit penjatahan, dan biaya percetakan) sebesar 0,07% (nol koma nol tujuh persen).

III. PERNYATAAN UTANG

Tabel-tabel di bawah ini menggambarkan liabilitas Perseroan pada tanggal 30 April 2026, yang angka-angkanya diambil dari Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2026, 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 IAPI sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independent yang diterbitkan kembali No. 00038/3.0332/AU.1/03/0643-2/1/X/2026 tertanggal 2 Oktober 2026 yang ditandatangani oleh Bambang Budi Tresno, CPA (Registrasi Akuntan Publik No.0643). Laporan auditor independen tersebut, yang juga tercantum dalam Prospektus ini, menyatakan opini tanpa modifikasian.

Pada tanggal 30 April 2026, Grup mempunyai jumlah liabilitas sebesar Rp569.308.719.047, dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April 2026
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Utang	
Utang usaha	12.677.825.427
Utang lain-lain	3.770.502.401
Beban yang masih harus dibayar	18.671.140.934
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	6.629.713.257
Utang pajak	7.173.633.997
Uang muka pelanggan	42.647.925.067
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	
Pinjaman bank	37.100.000.000
Liabilitas sewa	902.511.285
Total Liabilitas Jangka Pendek	**129.573.252.368**
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	
Utang pinjaman	
Pihak ketiga	24.500.000.000
Pinjaman bank	398.194.000.000
Liabilitas sewa	509.299.156
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	16.532.167.523
Total Liabilitas Jangka Panjang	**439.735.466.679**
TOTAL LIABILITAS	**569.308.719.047**

1. Utang

Pada tanggal 30 April 2026, Grup memiliki utang usaha kepada pihak ketiga sebesar Rp12.677.825.427 dan utang lain-lain sebesar Rp3.770.502.401 dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April 2026
Utang usaha	
Pihak ketiga	
PT Erlangga Prakarsa Mulia Sejahtera	1.059.191.533
PT Karya Widya Ulangun	354.537.733
PT Solusi Periferal	351.334.092
Masterdata	213.500.000
Bali Kulin	171.593.820
Onyx Center	161.333.353
Ferry Tjahyadikarta	149.975.908
Perintis Usaha	137.100.680
Dwi Jaya	116.594.327
PT Indobev Mentari Sejahtera	116.235.000

Keterangan	30 April 2026
	(dalam Rupiah)
Sukanda Djaya	109.695.888
Belimbing	102.240.000
Lainnya (kurang dari Rp100 juta)	9.634.493.093
Sub total	**12.677.825.427**
Utang lain-lain	
Pihak ketiga	
PT Dialog Grage Cirebon	2.409.293.204
HYATT	935.963.131
Sald Pte, Ltd	203.476.275
Korra Antarbuana	148.050.000
Lainnya (kurang dari Rp100 juta)	73.719.791
Sub total	**3.770.502.401**
Total	**16.448.327.828**

Rincian utang menurut jenis mata uang adalah sebagai berikut:

Keterangan	30 April 2026
	(dalam Rupiah)
Rupiah	16.244.851.553
Dolar Singapura (SGD 14.650 pada 2026, SGD 32.855 pada 2025 dan SGD 92.855 pada 2024)	203.476.275
Total	**16.448.327.828**

Analisa umur utang adalah sebagai berikut:

Keterangan	30 April 2026
	(dalam Rupiah)
Kurang dari 30 hari	8.732.666.643
31 sampai 60 hari	219.271.525
61 sampai 90 hari	30.127.947
Lebih dari 90 hari	7.446.261.713
Total	**16.448.327.828**

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

2. Beban yang masih harus dibayar

Pada tanggal 30 April 2026, Grup memiliki beban yang masih harus dibayar sebesar Rp18.671.140.934 dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	30 April 2026
	(dalam Rupiah)
Biaya layanan	3.640.140.033
Jasa professional	4.023.121.079
Komisi agen perjalanan	1.130.400.104
Jasa manajemen	1.001.583.854
Listrik dan air	934.174.342
Insentif	764.852.632
Lainnya (di bawah Rp300 juta)	7.176.868.890
Total	**18.671.140.934**

3. Liabilitas imbalan kerja

Liabilitas imbalan kerja jangka pendek

Pada tanggal 30 April 2026, 31 Desember 2025 dan 2024, Grup mengakui liabilitas atas imbalan kerja jangka pendek masing-masing sebesar Rp6.629.713.257, Rp5.116.191.368 dan Rp5.547.416.109 yang disajikan pada akun "Liabilitas jangka pendek" di laporan posisi keuangan konsolidasian.

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang

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 aktuaria terakhir Grup adalah 30 April 2026 yang dikeluarkan oleh aktuaris ahli pada tanggal 17 Juli 2026. Valuasi dilakukan secara berkala. Pada tanggal 30 April 2026, asumsi aktuaria utama yang digunakan oleh kantor konsultan aktuaria independen, Riana dan Rekan (2025/2024: Budi Ramdani), menggunakan metode "*Projected Unit Credit*", dengan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

Keterangan	30 April 2026
Tingkat diskonto	2026 : 7%; 2025: 6,11% - 6,62%; 2024: 6,25% - 7,14%
Tabel mortalita	Tabel Mortaliti Indonesia IV 2019 (TMI IV)
Kenaikan gaji dan upah	2026 dan 2025: 5%; 2024: 8%
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 pensiun normal
Usia pensiun	55 – 59 tahun

Program Iuran Pasti

Perseroan (hanya Alila Ubud dan Alila Villas Uluwatu) dan Entitas Anaknya, PT Mandra Alila (hanya Alila Manggis) menyelenggarakan program pensiun iuran pasti untuk semua karyawan tetapnya yang dipekerjakan setelah 3 tahun, yang dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan PT AIA Financial sebagai *fund trustee*. Kontribusi dilakukan oleh Hotel Alila Ubud setiap bulan sebesar 4% dan 5% dari gaji bulanan karyawan yang bersangkutan masing-masing untuk karyawan yang telah bekerja selama 3 tahun tapi kurang dari 5 tahun dan untuk karyawan yang telah bekerja selama 5 tahun atau lebih. Sedangkan kontribusi dilakukan oleh Alila Villas Uluwatu dan Alila Manggis setiap bulan sebesar 5% dari gaji bulanan karyawan.

Jumlah kontribusi yang dibayarkan kepada program iuran pasti pada 30 April 2026, 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp1.280.091.141, Rp2.526.205.809 dan Rp2.816.878.476.

Aset program Grup dalam bentuk titipan yang dikelola oleh *fund trustee*. Aset-aset tersebut diinvestasikan pada reksa dana pasar uang, pendapatan tetap dan saham pada 2026, 2025 dan 2024.

Kontribusi tahunan Grup untuk program pensiun terdiri dari pembayaran yang mencakup biaya jasa kini ditambah amortisasi liabilitas jasa lalu yang tidak didanai.

Pada tanggal 30 April 2026, 31 Desember 2025 dan 2024, transaksi Grup terkait dengan program pensiun adalah terkait dengan iuran untuk tahun tersebut. Grup tidak memiliki utang atas aset program pada tanggal 30 April 2026, 31 Desember 2025 dan 2024.

Program Manfaat Pasti

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang Grup mendekati nilai wajar masing-masing pada 2026, 2025 dan 2024.

Mutasi saldo atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	Nilai kini kewajiban	Nilai wajar aktiva program	Liabilitas imbalan pasca kerja
	30 April 2026		
Saldo Awal	**25.361.457.512**	**(8.416.296.480)**	**16.945.161.032**
Dibebankan (dikreditkan) pada laba-rugi:			
Biaya jasa kini	523.822.874	-	523.822.874
Biaya jasa lalu	246.227.009	-	246.227.009
Biaya bunga	351.829.535	-	351.829.535
Kurtailmen	-	-	-
Harapan hasil investasi	-	(87.906.698)	(87.906.698)
Lain-lain	(2.982.154.772)	3.001.698.717	19.543.945
Sub total	**(1.860.275.354)**	**2.913.792.019**	**1.053.516.665**
Dibebankan (dikreditkan) pada penghasilan komprehensif lain:			
Keuntungan (kerugian) aktuaria selama tahun berjalan	(329.975.695)	143.556.662	(186.419.033)
Lain-lain:			
Pembayaran manfaat	(525.625.334)	525.625.334	-
Iuran yang dibayarkan	-	(1.280.091.141)	(1.280.091.141)
Penyesuaian	-	-	-
Sub total	**(525.625.334)**	**(754.465.807)**	**(1.280.091.141)**
Saldo akhir	**22.645.581.129**	**(6.113.413.606)**	**16.532.167.523**

Keuntungan (kerugian) aktuarial diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan dilaporkan dalam laporan perubahan ekuitas adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April 2026
Saldo awal	**1.056.469.473**
Keuntungan (kerugian) yang diakui tahun berjalan	
Perubahan pengalaman	292.240.157
Imbalan hasil aset program	143.556.662
Perubahan asumsi keuangan	(622.247.644)
Lain-lain	31.792
Sub total	**(186.419.033)**
Saldo akhir	**870.050.440**

Risiko aktuarial

Program pensiun Grup terekspos pada risiko aktuarial seperti risiko investasi, risiko tingkat suku bunga, risiko umur panjang dan risiko gaji sebagai berikut:

- Risiko investasi dan tingkat suku bunga

  Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto yang ditentukan berdasarkan referensi imbal hasil pasar atas dana pemerintah. Secara umum, penurunan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang menjadi acuan akan meningkatkan kewajiban imbalan pasti. Namun

demikian, hal ini akan diimbangi dengan peningkatan hasil investasi program pensiun dan jika hasil investasi program pensiun turun di bawah tingkat ini, maka akan menimbulkan defisit pada program pensiun.

Karena sifat jangka panjang dari kewajiban imbalan pasti, tingkat investasi yang berkelanjutan merupakan elemen yang tepat dari strategi jangka panjang Grup untuk mengelola program pensiun secara efisien.

- Risiko umur panjang dan risiko gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari (1) tingkat mortalitas peserta program pensiun, dan (2) gaji peserta program pensiun di masa depan.

Sebagai akibatnya, kenaikan tingkat harapan hidup dan gaji peserta program akan mengakibatkan kenaikan kewajiban imbalan pasti.

Tingkat pengembalian yang diharapkan secara keseluruhan ditentukan berdasarkan kinerja historis investasi.

Analisis sensitivitas

Pada tanggal 30 April 2026, jika tingkat diskonto tahunan dan tingkat kenaikan gaji dinaikkan/diturunkan dengan asumsi semua variable lain dianggap konstan, nilai kini kewajiban imbalan kerja dan agregat biaya jasa kini sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April 2026	
	Kenaikan	Penurunan
Tingkat diskonto		
Nilai kini kewajiban imbalan kerja	16.024.546.355	18.024.296.239
Tingkat Kenaikan Gaji		
Nilai kini kewajiban imbalan kerja	18.004.348.886	16.026.321.611

Profil jatuh tempo

Pada tanggal 30 April 2026, analisis profil jatuh tempo pembayaran imbalan pasca kerja yang didiskontokan adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April 2026
Dalam 1 tahun	5.226.257.255
2 – 5 tahun	8.420.669.009
6 – 10 tahun	17.010.110.101
Lebih dari 10 tahun	35.388.860.260
Total	**66.045.896.625**

4. Utang pajak

Pada tanggal 30 April 2026, Grup memiliki utang pajak sebesar Rp7.173.633.997, dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April 2026
Pajak penghasilan	
Pasal 4 (2)	21.945.242
Pasal 21	569.654.529
Pasal 23	29.189.620
Pasal 29	2.470.558.439
Pajak hotel dan restoran (PB1)	3.752.834.871
Pajak Pertambahan Nilai	329.451.296
Total	**7.173.633.997**

5. Uang muka pelanggan

Pada tanggal 30 April 2026, 31 Desember 2025 dan 2024, uang muka pelanggan yang diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek merupakan uang muka tamu atau agen *travel*.

Pada tanggal 30 April 2026, Grup memiliki uang muka pelanggan sebesar Rp42.647.925.067, rincian uang muka pelanggan menurut jenis mata uang adalah sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April 2026
Dolar Amerika Serikat	39.936.879.105
Rupiah	2.711.045.962
Total	**42.647.925.067**

6. Utang pinjaman

Pada tanggal 30 April 2026, Perseroan memiliki utang pinjaman sebesar Rp24.500.000.000 dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April 2026
Pihak ketiga	
PT Graha Prakarsa Mulia Sejahtera	24.500.000.000
Total	**24.500.000.000**

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 April 2026, saldo pinjaman Grup 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 April 2026, Perseroan memiliki pinjaman ke Bank sebesar Rp435.294.000.000 dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April 2026
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
Bagian jangka pendek	37.100.000.000
Bagian jangka panjang	398.194.000.000
Total	**435.294.000.000**

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("BMRI")

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 Perusahaan 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.

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.

Tujuan dari pinjaman ini adalah untuk membiayai operasional Alila Ubud.

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

Pada tanggal 23 Februari 2026, suku bunga pinjaman bank diturunkan menjadi 8% per tahun berdasarkan Surat BMRI Nomor CMB.CM6/CPH.1216.2026 tertanggal 18 Februari 2026.

Atas transaksi pinjaman di atas tidak terdapat pembatasan yang dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik.

8. Liabilitas sewa

Pada tanggal 30 April 2026, Perseroan memiliki liabilitas sewa sebesar Rp1.411.810.441, dengan rincian sebagai berikut:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April 2026
Liabilitas Sewa	
Pembiayaan mobil	1.122.563.611
Aset hak-guna	289.246.830
Total	**1.411.810.441**
Bagian jangka pendek	902.511.285
Bagian jangka panjang	509.299.156

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April 2026
Total	**1.411.810.441**

Utang Pembiayaan Kendaraan Bermotor

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 30 April 2026, saldo atas fasilitas ini adalah sebesar Rp45.212.923.

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 April 2026, saldo atas fasilitas ini adalah sebesar Rp33.252.217.

Pada tanggal 11 Oktober 2022, Perseroan mengadakan perjanjian pembiayaan kendaraan dengan PT Astra Sedaya Finance dengan jumlah sebesar Rp340.337.381 yang meliputi periode 4 tahun dengan bunga sebesar 5% per tahun.

Pada tanggal 30 April 2026, saldo atas fasilitas ini masing-masing adalah sebesar Rp49.649.724.

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 April 2026, saldo atas fasilitas ini adalah sebesar Rp226.053.273.

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 April 2026, saldo atas fasilitas ini adalah sebesar Rp266.661.709.

Pada tanggal 7 Januari 2026, Perseroan mengadakan perjanjian pembiayaan kendaraan dengan PT Astra Sedaya Finance dengan jumlah sebesar Rp453.763.116 yang meliputi periode 3 tahun dengan bunga sebesar 4,75% per tahun.

Pada tanggal 30 April 2026, saldo atas fasilitas ini adalah sebesar Rp417.362.012.

Pada tanggal 17 Oktober 2025, Perseroan mengadakan perjanjian pembiayaan kendaraan dengan PT Orix Indonesia Finance dengan jumlah sebesar Rp286.500.000 yang meliputi periode 3 tahun dengan bunga sebesar 5,57% per tahun.

Pada tanggal 30 April 2026, saldo atas fasilitas ini adalah sebesar Rp84.371.753.

Biaya keuangan yang diakui sehubungan dengan utang jangka panjang Grup ini sebesar Rp12.510.465.025 untuk periode empat bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2026.

9. PERJANJIAN YANG SIGNIFIKAN

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 Rp3.358.767.595 dan Rp3.262.760.628 untuk periode empat bulan pada tanggal-tanggal 30 April 2026 dan 2025; sedangkan, Rp13.124.121.888 dan Rp10.044.945.983 untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, 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.

Jasa manajemen yang dibebankan pada operasional hotel masing-masing sebesar Rp927.012.571 dan Rp1.077.139.069 untuk periode empat bulan pada tanggal-tanggal 30 April 2026 dan 2025; sedangkan, Rp4.535.262.649 dan Rp3.614.417.565 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 Rp302.191.289 dan Rp315.147.193 untuk periode empat bulan pada tanggal-tanggal 30 April 2026 dan 2025; sedangkan, Rp1.538.243.991 dan Rp1.271.212.756 untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025

dan 2024, 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 50%:50%.

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

Berdasarkan perjanjian kerjasama operasi *Three Bedroom Villa No. H8* pada tanggal 17 Maret 2021, Tuan Hapsoro 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 pendapatan 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 Nyonya Lis Junitati R P Mangkuningrat dan setuju untuk menunjuk Perusahaan 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 pendapatan 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 Tuan 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 pendapatan manajemen sebesar 3% per tahun dengan perhitungan pro-rata antara Lis Junitati R P 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. *Management Agreement dengan PT Tirta Orisa Yasa (TOY) (dahulu PT Basis Utama Prima)*

Pada tanggal 7 December 2023, Perusahaan menandatangani Management Agreement dengan Entitas Induk Utama Perusahaan, TOY, dimana Perusahaan menunjuk TOY untuk membantu kegiatan pengelolaan Perusahaan. 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.

Selanjutnya, pada tanggal 20 Juli 2026, perjanjian ini diakhiri secara bersama-sama oleh Perseroan dan TOY.

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

ATAS TRANSAKSI PINJAMAN DI ATAS TIDAK TERDAPAT PEMBATASAN YANG DAPAT MERUGIKAN HAK-HAK PEMEGANG SAHAM PUBLIK.

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.

SELURUH LIABILITAS PERSEROAN PADA TANGGAL 30 APRIL 2026 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 MENGAKIBATKAN 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 April 2026, 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024, serta untuk periode dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk tanggal 30 April 2026, 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024, 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 IAPI sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen yang diterbitkan kembali No. 00038/3.0332/AU.1/03/0643-2/1/X/2026 tertanggal 2 Oktober 2026 yang ditandatangani oleh Bambang Budi Tresno, CPA (Registrasi Akuntan Publik No.0643). Laporan auditor independen tersebut, yang juga tercantum dalam Prospektus ini, menyatakan opini tanpa modifikasian.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April	31 Desember	
	2026	2025*	2024
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	221.762.421.017	285.254.548.229	248.908.443.473
Piutang			
Piutang usaha			
Pihak ketiga, neto	6.306.270.796	6.722.373.350	11.204.842.029
Piutang lain-lain			
Pihak ketiga, neto	582.964.829	511.009.645	3.002.790.377
Pihak berelasi, neto	1.242.936	3.281.069.450	3.521.195.152
Persediaan	2.937.282.753	2.988.076.157	3.962.596.442
Biaya dibayar dimuka	5.039.060.232	6.430.121.830	4.741.157.044
	81.137.903	19.475.893	5.965.524
Total Aset Lancar	**236.710.380.466**	**305.206.674.554**	**275.346.990.041**
ASET TIDAK LANCAR			
Investasi pada entitas asosiasi, neto	65.675.005.976	64.553.507.199	134.590.937.820
Aset dalam pembangunan, neto	874.455.994.552	801.792.571.052	151.155.209.902
Aset tetap, neto	1.478.330.303.706	1.488.636.994.215	1.513.184.729.469
Aset hak guna, neto	17.195.222.940	17.920.558.688	18.015.582.598
Aset tidak lancar lainnya, neto	39.355.938.482	28.206.642.573	26.339.048.865
Total Aset Tidak Lancar	**2.475.012.465.656**	**2.401.110.273.727**	**1.843.285.508.654**
TOTAL ASET	**2.711.722.846.122**	**2.706.316.948.281**	**2.118.632.498.695**
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang			
Utang pihak berelasi	-	-	120.466.738.563
Utang usaha	12.677.825.427	11.958.207.025	14.540.976.868
Utang lain-lain	3.770.502.401	4.698.524.085	9.004.896.891
Beban yang masih harus dibayar	18.671.140.934	14.361.332.123	11.367.722.308
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	6.629.713.257	5.116.191.368	5.547.416.109
Utang pajak	7.173.633.997	6.484.557.280	4.255.746.961
Uang muka pelanggan	42.647.925.067	23.673.013.411	32.273.717.824
Pinjaman jangka panjang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Pinjaman bank	37.100.000.000	35.436.000.000	30.434.000.000
Liabilitas sewa	902.511.285	1.096.980.751	955.061.840
Total Liabilitas Jangka Pendek	**129.573.252.368**	**102.824.806.043**	**228.846.277.364**

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April	31 Desember	
	2026	2025*	2024
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang pinjaman			
Pihak berelasi	-	-	46.812.864.368
Pihak ketiga	24.500.000.000	24.500.000.000	24.500.000.000
Pinjaman bank	398.194.000.000	411.526.000.000	446.962.000.000
Liabilitas sewa	509.299.156	327.195.759	695.096.176
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	16.532.167.523	16.945.161.032	18.774.121.849
Total Liabilitas Jangka Panjang	**439.735.466.679**	**453.298.356.791**	**537.744.082.393**
TOTAL LIABILITAS	**569.308.719.047**	**556.123.162.834**	**766.590.359.757**
EKUITAS			
Modal saham			
Modal dasar:			
75.000.000.000 saham dengan nominal Rp50 per saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh:			
24.617.054.642 saham pada tahun 2026 dan 2025			
dan 20.590.473.213 saham pada tahun 2024	1.230.852.732.100	1.230.852.732.100	1.029.523.660.650
Tambahan modal disetor, neto	877.510.233.205	877.510.233.205	478.419.330.066
Saldo laba (defisit):			
Ditentukan penggunaannya	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya	(1.152.588.461.269)	(1.146.644.257.852)	(1.341.214.532.965)
Selisih atas akuisisi kepentingan non-pengendali	(513.814.808)	(171.481.168)	(171.481.168)
Penghasilan komprehensif lain:			
Keuntungan pengukuran kembali liabilitas imbalan pasca kerja	1.326.296.468	1.139.877.435	(2.371.383.600)
Surplus revaluasi atas aset tetap	1.174.170.897.144	1.174.170.897.144	1.174.170.897.144
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.140.757.882.840	2.146.858.000.864	1.348.356.490.127
Kepentingan nonpengendali	1.656.244.235	3.335.784.583	3.685.648.811
TOTAL EKUITAS	**2.142.414.127.075**	**2.150.193.785.447**	**1.352.042.138.938**
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	**2.711.722.846.122**	**2.706.316.948.281**	**2.118.632.498.695**

* *disajikan kembali*

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April		31 Desember	
	2026	2025*	2025**	2024
PENDAPATAN	**96.322.358.788**	**98.248.200.984**	**375.584.185.441**	**355.259.333.593**
BEBAN POKOK PENDAPATAN	**(32.238.195.063)**	**(32.265.220.095)**	**(112.555.493.460)**	**(104.471.177.185)**
LABA BRUTO	**64.084.163.725**	**65.982.980.889**	**263.028.691.981**	**250.788.156.408**
BEBAN USAHA				
Beban penjualan	(7.430.872.166)	(6.462.029.003)	(23.874.309.995)	(22.084.215.617)
Beban umum dan administrasi	(38.330.557.091)	(35.909.295.880)	(128.386.814.423)	(113.059.053.930)
Beban operasional, pembangunan, pemeliharaan dan energi	(8.030.159.581)	(8.408.358.290)	(25.935.864.896)	(25.822.165.282)
Beban manajemen dan lisensi	(4.638.393.455)	(4.703.826.890)	(19.246.408.528)	(18.296.716.718)
Penurunan nilai dari asset dalam pembangunan	-	-	(4.124.600.000)	(17.746.493.208)
Pendapatan operasional lain	169.442.624	654.699.327	2.524.026.249	15.260.830.841
Beban operasional lain	(572.101.741)	(960.865.367)	(3.327.755.340)	(1.995.782.229)

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April		31 Desember	
	2026	2025*	2025**	2024
LABA USAHA	**5.251.522.315**	**10.193.304.786**	**60.656.965.048**	**67.044.560.265**
Bagian laba (rugi) neto pada entitas asosiasi	1.121.498.777	76.106.726.095	55.198.069.379	(9.917.317.743)
Pendapatan keuangan	2.344.196.065	897.001.287	2.755.615.311	1.234.410.580
Rugi selisih kurs, neto	(1.388.029.297)	(813.056.285)	(674.250.407)	(1.465.844.643)
Beban keuangan	(12.510.765.025)	(13.035.695.368)	(40.057.521.705)	(46.447.990.639)
Keuntungan pembelian diskon	-	-	120.575.619.113	-
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**(5.181.577.165)**	**73.348.280.515**	**198.454.496.739**	**10.447.817.820**
PAJAK FINAL	(468.839.213)	(179.400.257)	(551.123.062)	(246.882.116)
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**(5.650.416.378)**	**73.168.880.258**	**197.903.373.677**	**10.200.935.704**
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(9.769.760)	-	(2.756.285.525)	(463.588.725)
LABA (RUGI) PERIODE / TAHUN BERJALAN	**(5.660.186.138)**	**73.168.880.258**	**195.147.088.152**	**9.737.346.979**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi				
Surplus revaluasi atas aset tetap	-	-	-	386.368.757.659
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja jangka panjang	186.419.033	-	3.511.261.035	(188.327.160)
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN PERIODE / TAHUN BERJALAN	**186.419.033**	**-**	**3.511.261.035**	**386.180.430.499**
TOTAL PENGHASILAN (KERUGIAN) KOMPREHENSIF PERIODE / TAHUN BERJALAN	**(5.473.767.105)**	**73.168.880.258**	**198.658.349.187**	**395.917.777.478**
LABA (RUGI) PERIODE / TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				
Pemilik entitas induk	(5.944.203.417)	73.038.318.277	194.570.275.113	8.455.404.381
Kepentingan non pengendali	284.017.279	130.561.981	576.813.039	1.281.942.598
LABA (RUGI) PERIODE / TAHUN BERJALAN	**(5.660.186.138)**	**73.168.880.258**	**195.147.088.152**	**9.737.346.979**
TOTAL PENGHASILAN (KERUGIAN) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				
Pemilik entitas induk	(5.757.784.384)	73.038.318.277	198.081.536.148	394.635.834.880
Kepentingan non-pengendali	284.017.279	130.561.981	576.813.039	1.281.942.598
TOTAL PENGHASILAN (KERUGIAN) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	**(5.473.767.105)**	**73.168.880.258**	**198.658.349.187**	**395.917.777.478**

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April		31 Desember	
	2026	2025*	2025**	2024
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	**(0,24)**	**3,07**	**8,13**	**0,36**

*) *tidak diaudit / tidak direviu*
**) *disajikan kembali*

LAPORAN ARUS KAS

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April		31 Desember	
	2026	2025*	2025**	2024
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				
Penerimaan dari pelanggan	115.713.372.998	104.597.527.497	371.465.949.707	360.598.274.551
Pembayaran kepada:				
Kontraktor, pemasok dan lainnya	(31.467.783.257)	(33.068.354.021)	(107.893.761.380)	(104.671.592.823)
Karyawan	(11.938.420.930)	(16.006.420.299)	(34.650.048.444)	(32.521.378.553)
Pembayaran untuk aktivitas operasi lainnya	(14.669.992.066)	(10.802.643.725)	(69.919.521.857)	(65.723.629.233)
Penerimaan bunga	2.344.196.065	897.001.287	2.755.615.311	1.234.410.581
Pembayaran bunga	(12.510.765.025)	(13.035.695.368)	(41.895.526.995)	(45.511.733.350)
Pembayaran pajak	(15.439.503.139)	(15.145.300.321)	(56.385.059.094)	(56.513.179.477)
Penurunan piutang lain-lain pihak berelasi	4.350.204.067	4.953.667.900	(240.125.701)	(187.797.079)
Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Operasi	**36.381.308.713**	**22.389.782.950**	**63.237.521.547**	**56.703.374.617**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				
Hasil penjualan aset tetap	78.500.000	30.000.000	888.700.000	44.250.000
Penambahan aset dalam pembangunan	(72.777.094.500)	-	-	-
Uang muka pembelian aset tetap	(8.111.578.020)	-	-	-
Penambahan aset tetap	(3.301.735.728)	(4.432.282.790)	(15.316.728.268)	(19.914.297.030)
Penambahan investasi pada entitas anak	(2.253.779.195)	-	-	-
Penerimaan dari entitas asosiasi	-	-	5.000.000.000	120.235.500.000
Penambahan aset hak-guna	-	-	(2.003.750.000)	-
Pembelian entitas anak, setelah dikurangi kas milik entitas anak yang diperoleh	-	-	(535.573.381.336)	-
Pencairan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	-	-	-	70.000.000.000
Pembayaran uang muka investasi	-	(119.997.416.000)	-	-
Penambahan investasi pada entitas asosiasi	-	-	-	(22.227.710.000)
Pembayaran atas penurunan modal saham dari kepentingan nonpengendali	-	(746.000.000)	(746.000.000)	-
Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	**(86.365.687.443)**	**(125.145.698.790)**	**(547.751.159.604)**	**148.137.742.970**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				
Pembayaran pinjaman bank	(11.668.000.000)	(10.000.000.000)	(30.434.000.000)	(90.870.000.000)

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April		31 Desember	
	2026	2025*	2025**	2024
Pembayaran liabilitas sewa	(451.719.185)	(385.724.222)	(1.639.117.001)	(934.976.768)
Pembayaran kepada pihak berelasi	-	(40.000.000.000)	(46.812.864.368)	-
Tambahan modal disetor	-	-	603.987.214.350	-
Pembayaran biaya emisi	-	-	(3.567.239.761)	-
Hasil pinjaman bank	-	-	-	20.000.000.000
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan	**(12.119.719.185)**	**(50.385.724.222)**	**521.533.993.220**	**(71.804.976.768)**
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS	**(62.104.097.915)**	**(153.141.640.062)**	**37.020.355.163**	**133.036.140.819**
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	**285.254.548.229**	**248.908.443.473**	**248.908.443.473**	**117.338.147.297**
PENGARUH PERUBAHAN KURS MATA UANG ASING	**(1.388.029.297)**	**(813.056.285)**	**(674.250.407)**	**(1.465.844.643)**
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE / TAHUN	**221.762.421.017**	**94.953.747.126**	**285.254.548.229**	**248.908.443.473**

**) tidak diaudit / tidak direviu*
***) disajikan kembali*

RASIO-RASIO KEUANGAN PENTING

Keterangan	30 April		31 Desember	
	2026	2025*	2025**	2024
EBITDA (dalam Rupiah)	20.251.603.005	24.782.591.341	105.001.151.325	104.860.297.150
Rasio pertumbuhan aset	0,20%	1,35%	27,74%	24,02%
Rasio pertumbuhan liabilitas	2,37%	(5,68)%	(27,45)%	1,94%
Rasio pertumbuhan ekuitas	(0,36)%	5,34%	59,03%	41,39%
Rasio pertumbuhan pendapatan	(1,96)%	7,27%	5,72%	(4,32)%
Rasio pertumbuhan laba bersih periode/tahun berjalan	(107,74)%	788,31%	1,904,12%	(43,13)%
Rasio laba (rugi) terhadap aset	(0,21)%	3,41%	7,21%	0,46%
Rasio laba (rugi) terhadap ekuitas	(0,26)%	5,14%	9,08%	0,72%
Rasio laba (rugi) terhadap pendapatan	(5,88)%	74,47%	51,96%	2,74%
Rasio lancar	1,83x	0,50x	2,97x	1,20x
Rasio liabilitas terhadap ekuitas	26,57%	50,77%	25,86%	56,70%
Rasio liabilitas terhadap aset	20,99%	33,67%	20,55%	36,18%
Rasio cakupan bunga *(interest coverage ratio)*	0,42x	0,78x	1,51x	1,44x
Rasio cakupan utang *(debt to service coverage ratio)*	0,84x	1,08x	1,49x	1,56x

**) tidak diaudit / tidak direviu*
***) disajikan kembali*

RASIO-RASIO YANG DIPERSYARATKAN OLEH PERJANJIAN KREDIT

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

Keterangan	Persyaratan	Rasio Keuangan Perseroan pada tanggal 30 April 2026
Debt to service coverage ratio)*	DSCR>100%	83,46%
Operating cash flow	Positif	Positif
Debt to equity ratio	DER<150%	26,57%

*) Berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi, persyaratan financial covenant DSCR adalah >100%, dengan perhitungan EBITDA tahun berjalan dibandingkan dengan kewajiban bunga dan pokok tahun berjalan.

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 April 2026, 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024, serta untuk periode dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk tanggal 30 April 2026, 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024, 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 IAPI sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independent yang diterbitkan kembali No. 00038/3.0332/AU.1/03/0643-2/1/X/2026 tertanggal 2 Oktober 2026 yang ditandatangani oleh Bambang Budi Tresno, CPA (Registrasi Akuntan Publik No.0643). Laporan auditor independen tersebut, yang juga tercantum dalam Prospektus ini, menyatakan opini tanpa modifikasian.

A. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KINERJA OPERASIONAL

Hasil operasi Perseroan dipengaruhi oleh beberapa faktor penting, meliputi:

1. Situasi keamanan

Keamanan merupakan faktor fundamental dalam industri hotel berbintang karena wisatawan menuntut standar kenyamanan dan keselamatan yang tinggi. Stabilitas kesehatan masyarakat sangat menentukan kepercayaan wisatawan, sebagaimana tercermin pada pandemi Covid-19 yang mengakibatkan penghentian operasional hotel serta penurunan signifikan pada kinerja keuangan akibat pembatasan perjalanan domestik maupun internasional. Selain itu, kondisi keamanan nasional, stabilitas politik, serta keamanan lingkungan yang dipengaruhi oleh faktor alam maupun perilaku manusia menjadi pertimbangan utama wisatawan mancanegara maupun domestik, sehingga ketidakpastian pada aspek tersebut dapat menurunkan minat kunjungan dan berdampak langsung pada tingkat okupansi hotel berbintang Perseroan.

2. Situasi Geopolitik

Perseroan menerima reservasi kamar hotel yang berbanding lurus dengan pendapatan dari wisatawan manca negara yang datang dari berbagai kawasan, termasuk Asia Pasifik dan Australia, Amerika Utara, Eropa, dan Timur Tengah. Terjadinya konflik yang berlarut di kawasan Timur Tengah dapat mengganggu rute penerbangan wisatawan mancanegara dari Kawasan Eropa dan Timur Tengah. Hal ini dapat mengakibatkan pembatalan reservasi wisatawan pada hotel Perseroan.

3. Bencana Alam

Bencana alam berpotensi menimbulkan risiko signifikan terhadap operasional hotel bintang, mulai dari kerusakan fisik pada bangunan dan fasilitas premium hingga kerugian finansial yang substansial. Dampak yang ditimbulkan mencakup penurunan drastis tingkat hunian akibat pembatalan reservasi secara massal, ancaman terhadap keselamatan tamu maupun karyawan, serta periode pemulihan pasca bencana yang memperpanjang gangguan operasional. Perseroan telah menerapkan standar konstruksi dan sistem keamanan sesuai klasifikasi hotel berbintang untuk memitigasi risiko tersebut, namun potensi kerugian finansial akibat berkurangnya jumlah tamu tetap tidak dapat sepenuhnya dihindari.

4. 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 berdampak pada 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.

5. Kebijakan Pemerintah

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

6. Internal Perseroan

Manajemen senantiasa berfokus pada pertumbuhan Revenue per Available Room ("**RevPAR**") sebagai strategi utama dalam menjaga profitabilitas aset sekaligus mendukung keberlanjutan Perseroan secara menyeluruh. Dalam rangka menopang pertumbuhan RevPAR, Manajemen juga menargetkan peningkatan Average Daily Rate ("**ADR**"). Perseroan memiliki portofolio hotel premium yang ADR nya cukup tinggi dan mengutamakan guest experience full privacy dan luxury.

RevPAR Alila Villas Uluwatu pada periode yang berakhir 30 April 2026 menurun sebesar 1,26% dibandingkan dengan periode yang sama tahun sebelumnya. Sementara itu, RevPAR Alila Ubud pada periode yang berakhir 30 April 2026 menurun sebesar 9,02% dibandingkan dengan periode yang sama tahun sebelumnya. Untuk Alila Manggis, RevPAR pada periode yang berakhir 30 April 2026 , menurun sebesar 0.6% dibandingkan dengan periode yang sama tahun sebelumnya. Secara year-to-date (YTD), Alila Villas Uluwatu menempati peringkat ke2 dari 6 properti dalam hal tingkat okupansi, dan peringkat ke-2 dalam ADR dan RevPAR dan Alila Ubud menempati peringkat ke-5 dalam hal tingkat okupansi, naik dari peringkat ke4 tahun sebelumnya., dalam ADR dan RevPAR menempati masing -masing peringkat ke-3 dan ke-4 dari 6 properti.

ADR dan RevPAR masing-masing properti hotel adalah sebagai berikut:

Properti Hotel	RevPAR				ADR			
	30-Apr-26	30-Apr-25	31-Dec-25	31-Dec-24	30-Apr-26	30-Apr-25	31-Dec-25	31-Dec-24
AVU	8.327.304	8.433.184	10.431.604	9.479.177	10.798.738	10.679.707	11.149.783	10.174.474
ALU	2.251.487	2.474.668	3.168.185	3.121.719	2.691.794	2.728.749	2.985.616	2.833.940
ALM	1.178.143	1.185.822	1.616.810	1.708.287	1.776.476	1.705.379	1.838.112	1.704.495

Secara keseluruhan, Perseroan memiliki 23.280 jumlah kamar yang tersedia pada periode 30 April 2026 meningkat sebesar 0,52% dibanding tahun sebelumnya yaitu 23.150 jumlah kamar.

B. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

- Standar Baru, Amandemen, Penyesuaian dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan efektif 1 Januari 2026

  Berikut ini adalah standar revisi yang telah diterbitkan dan berlaku efektif pada tahun 2026 namun tidak menimbulkan dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup:
  - PSAK 107 dan PSAK 109 (Amandemen 2024) – Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan;
  - PSAK 107 dan PSAK 109 (Amandemen 2024) – Kontrak yang Mengacu pada Listrik Bergantung Alam;
  - PSAK 338 (2025 Revisi), Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali;
  - Penyesuaian Tahunan 2024 SAK Indonesia, yang merujuk pada *IFRS Accounting Standards Annual Improvements – Volume II*. Penyesuaian ini terhadap beberapa PSAK berisi perubahan kata atau pembetulan minor atas konsekuensi yang tidak diintensikan, kekeliruan, atau persyaratan yang bertentangan dalam SAK Indonesia.

- Standar Baru, Amandemen dan Interpretasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang belum efektif

  Di bawah ini amandemen Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang telah diterbitkan yang belum efektif:

  Berlaku mulai 1 Januari 2027
  - PSAK 118: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan

PSAK 118 menggantikan PSAK 201, mempertahankan banyak prinsip yang ada tetapi secara signifikan mengubah cara entitas melaporkan "laba atau rugi operasional".

Berlaku mulai 1 Januari 2027

- PSAK 118: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan
  PSAK ini menentukan struktur yang jelas untuk laporan laba rugi dengan mengelompokkan pos-pos ke dalam kategori operasi, investasi, pembiayaan, pajak penghasilan, dan operasi yang dihentikan. Standar ini mewajibkan pengungkapan tertentu termasuk ukuran kinerja tetapan manajemen ("UKTM"), yang memungkinkan investor memahami bagaimana pandangan manajemen atas kinerja keuangan Grup dan bagaimana ukuran tersebut dibandingkan dengan ukuran yang didefinisikan dalam PSAK 118.

  Meskipun PSAK 118 tidak memengaruhi pengakuan atau pengukuran pos-pos dalam laporan keuangan konsolidasian, dampaknya terhadap penyajian dan pengungkapan diperkirakan akan sangat luas, terutama yang berkaitan dengan laporan kinerja keuangan dan penyediaan UKTM dalam laporan keuangan konsolidasian.

  Manajemen Grup saat ini sedang menilai secara rinci implikasi penerapan standar baru ini pada laporan keuangan konsolidasiannya. Dari penilaian awal, secara garis besar, dampak potensial berikut telah diidentifikasi:
  - Meskipun adopsi PSAK 118 tidak akan berpengaruh pada laba neto Perseroan, Perseroan mengharapkan pengelompokan pos pendapatan dan beban dalam laporan laba rugi ke dalam kategori baru akan memengaruhi cara perhitungan dan pelaporan laba operasi.
  - Pos-pos yang disajikan dalam laporan keuangan utama mungkin akan berubah akibat penerapan konsep "ringkasan terstruktur yang berguna" dan prinsip yang ditingkatkan mengenai agregasi dan disaggregasi.
  - Grup tidak mengharapkan adanya perubahan signifikan dalam informasi yang saat ini diungkapkan dalam catatan, karena persyaratan untuk mengungkapkan informasi material tetap tidak berubah; namun, cara pengelompokan informasi tersebut mungkin berubah sebagai akibat dari prinsip agregasi/disaggregasi. Selain itu, akan ada pengungkapan baru yang signifikan yang diwajibkan untuk:
    a. UKTM;
    b. rincian jenis beban untuk pos-pos yang disajikan berdasarkan fungsi dalam kategori operasi laporan laba rugi – rincian ini hanya diperlukan untuk beberapa jenis beban tertentu; dan,
    c. untuk periode tahunan pertama penerapan PSAK 118, rekonsiliasi untuk setiap pos dalam laporan laba rugi antara angka yang telah disajikan ulang berdasarkan penerapan PSAK 118 dan angka yang sebelumnya disajikan berdasarkan PSAK 201.
  - Dari perspektif laporan arus kas, akan ada perubahan cara penyajian bunga diterima dan bunga dibayar. Bunga dibayar akan disajikan sebagai arus kas pendanaan dan bunga diterima akan disajikan sebagai arus kas investasi, yang merupakan perubahan dari penyajian saat ini sebagai bagian dari arus kas operasi.

- PSAK 119: Entitas Anak Tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan

Grup sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul atas penerbitan standar akuntansi keuangan tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

- Perseroan tidak melakukan perubahan kebijakan yang material di tahun 2024 sampai dengan 2026.

C. LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April		31 Desember	
	2026	2025*	2025**	2024
Pendapatan	96.322.358.788	98.248.200.984	375.584.185.441	355.259.333.593
Beban pokok pendapatan	(32.238.195.063)	(32.265.220.095)	(112.555.493.460)	(104.471.177.185)
Laba bruto	64.084.163.725	65.982.980.889	263.028.691.981	250.788.156.408
Laba (rugi) periode / tahun berjalan	(5.660.186.138)	73.168.880.258	195.147.088.152	9.737.346.979
Total penghasilan (kerugian) komprehensif periode / tahun berjalan	(5.473.767.105)	73.168.880.258	198.658.349.187	395.917.777.478

**) tidak diaudit / tidak direviu*
***) disajikan kembali*

Pendapatan

Pendapatan Usaha Perseroan dan Entitas Anak terdiri atas Pendapatan Kamar, Makanan & minuman, SPA dan Lainnya, Tabel berikut ini menyajikan pendapatan Perseroan dan Entitas Anak sebagai persentase dari total pendapatan Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 April 2026, 30 April 2025, 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 :

(dalam Rupiah)

Keterangan	30-Apr-26	%	30-Apr-25	%	31-Dec-25	%	31-Dec-24	%
Kamar	59.867.060.306	62,15	60.869.011.425	61,96	229.181.974.488	61,02	216.732.357.484	61,01
Makanan & Minuman	28.397.059.272	29,48	29.595.199.498	30,12	117.734.376.717	31,35	108.517.495.785	30,55
SPA	3.522.847.648	3,66	4.020.538.577	4,09	12.983.535.067	3,46	13.124.566.652	3,69
Lainnya	4.535.391.562	4,71	3.763.451.484	3,83	15.684.299.169	4,17	16.884.913.672	4,75
Total	**96.322.358.788**		**98.248.200.984**		**375.584.185.441**		**355.259.333.593**	

Perbandingan Pendapatan untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 dibandingkan dengan periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2025

Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 adalah sebesar Rp96.322.358.788, menurun sebesar 1,96% atau Rp1.925.842.196 bila dibandingkan dengan pendapatan pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2025. Hal ini disebabkan oleh jumlah tamu hotel yang menurun sedikit dibandingkan periode yang sama tahun lalu. Penurunan tamu hotel juga diakibatkan faktor musiman dan konflik geopolitik yang terjadi di Kawasan Timur Tengah.

Secara garis besar, tidak ada perubahan signifikan di *Room Night Available* di ketiga hotel Perseroan, namun jumlah *Room Night Sold* Perseroan turun sebesar sekitar 7,57% dibandingkan periode yang sama di tahun 2025, sehingga *Occupancy* hotel Perseroan turun dari 51,18% menjadi 47,31% dari tahun 2025 ke tahun 2026 untuk periode yang sama.

Namun rata-rata *Average Daily Rate* ("**ADR**") Perseroan naik sebesar 5,86% di tahun 2026 dibandingkan pada tahun 2025. Rata-rata *Average Daily Rate* aset perhotelan Perseroan naik dari Rp 5,13 juta di tahun 2025 menjadi Rp 5,44 juta di tahun 2026.

Oleh karena itu penurunan Pendapatan pada periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 dapat di mitigasi dengan kenaikan *Average Daily Rate* yang membantu menurunkan efek negatif dari turunnya Occupancy hotel.

Perbandingan Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp375.584.185.441, meningkat sebesar 5,72% atau Rp20.324.851.848 bila dibandingkan dengan pendapatan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

Secara garis besar, tidak ada perubahan siginifikan pada *Room Nights Available* Perseroan, namun *Room Nights Sold* Perseroan turun sekitar 4,66% di tahun 2025 jika dibandingkan dengan tahun 2024. Hal ini berimbas pada penurunan *Occupancy* untuk aset perhotelan Perseroan menjadi 60,50% di tahun 2025 dari sebelumnya 63,29% di tahun 2024.

Namun Perseroan dengan sukses telah meningkatkan *Average Daily Rate* aset perhotelan Perseroan secara keseluruhan dimana ADR meningkat 10,91% dari Rp4,84 juta secara rata-rata menjadi Rp 5,36 juta. Sehingga Perseroan tetap dapat mencatatkan pertumbuhan Pendapatan di tahun 2025 dibandingkan tahun 2024 akibat kenaikan *Average Daily Rate* yang lebih besar daripada penurunan *Occupancy*.

Beban Pokok Pendapatan

Tabel berikut ini menyajikan beban pokok pendapatan Perseroan dan Entitas Anak berdasarkan bidang usaha sebagai persentase dari total beban pokok pendapatan untuk periode yang disajikan:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30-Apr-26	%	30-Apr-25	%	31-Dec-25	%	31-Dec-24	%
Kamar	13.770.880.877	42,71	13.209.387.646	40,94	46.491.182.812	41,31	41.725.495.210	39,94
Makanan & Minuman	15.522.573.332	48,15	16.618.917.761	51,51	57.540.976.773	51,12	54.702.638.064	52,36
SPA	914.610.044	2,84	975.131.017	3,02	3.139.008.154	2,79	3.046.855.218	2,92
Lainnya	2.030.130.810	6,30	1.461.783.671	4,53	5.384.325.721	4,78	4.996.188.693	4,78
Total	**32.238.195.063**		**32.265.220.095**		**112.555.493.460**		**104.471.177.185**	

Perbandingan Beban Pokok Pendapatan untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 dibandingkan dengan periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2025

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 adalah sebesar Rp32.238.195.063, menurun sebesar 0,08% atau Rp27.025.032 bila dibandingkan dengan beban pokok pendapatan pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2025. Hal ini sejalan oleh menurunnya pendapatan.

Perbandingan Beban Pokok Pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024

Beban Pokok Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp112.555.493.460, meningkat sebesar 7,74% atau Rp8.084.316.275 bila dibandingkan dengan beban pokok pendapatan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024. Kenaikan ini sejalan dengan kenaikan pendapatan.

Laba Bruto

Perbandingan Laba Bruto untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 dibandingkan dengan periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2025

Laba Bruto Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 adalah sebesar Rp64.084.163.725, menurun sebesar 2,88% atau Rp1.898.817.164 bila dibandingkan dengan laba bruto pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2025. Hal ini sejalan dengan penurunan pendapatan.

Perbandingan Laba Bruto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024

Laba Bruto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp263.028.691.981, meningkat sebesar 4,88% atau Rp12.240.535.573 bila dibandingkan dengan laba bruto pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024. Hal ini sejalan dengan kenaikan pendapatan.

Laba (Rugi) Bersih Periode / Tahun Berjalan

Perbandingan Laba (Rugi) Bersih Periode Berjalan untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 dibandingkan dengan periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2025

Laba (rugi) bersih periode/ tahun berjalan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 adalah sebesar Rp(5.660.186.138), menurun sebesar 107,74% atau Rp78.829.066.396 bila dibandingkan dengan laba (rugi) bersih periode/ tahun berjalan pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2025. Hal ini disebabkan oleh adanya pengakuan laba dari entitas asosiasi sebesar Rp76.106.726.095 pada 2025 yang utamanya adalah hasil dari penjualan aset yang dilakukan oleh BSR, sehingga pada periode 2026 terlihat seolah terjadi penurunan yang sangat signifikan.

Perbandingan Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024

Laba (rugi) bersih periode/ tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp195.147.088.152, meningkat sebesar 1.904,12% atau Rp185.409.741.173 bila dibandingkan dengan laba (rugi) bersih periode/ tahun berjalan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

Hal ini disebabkan oleh keuntungan pembelian diskon sebesar Rp120,575,619,113 atas akuisisi PT Bukit Permai Properti dan laba dari entitas asosiasi.

Total Laba (Rugi) Komprehensif periode/tahun berjalan

Perbandingan Total Laba (Rugi) Komprehensif periode/tahun berjalan untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 dibandingkan dengan periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2025

Total Laba (Rugi) Komprehensif periode/tahun berjalan Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 adalah sebesar Rp(5.473.767.105), menurun sebesar 107,48% atau Rp78.642.647.363 bila dibandingkan dengan Total Laba (Rugi) Komprehensif periode/tahun berjalan pada periode yang berakhir pada tanggal 30 April 2025. Hal ini disebabkan oleh adanya pengakuan laba dari entitas asosiasi sebesar Rp76.106.726.095 pada 2025 yang utamanya adalah hasil dari penjualan aset, sehingga pada periode 2026 terlihat seolah terjadi penurunan yang sangat signifikan.

Perbandingan Total Laba (Rugi) Komprehensif periode/tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dibandingkan dengan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024

Total Laba (Rugi) Komprehensif periode/tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp198.658.349.187, menurun sebesar 49,82% atau Rp197.259.428.291 bila dibandingkan dengan total Laba (Rugi) Komprehensif periode/tahun berjalan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024. Hal ini disebabkan oleh adanya pengakuan keuntungan atau surplus atas revaluasi aset tetap sebesar Rp386.368.757.659.

D. ASET, LIABILITAS DAN EKUITAS

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April	31 Desember	
	2026	2025*	2024
Aset lancar	236.710.380.466	305.206.674.554	275.346.990.041
Aset tidak lancar	2.475.012.465.656	2.401.110.273.727	1.843.285.508.654
Jumlah Aset	**2.711.722.846.122**	**2.706.316.948.281**	**2.118.632.498.695**
Liabilitas jangka pendek	129.573.252.368	102.824.806.043	228.846.277.364
Liabilitas jangka panjang	439.735.466.679	453.298.356.791	537.744.082.393
Jumlah Liabilitas	**569.308.719.047**	**556.123.162.834**	**766.590.359.757**
Jumlah Ekuitas	**2.142.414.127.075**	**2.150.193.785.447**	**1.352.042.138.938**

**) disajikan kembali*

a. Aset

Perbandingan Aset tanggal 30 April 2026 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2025

Total aset Perseroan pada tanggal 30 April 2026 adalah sebesar Rp2.711.722.846.122 yang terdiri dari aset lancar sebesar Rp236.710.380.466 dan aset tidak lancar sebesar Rp2.475.012.465.656.

Aset lancar Perseroan pada tanggal 30 April 2026 mengalami penurunan sebesar 22,44% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2025. Hal ini disebabkan oleh pembelian aset dalam pengembangan berupa tanah pada anak perusahaan.

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 30 April 2026 mengalami kenaikan sebesar 3,08% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2025. Hal ini disebabkan oleh pembelian aset dalam pengembangan berupa tanah pada anak perusahaan.

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

Total aset Perseroan pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp2.706.316.948.281 yang terdiri dari aset lancar sebesar Rp305.206.674.554 dan aset tidak lancar sebesar Rp2.401.110.273.727.

Aset lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2025 mengalami kenaikan sebesar 10,84% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2024. Hal tersebut merupakan dampak dari peningkatan modal Perseroan.

Aset tidak lancar Perseroan pada tanggal 31 Desember 2025 mengalami kenaikan sebesar 30,26% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2024. Peningkatan aset tidak lancar pada tahun 2025 terutama dipengaruhi oleh akuisisi PT Bukit Permai Properti, sehingga aset lancar dari entitas yang diakuisisi dikonsolidasikan dan diakui sebagai bagian dari aset.

b. Liabilitas

Perbandingan Liabilitas pada tanggal 30 April 2026 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2025

Total liabilitas Perseroan pada tanggal 30 April 2026 adalah sebesar Rp569.308.719.047 yang terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar Rp129.573.252.368 dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp439.735.466.679.

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 30 April 2026 mengalami kenaikan sebesar 26,01% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2025. Hal tersebut disebabkan oleh kenaikan pada uang muka pelanggan.

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 30 April 2026 mengalami penurunan sebesar 2,99% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2024. Hal tersebut disebabkan oleh Hal tersebut disebabkan oleh pembayaran pinjaman ke bank.

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

Total liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp556.123.162.834 yang terdiri dari liabilitas jangka pendek sebesar Rp102.824.806.043 dan liabilitas jangka panjang sebesar Rp453.298.356.791.

Liabilitas jangka pendek Perseroan pada tanggal 31 Desember 2025 mengalami penurunan sebesar 55,07% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2024. Hal tersebut terutama disebabkan oleh reklasifikasi utang lain-lain pihak berelasi sebesar Rp 120.235.500.000 ke akun investasi asosiasi Perusahaan.

Liabilitas jangka panjang Perseroan pada tanggal 31 Desember 2025 mengalami penurunan sebesar 15,70% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2024. Hal tersebut terjadi karena pembayaran pinjaman kepada pihak berelasi dan pembayaran pinjaman bank.

c. Ekuitas

Perbandingan Ekuitas pada tanggal 30 April 2026 dibandingkan dengan pada tanggal 31 Desember 2025

Ekuitas Perseroan pada tanggal 30 April 2026 adalah sebesar Rp2.142.414.127.075, mengalami penurunan sebesar 0,36% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2025. Hal tersebut sehubungan dengan pencatatan kerugian di periode 4 bulan yang berakhir pada 30 April 2026.

Perbandingan Ekuitas pada tanggal 31 Desember 2025 dibandingkan pada tanggal 31 Desember 2024

Ekuitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp2.150.193.785.447, mengalami kenaikan sebesar 59,03% bila dibandingkan dengan 31 Desember 2024. Hal tersebut merupakan dampak dari peningkatan modal yang dilakukan oleh Perusahaan melalui HMETD.

E. LIKUIDITAS DAN SUMBER PERMODALAN

Arus Kas

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April		31 Desember	
	2026	2025*	2025**	2024
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi	36.381.308.713	22.389.782.950	63.237.521.547	56.703.374.617
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	(86.365.687.443)	(125.145.698.790)	(547.751.159.604)	148.137.742.970
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan	(12.119.719.185)	(50.385.724.222)	521.533.993.220	(71.804.976.768)
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	(62.104.097.915)	(153.141.640.062)	37.020.355.163	133.036.140.819
Kas Dan Setara Kas Awal Tahun / Periode	285.254.548.229	248.908.443.473	248.908.443.473	117.338.147.297
Pengaruh Perubahan Kurs Mata Uang Asing	(1.388.029.297)	(813.056.285)	(674.250.407)	(1.465.844.643)
Kas dan setara Kas Akhir Tahun / Periode	221.762.421.017	94.953.747.126	285.254.548.229	248.908.443.473

**) tidak diaudit / tidak direviu*
***) disajikan kembali*

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 April 2026 arus kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi sebesar Rp36.381.308.713 mengalami kenaikan 62,49% dibandingkan periode yang sama di tahun sebelumnya. Hal ini terutama disebabkan kenaikan penerimaan dari uang muka pelanggan.

Arus kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi pada 31 Desember 2025 sebesar Rp63.237.521.547 mengalami kenaikan 11,52% dibandingkan periode yang sama di tahun sebelumnya. Hal ini disebabkan kenaikan pendapatan, penerimaan dari uang muka pelanggan.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Pada periode tanggal 30 April 2026, 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 April 2026 arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp86.365.687.443 menurun 30,99% dari periode yang sama di tahun sebelumnya. Hal ini terutama disebabkan oleh pada periode 30 April 2025 terdapat pengeluaran besar untuk pembayaran uang muka pembelian saham PT Bukit Permai Properti.

Pada periode tanggal 31 Desember 2025, arus kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi sebesar Rp547.751.159.604, mengalami kenaikan sebesar 469,76% bila dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun sebelumnya. Hal ini terutama disebabkan oleh akuisisi entitas anak baru yaitu PT Bukit Permai properti.

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 April 2026, arus kas neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp12.119.719.185 menurun 75,95% dari periode yang sama di tahun sebelumnya. Hal ini disebabkan karena pada periode 2025 terdapat pembayaran kepada pihak berelasi sebesar Rp 40 miliar rupiah, sementara pada periode 2026 tidak ada.

Pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, arus kas yang diperoleh dari aktivitas pendanaan utamanya sebesar Rp521.533.993.220 meningkat 826,32% dari periode yang sama di tahun sebelumnya. Hal ini merupakan dampak dari tambahan modal melalui HMETD.

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 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing adalah sebesar 182,68%, 296,82% dan 120,32%.

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, sampai dengan saat ini tidak terdapat sumber likuiditas yang material yang belum digunakan oleh Perseroan.

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 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar 26,57%, 25,86% dan 56,70%.

Solvabilitas aset Perseroan untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar 20,99%, 20,55% dan 36,18%.

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 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing adalah sebesar (0,26)%, 9,08% dan 0,72%.

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

4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 serta tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar (0,21)%, 7,21% dan 0,46%.

Profitabilitas

Marjin laba bersih (*net profit margin*) Perseroan untuk periode 4 (empat) bulan yang berakhir pada tanggal 30 April 2026 adalah sebesar (5,88)%, menurun dari periode sebelumnya di 74,47% pada tanggal 30 April 2025. Hal ini terutama disebabkan karena pada periode sebelumnya Perusahaan mencatat laba atas penjualan aset pada entitas asosiasi sebesar Rp 76.106.726.095 yang merupakan dampak dari penjualan aset PT Bukit Savanna Raya.

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, marjin laba bersih Perseroan adalah sebesar 51,96%, sedangkan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar 2,74%. Kenaikan marjin laba bersih pada tahun 2025 dibandingkan tahun 2024 terutama disebabkan oleh keuntungan pembelian diskon sebesar Rp120.575.619.113 atas akuisisi PT Bukit Permai Properti dan pencatatan keuntungan dari entitas asosiasi.

F. INFORMASI SEGMEN

Untuk tujuan pelaporan manajemen, Grup dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha perhotelan dan riil estat. Divisi ini digunakan sebagai dasar pelaporan informasi segmen usaha.

30 April 2026	Hotel	Real Estat	Restoran	Eliminasi	Konsolidasian
Pendapatan	**92.721.919.807**	**-**	**3.600.438.981**	**-**	**96.322.358.788**
Beban pokok pendapatan	**(31.502.494.368)**	**-**	**(735.700.695)**	**-**	**(32.238.195.063)**
Laba (rugi) usaha	**6.359.830.369**	**(341.605.427)**	**28.491.368**	**(795.193.995)**	**5.251.522.315**
Bagian laba (rugi) neto pada entitas asosiasi	(3.319.420.712)	-	-	4.440.919.489	1.121.498.777
Pendapatan keuangan	1.774.152.709	546.993.690	23.049.666	-	2.344.196.065
Beban keuangan	(12.506.224.134)	(2.505.375)	(2.035.516)	-	(12.510.765.025)
Rugi selisih kurs, neto	(1.375.021.203)	(13.008.094)	-	-	(1.388.029.297)
Laba (rugi) sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan	**(9.066.682.971)**	**189.874.794**	**49.505.518**	**3.645.725.494**	**(5.181.577.168)**
Pajak final	(354.830.542)	(109.398.738)	(4.609.933)	-	(468.839.213)
Beban pajak penghasilan	-	-	(9.769.760)	-	(9.769.760)
Laba (rugi) periode berjalan segmen	**(9.421.513.513)**	**80.476.056**	**35.125.825**	**3.645.725.494**	**(5.660.186.138)**
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan	186.419.033	-	-	-	186.419.033
Total penghasilan (kerugian) komprehensif periode berjalan	**(9.235.094.480)**	**80.476.056**	35.125.825	**3.645.725.494**	**(5.473.767.105)**
Penyusutan dan amortisasi	14.174.595.522	941.668	23.458.236	801.085.264	15.000.080.690
Pengurangan aset tetap	36.000.000	-	-	-	36.000.000
Penambahan aset tetap	3.952.857.309	-	15.573.535	-	3.968.430.844
Aset segmen	2.693.385.791.183	706.720.121.369	5.604.585.971	(693.987.652.401)	2.711.722.846.122
Liabilitas segmen	568.074.572.467	5.133.671.833	1.582.512.591	(4.482.037.844)	569.308.719.047

30 April 2025*	Hotel	Real Estat	Restoran	Eliminasi	Konsolidasian
Pendapatan	**94.566.868.893**	**-**	**3.681.332.091**		**98.248.200.984**
Beban pokok pendapatan	**(31.459.253.408)**	**-**	**(805.966.687)**		**(32.265.220.095)**
Laba (rugi) usaha	**10.966.073.228**	**(211.953.909)**	**240.270.731**	**(801.085.264)**	**10.193.304.786**
Bagian laba neto pada entitas asosiasi	76.306.608.923	-	-	(199.882.828)	76.106.726.095
Pendapatan keuangan	864.454.503	126.864	32.419.920	-	897.001.287
Beban keuangan	(13.038.914.239)	(3.510.276)	6.729.147	-	(13.035.695.368)
Rugi selisih kurs, neto	(737.271.606)	(75.784.679)	-	-	(813.056.285)
Laba (rugi) sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan	**74.360.950.809**	**(291.122.000)**	**279.419.798**	**(1.000.968.092)**	**73.348.280.515**
Pajak final	(172.890.901)	(25.373)	(6.483.983)	-	(179.400.257)
Beban pajak penghasilan	-	-	-	-	-
Laba (rugi) periode berjalan segmen	**74.188.059.908**	**(291.147.373)**	**272.935.815**	**(1.000.968.092)**	**73.168.880.258**
Penghasilan komprehensif lain periode berjalan	-	-	-	-	-
Total penghasilan (kerugian) komprehensif periode berjalan	**74.188.059.908**	**(291.147.373)**	**272.935.815**	**(1.000.968.092)**	**73.168.880.258**
Penyusutan dan amortisasi	13.064.158.036	-	20.043.255	801.085.264	13.885.286.555
Pengurangan aset tetap	487.141.378	-	26.758.517	-	513.899.895
Penambahan aset tetap	6.589.872.265	-	19.046.870	-	6.608.919.135

30 April 2025*	Hotel	Real Estat	Restoran	Eliminasi	Konsolidasian
Aset segmen	2.241.487.757.792	157.709.685.309	4.426.915.991	(256.286.678.259)	2.147.337.680.833
Liabilitas segmen	719.346.265.375	2.384.252.310	1.305.652.440	41.912.057	723.078.082.182

*Tidak diaudit

31 Desember 2025*	Hotel	Real Estat	Restoran	Eliminasi	Konsolidasian
Pendapatan	**363.694.413.903**	**-**	**11.889.771.538**	**-**	**375.584.185.441**
Beban pokok pendapatan	**(110.087.083.269)**	**-**	**(2.468.410.191)**	**-**	**(112.555.493.460)**
Laba usaha	**68.744.339.472**	**(7.045.856.763)**	**1.361.738.215**	**(2.403.255.876)**	**60.656.965.048**
Bagian laba neto pada entitas asosiasi	55.894.469.532	-	-	(696.400.153)	55.198.069.379
Keuntungan pembelian diskon	-	-	-	120.575.619.113	120.575.619.113
Pendapatan keuangan	2.618.601.550	51.932.817	85.080.944	-	2.755.615.311
Beban keuangan	(40.052.009.947)	(9.855.210)	4.343.452	-	(40.057.521.705)
Rugi selisih kurs, neto	(590.771.315)	(83.479.092)	-	-	(674.250.407)
Laba (rugi) sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan	**86.614.629.292**	**(7.087.258.248)**	**1.451.162.611**	**117.475.963.084**	**198.454.496.739**
Pajak final	(523.720.310)	(10.386.564)	(17.016.189)	-	(551.123.062)
Beban pajak penghasilan	(2.470.558.439)	-	(285.727.086)		(2.756.285.525)
Laba tahun berjalan segmen	**83.620.350.543**	**(7.097.644.811)**	**1.148.419.337**	**117.475.963.084**	**195.147.088.152**
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	3.419.209.518	82.252.000	**9.799.517**	-	3,511,261,035
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	**87.039.560.061**	**(7.015.392.811)**	**1.158.218.854**	**117.475.963.084**	**198.658.349.187**
Penyusutan dan amortisasi	41.878.285.387	1.412.502	61.232.597	2.403.255.791	44.344.186.277
Pengurangan aset tetap	35.070.057.523	198.209.830	60.592.151	-	35.328.859.504
Penambahan aset tetap	17.630.237.741	11.300.000	52.376.871	-	17.693.914.612
Aset segmen	2.688.514.204.938	706.472.601.498	5.551.067.186	(694.220.925.341)	2.706.316.948.281
Liabilitas segmen	552.967.891.809	4.966.627.948	1.564.119.631	(3.375.476.554)	556.123.162.834

*Disajikan kembali

31 Desember 2024	Hotel	Real Estat	Restoran	Eliminasi	Konsolidasian
Pendapatan	**343.488.412.845**	**-**	**11.770.920.748**		**355.259.333.593**
Beban pokok pendapatan	**(101.725.414.359)**	**-**	**(2.745.762.826)**		**(104.471.177.185)**
Laba (rugi) usaha	**71.985.610.250**	**(5.086.286.317)**	**2.538.883.949**	**(2.393.647.617)**	**67.044.560.265**
Bagian rugi neto pada entitas asosiasi	(8.949.932.153)	-	-	(967.385.590)	(9.917.317.743)
Pendapatan keuangan	1.163.627.779	-	70.782.802	-	1.234.410.581
Beban keuangan	(46.436.750.132)	(6.987.552)	(4.252.955)		(46.447.990.639)
Rugi selisih kurs, neto	(1.473.360.424)	-	-	7.515.781	(1.465.844.643)
Laba (rugi) sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan	**16.289.195.320**	**(5.093.273.869)**	**2.605.413.796**	**(3.353.517.426)**	**10.447.817.820**
Pajak final	(232.725.556)	-	(14.156.560)	-	(246.882.116)
Beban pajak penghasilan	-	-	(463.588.725)	-	(463.588.725)
Laba (rugi) tahun berjalan segmen	**16.056.469.764**	**(5.093.273.869)**	**2.127.668.511**	**(3.353.517.426)**	**9.737.346.979**
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	**386.180.430.499**	**-**	**-**	**-**	**386.180.430.499**
Total penghasilan (kerugian) komprehensif tahun berjalan	**402.236.900.263**	**(5.093.273.869)**	**2.127.668.511**	**(3.353.517.426)**	**395.917.777.479**
Penyusutan dan amortisasi	35.397.214.009	-	32.391.031	2.386.131.845	37.815.736.885
Pengurangan aset tetap	340.627.038	-	-	-	340.627.038
Penambahan aset tetap	34.179.910.861	-	169.362.937	-	34.349.273.798
Aset segmen	2.210.512.517.603	157.531.557.375	6.040.282.181	(255.451.858.464)	2.118.632.498.695
Liabilitas segmen	762.559.085.094	1.914.977.003	1.691.954.444	424.343.216	766.590.359.757

Jumlah kamar tersedia dapat dihitung dari jumlah kamar yang ada di hotel-hotel Perseroan dikalikan dengan jumlah hari yang ada pada periode tersebut. Tingkat keterisian kamar atau occupancy rate adalah jumlah kamar yang dijual dibagi dengan Jumlah Kamar Tersedia.

Kapasitas Produksi Usaha Hotel Bintang

Segmen Perhotelan	Satuan	30 April 2026	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Jumlah Kamar Tersedia	Unit	23.280	70.635	70.823
Tingkat Keterisian Kamar	%	47,31	60,50	63,29
Rata-rata Harga Kamar	Rp	5.148.541	5.363.115	4.835.401

Informasi Pendapatan Perseroan berdasarkan Divisi Usaha

Keterangan	30 April 2026	30 April 2025	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Hotel	92.721.919.807	94.566.868.893	363.694.413.903	343.488.412.845
Restoran	3.600.438.981	6.831.332.091	11.889.771.538	13.770.920.748
Total Pendapatan	**96.322.358.788**	**98.248.200.984**	**375.584.185.441**	**355.259.333.593**

Rincian Pendapatan Segmen Hotel Bintang

Keterangan	30 April 2026	30 April 2025	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Kamar	59.867.060.306	60.869.011.425	229.181.974.488	216.732.357.484
Makanan dan Minuman	28.397.059.272	29.595.199.498	117.734.376.717	108.517.495.785
Spa	3.522.847.648	4.020.538.577	12.983.535.067	13.124.566.652
Lainnya	4.535.391.562	3.763.451.484	15.684.299.169	16.884.913.672
Total Pendapatan	**96.322.358.788**	**98.248.200.984**	**375.584.185.441**	**355.259.333.593**

Informasi Pendapatan Perseroan berdasarkan Wilayah

Keterangan	30 April 2026	30 April 2025	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Bali	92.721.919.807	94.566.868.893	363.694.413.903	343.488.412.845
Jakarta	3.600.438.981	6.831.332.091	11.889.771.538	11.770.920.748
Total Pendapatan	**96.322.358.788**	**98.248.200.984**	**375.584.185.441**	**355.259.333.593**

G. BELANJA MODAL

Berikut ini adalah penambahan investasi barang modal Perseroan:

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April	31 Desember	
	2026	2025	2024
Tanah	-	-	14.256.875.020
Bangunan	1.118.671.000	5.007.511.034	569.528.100
Perlatan hotel	1.477.364.444	4.826.057.474	5.721.718.109
Peralatan kantor	225.604.400	782.507.553	1.349.471.947
Perabotan dan perlengkapan	247.019.000	5.274.188.551	10.120.833.833
Kendaraan	899.772.000	1.803.650.000	2.330.846.800
Jumlah	**3.968.430.844**	**17.693.914.612**	**34.349.273.809**

Sampai dengan tanggal 30 April 2026, investasi barang modal Perseroan adalah sebesar Rp3.968.430.844 atau sebesar 4,6% dari total belanja modal selama 4 (empat) bulan tahun 2026. 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.

H. 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.

I. PEMBATASAN TERHADAP KEMAMPUAN PERUSAHAAN ANAK UNTUK MENGALIHKAN DANA KEPADA PERSEROAN

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

J. 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 April 2026, 31 Desember 2025 dan 2024, 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 Rp3.371.186.443, Rp1.879.083.974 dan Rp2.169.169.417, terutama sebagai akibat kerugian/keuntungan selisih kurs atas penjabaran instrumen keuangan dalam denominasi mata uang asing.

K. DAMPAK PERUBAHAN HARGA

Tabel berikut ini menyajikan pertumbuhan Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024, sebagai berikut:

	2024	2025
Average Daily Rate	**4.835.401**	**5.363.115**
Pertumbuhan tahunan %	**8.70%**	**10,91%**
Pendapatan	**355.259.333.593**	**375.584.185.441**
Pertumbuhan Pendapatan	**-4,30%**	**5,72%**
-Pendapatan dari Bali	**343.488.412.845**	**363.694.413.903**
-Pertumbuhan tahunan Pendapatan dari Bali %	**6.80%**	**5.88%**
-Pendapatan dari Jakarta	**11.770.920.748**	**11.889.771.538**
-Pertumbuhan tahunan Pendapatan dari Jakarta %	**-80,60%**	**1.01%**
Laba Usaha	**67.044.560.265**	**60.656.965.048**
Pertumbuhan Laba Usaha	**1080,65%**	**-9.53%**
Margin Laba Usaha	**18,87%**	**16,15%**

Pendapatan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp375.584.185.441, meningkat sebesar 5,72% atau Rp20.324.851.848 bila dibandingkan dengan pendapatan pada tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

Perseroan pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, Perseroan berhasil menumbuhkan Average Daily Rate sebesar 8.70% dibandingkan tahun 31 Desember 2023. Namun total Pendapatan Perseroan mengalami penurunan –4.30% karena pada tahun 31 Desember 2024, Penurunan pendapatan di tahun 2024 dibandingkan tahun 2023 diakibatkan karena Perseroan tidak memasukkan kontribusi pendapatan dari Alila SCBD yang masih memberikan kontribusi pada Pendapatan di 31 Desember 2023.

Pada 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2025, Perseroan hanya mengoperasikan 3 hotel di daerah Bali, yaitu Alila Uluwatu, Alila Ubud dan Alila Manggis.

Untuk melihat dampak kenaikan Average Daily Rate hotel milik Perseroan di Bali, Perseroan telah menaikkan Average Daily Rate sebesar 8.70% di periode yang berakhir 31 Desember 2024 dan 10.91% di periode yang berakhir di 31 Desember 2025.

Akibatnya, Pendapatan Perseroan yang datang dari Bali tumbuh sebesar 6.80% di periode 31 Desember 2024 dan 5,88% di periode 31 Desember 2025. Kenaikan harga kamar Perseroan berbanding lurus terhadap penumbuhan Pendapatan.

Efek kenaikan harga kepada Laba Usaha Perseroan masih belum berbanding lurus karena pertumbuhan Laba Usaha Perseroan di periode 31 Desember 2024 sebesar 1080,65% dan dilanjutkan dengan penurunan secara tahun

ke tahun sebesar 9,53%. Pada saat yang sama Marjin Laba Usaha turun sedikit dari 18,87% di periode 31 Desember 2024 menjadi 16,15% pada periode 31 Desember 2025. Efek kenaikan harga atas Laba Usaha Perseroan tidak berbanding lurus, karena ada biaya-biaya lainnya yang turut naik, terutama Beban Umum dan Administrasi yang meningkat sebesar 13,56% pada periode 31 Desember 2025 dibandingkan 31 Desember 2024. Perseroan tetap berpendapat bahwa kenaikan harga mempunyai efek positif terhadap Pendapatan dan Laba Usaha Perseroan.

Secara umum, kenaikan harga Perseroan sudah diatas inflasi, sehingga Perseroan memandang kenaikan inflasi tidak material, karena Perseroan dapat meningkatkan harga secara lebih tinggi dari inflasi.

L. JUMLAH PINJAMAN YANG MASIH TERUTANG PADA TANGGAL LAPORAN KEUANGAN TERAKHIR

Sampai dengan tanggal Prospketus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki pinjaman dari luar negeri dan tidak memiliki kebutuhan pinjaman musiman.

Dari total Utang sebesar Rp16.448.327.828, sebagian besar utang Perseroan terdenominasi dalam Rupiah, yaitu 98,76% dan sisanya 1,24% Adalah dalam Dolar Singapura.

Dari total Utang sebesar Rp16.448.327.828, sekitar 53,09% berumur kurang dari 30 hari; 31-60 hari sebesar 1,33%; 61-90 hari sebesar 0,18% dan lebih dari 90 hari sebesar 45,27%.

Dari total Utang sebesar Rp16.448.327.828, Utang usaha Pihak Ketiga adalah sebesar Rp 12.677.825.427 atau sekitar 77,08% dari Total Utang. Sementara itu, Utang Lain-lain - Pihak Ketiga adalah sebesar Rp 3.770.502.401 atau sekitar 22,92% dari Total Utang.

M. KEBIJAKAN PEMERINTAH DAN INSTITUSI LAINNYA DALAM BIDANG FISKAL, MONETER, EKONOMI PUBLIK,DAN POLITIK

Kegiatan turisme dan intensi seseorang untuk berpergian bergantung secara langsung terhadap kebijakan fiskal dan moneter yang ada di negara wisatawan tersebut berasal. Kebijakan fiskal yang konservatif atau ketat yang ditujukan untuk mengerem konsumsi dan pertumbuhan dapat berdampak pada turunnya jumlah wisatawan, terutama jika terjadi di negara asal wistawan tersebut. Hal ini dapat mengakibatkan berkurangnya budget yang dialokasikan untuk berpergian dan menginap serta hiburan. Perseroan terus melakukan mitigasi dalam hal ini dengan melakukan koordinasi dengan partner-partner distribusi dan travel agency di negara yang relatif mempunyai kondisi makroekonomi yang baik.

Risiko Moneter

Pembangunan atau kegiatan investasi hotel dan aset-aset Perseroan dibiayai sebagian menggunakan hutang Bank. Kebijakan moneter yang ketat dapat mengakibatkan kenaikan suku bunga yang berdampak dengan kenaikan beban keuangan. Perseroan melakukan mitigasi dengan selalu melakukan monitoring atas suku bunga dan berbicara dengan institusi keuangan untuk selalu melakukan aktifitas pendanaan yang lebih menguntungkan Perseroan dari segi penurunan beban bunga. Perseroan juga turut aktif melakukan monitoring atas rasio covenant Perseroan.

Risiko Moneter juga dialami oleh Perseroan jika kenaikan suku bunga di negara tempat aset Perseroan naiksehingga mengakibatkan kenaikan suku bunga yang mengakibatkan penurunan permintaan turisme. Bidang usaha Perseroan akan mengalami risiko penurunan permintaan atas hotel dan pengeluaran turisme yang seharusnya dinikmati oleh Perseroan. Perseroan melakukan mitigasi dengan selalu melakukan koordinasi dengan partner-partner distribusi dan travel agency di negara yang mempunyai permintaan akan turisme yang besar.

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 5. 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.

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, begitu pun 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.

2) Risiko Geopolitik

Situasi Geopolitk menjadi hal yang dapat mempengaruhi kinerja Perseroan. Hal tersebut memiliki pengahruh kepada pendapatan kegiatan usaha Perseroan karena reservasi kamar hotel yang berbanding lurus dengan pendapatan dari wisatawan manca negara yang datang dari berbagai kawasan, termasuk Asia Pasifik dan Australia, Amerika Utara, Eropa, dan Timur Tengah. Terjadinya konflik yang berlarut di kawasan Timur Tengah dapat mengganggu rute penerbangan wisatawan mancanegara dari Kawasan Eropa dan Timur Tengah.

3) 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.

4) Risiko Investasi atau Aksi Korporasi

Dalam melaksanakan rencana kerja, Perseroan menjalankan strategi bisnis yang telah disetujui serta senantiasa menyampaikan informasi kepada pemegang saham sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku. Sebagai perusahaan terbuka yang bergerak di bidang usaha hotel bintang lima di Bali, setiap investasi maupun aksi korporasi dilaksanakan dengan mengutamakan prinsip kehati hatian dan penerapan tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*).

Perseroan secara konsisten melibatkan Dewan Komisaris dalam proses pengambilan keputusan strategis, melakukan prosedur due diligence terhadap setiap rencana investasi maupun aksi korporasi, serta memastikan kesesuaian dengan strategi bisnis yang telah disetujui. Langkah mitigasi risiko ini diperkuat dengan keterbukaan informasi kepada pemegang saham dan pemangku kepentingan sesuai regulasi yang berlaku, sehingga potensi risiko dapat diidentifikasi, dipantau, dan diminimalkan.

Dengan penerapan prinsip kehati hatian, keterlibatan organ pengawas, serta transparansi informasi, Perseroan berkomitmen untuk menjaga keberlanjutan usaha, melindungi kepentingan pemegang saham, dan memastikan setiap investasi maupun aksi korporasi mendukung pencapaian tujuan jangka panjang.

5) Risiko Sumber Daya Manusia

Hotel berbintang memiliki standar layanan tinggi. Karena itu, pengelolaan SDM menjadi salah satu faktor paling kritis. Risiko-risiko SDM yang umumnya muncul seperti tingkat perputaran karyawan, kebutuhan Karyawan dengan kemampuan hospitality, bahasa asing, komunikasi, ketergantungan pada keahlian tertentu, dan lainnya.

6) Risiko Kegagalan Perusahaan Terbuka Memenuhi Peraturan Perundang-Undangan Dalam Industri

Risiko kegagalan Perseroan dalam memenuhi peraturan perundang-undangan di industri perhotelan memiliki dampak serius baik dari segi hukum maupun operasional. Dampak dari segi hukum seperti pemenuhan pada perizinan hotel, standar Keselamatan kesehatan kerja, keamanan pengelolaan data rahasia tamu. Dampak operasional akan timbul dalam hal pemenuhan segi hukum tidak terjadi.

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.

C. Risiko Umum

1. Risiko Kondisi Perekonomian Secara Makro

Gangguan perlambatan ekonomi domestik dan internasional yang berpotensi menurunkan jumlah wisatawan serta berdampak negatif pada kinerja keuangan dan kelangsungan usaha Perseroan dimitigasi melalui optimalisasi efisiensi operasional dan pengendalian biaya. Langkah strategis ini juga mencakup penerapan strategi pemasaran yang terukur, peningkatan kualitas dan personalisasi pelayanan, penyusunan rencana bisnis berbasis skenario optimis maupun moderat agar perusahaan senantiasa siap melakukan penyesuaian strategis, serta percepatan digitalisasi.

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.

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 sering melibatkan mata uang yang berbeda.

5. Risiko Kepatuhan Terhadap Peraturan Perundangan yang Berlaku Terkait Bidang Usaha Perusahaan Terbuka

Risiko kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan, khususnya yang terkait dengan pasar modal dan bidang usaha hotel berbintang, merupakan salah satu risiko material yang dihadapi oleh Perseroan. Kegagalan dalam memenuhi ketentuan yang berlaku dapat mengakibatkan sanksi administratif maupun hukum, termasuk denda, suspensi perdagangan saham, hingga pencabutan izin usaha, serta berdampak pada menurunnya tingkat kepercayaan investor, penurunan harga saham, dan kesulitan memperoleh pendanaan. Sejak akuisisi pada tahun 2023, Perseroan telah memperkuat penerapan prinsip tata kelola perusahaan yang baik dengan membangun budaya kepatuhan melalui program edukasi, penerapan standar operasional prosedur, serta sistem pelaporan pelanggaran. Perseroan juga secara berkelanjutan melakukan penilaian risiko atas potensi pelanggaran, memantau perkembangan regulasi baru, serta bekerja sama dengan profesi penunjang pasar modal untuk memastikan pemenuhan standar yang disyaratkan oleh

peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga diharapkan dapat meminimalkan risiko kepatuhan dan menjaga keberlangsungan usaha Perseroan pada bidang usaha hotel Bintang 5.

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 untu pemenuhan standar 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 menurun nya 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 sahamnya. Pergerakan harga saham Perseroan dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk perbedaan antara realisasi kinerja Perseroan dengan ekspektasi investor, rekomendasi dari analis pasar modal, kondisi perekonomian dan politik di Indonesia, serta penjualan saham oleh pemegang saham mayoritas atau pemegang saham lain dengan kepemilikan signifikan. Selain itu, faktor eksternal lain yang berada di luar kendali Perseroan juga dapat memberikan dampak terhadap harga saham. Dengan demikian, calon investor perlu memahami bahwa harga saham Perseroan dapat mengalami perubahan yang signifikan sewaktu-waktu, yang pada akhirnya dapat memengaruhi nilai investasi yang dimiliki.

3. Pembagian Dividen

Berdasarkan laporan keuangan untuk tahun buku yang berakhir 30 April 2026, 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 meningkatan 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.

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.

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 2 Oktober 2026, 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 April 2026, 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024, serta untuk periode dan tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk tanggal 30 April 2026, 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024, 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 IAPI sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independen yang diterbitkan kembali No. 00038/3.0332/AU.1/03/0643-2/1/X/2026 tertanggal 2 Oktober 2026 yang ditandatangani oleh Bambang Budi Tresno, CPA (Registrasi Akuntan Publik No.0643). Laporan auditor independen tersebut, yang juga tercantum dalam Prospektus ini, menyatakan opini tanpa modifikasian.

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

Riwayat Singkat

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**"). Struktur permodalan Perseroan pada saat pendirian adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**3.000 (Seri A)** **27.000 (Seri B)**	**30.000.000.000**	**100,00**
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Okie Rehardi Lukita	1.500 (Seri A) 2.250 (Seri B)	1.500.000.000 2.250.000.000	50,00
Subtotal		3.750.000.000	
2. Franky Tjahyadikarta	1.500 (Seri A) 2.250 (Seri B)	1.500.000.000 2.250.000.000	50,00
Subtotal		3.750.000.000	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**3.000 (Seri A)** **4.500 (Seri B)**	**7.500.000.000**	**100,00**
Portepel	**22.500 (Seri B)**	**22.500.000.000**	

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 Perseoran telah dicatatkan pada Bursa Efek.

Anggaran dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir kali dimuat dalam akta-akta sebagai berikut:

a. 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 ("**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.

b. 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**"). Berdasarkan Akta No. 64/2023, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain, perubahan Pasal 4 ayat (1) anggaran dasar Perseroan sehubungan dengan peningkatan modal dasar Perseroan.

c. Akta No. 8/2025**.** Berdasarkan Akta No. 8/2025, para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain perubahan Pasal 4 ayat (2) anggaran dasar Perseroan sehubungan dengan penambahan modal ditempatkan dan disetor hasil pelaksanaan penambahan modal dengan memberikan hak memesan efek terlebih dahulu (PMHMETD I).

Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Perseroan

Berdasarkan Pasal 3 anggaran dasar Perseroan sebagaimana tercantum 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**,** 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 penyimpangan/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 Aktivitas Hotel Bintang Lima (KBLI No. 55101) dan Aktivitas Penyewaan Bangunan dan Lahan Hunian Milik Sendiri atau Sewa (KBLI No. 68112).

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, 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 (i) Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("**KBLI**") No. 55110 (Hotel Bintang) untuk lokasi usaha Alila Uluwatu, (ii) KBLI No. 55101 (Aktivitas Hotel Bintang Lima) untuk lokasi usaha	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha	Lembaga Pengelola dan Penyelenggara *Online Single Submission* ("**Lembaga OSS**")

No.	Perizinan	Masa Berlaku	Pihak Yang Menerbitkan
	Alila Ubud dan (iii) KBLI No. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa) untuk lokasi usaha di Alila Uluwatu		
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) Alila Ubud dan (ii) 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 DPMPTSP melalui sistem Lembaga OSS
4.	Perizinan Berusaha untuk Menunjang Kegiatan Usaha sebagai Penjual Langsung Minuman Beralkohol Golongan B dan C No. PB-UMKU 812000698035300020011 tanggal 20 Februari 2024, untuk alamat lokasi usaha di Alila Ubud	Berlaku selama 3 tahun sejak diterbitkan, atau sampai dengan tanggal 20 Februari 2027	Kepala DPMPTSP Kabupaten atas nama Bupati Gianyar
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^2	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^2	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^2	KKKPR tersebut berlaku pada tanggal diterbitkan dan berlaku selama 3 tahun sejak diterbitkan	Kepala DPMPTSP Kabupaten Gianyar melalui situs Lembaga OSS

No.	Perizinan	Masa Berlaku	Pihak Yang Menerbitkan
12.	Sertifikat Hotel Bintang Lima No. 158SUHBSUPIII2026 tanggal 16 Februari 2026 untuk Alila Ubud	Berlaku sampai dengan tanggal 15 Februari 2029	PT Sertifikasi Usaha Pariwisata Indonesia ("**SUPI**")
13.	Sertifikat Standar Usaha Hotel 03-5510 No. 116SUHBRSUPIIV2026 tanggal 10 April 2026 untuk Alila Ubud	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usaha	SUPI
14.	Sertifikat Hotel Bintang Lima No. 157SUHBSUPIII2026 tanggal 16 Februari 2026 untuk Alila Uluwatu	Berlaku sampai dengan tanggal 15 Februari 2029	SUPI
15.	Sertifikat Standar Usaha Hotel 03-5510 No. 115SUHBRSUPIII2026 tanggal 16 Februari 2026 untuk Alila Uluwatu	Berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usaha	SUPI
16.	Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung No. SK-SLF-510407-08092026-003 tanggal 8 September 2026 yang diterbitkan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Gianyar atas nama Bupati Kabupaten Gianyar, untuk bangunan gedung yang dimiliki dan digunakan Perseroan untuk Alila Ubud	Berlaku sampai dengan tanggal 7 September 2031	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Gianyar atas nama Bupati Kabupaten Gianyar

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, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali ("**Alila Manggis**")	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha	DPMPTSP Kabupaten Karangasem
3.	Perizinan Berusaha Menunjang Kegiatan Usaha Sertifikat Laik Sehat PB UMKU No. 912010110151600150003 tanggal 4 Desember 2025 untuk kegiatan usaha Hotel Bintang (KBLI No. 55110) yang berlokasi di Banjar Dinas Buitan, Kelurahan Manggis, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali	Tidak diatur	Kepala DPMPTSP Kabupaten Karangasem
4.	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
5.	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

No.	Perizinan	Masa Berlaku	Pihak Yang Menerbitkan
6.	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
7.	PKKPR Untuk Kegiatan Berusaha No. 23092610315107011 tanggal 23 September 2026	Tidak diatur.	Kepala DPMPTSP Kabupaten Karangasem
B.	**CGU**		
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 ("**Liberte Pacific Place**") 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
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
9.	Sertifikasi Usaha Pariwisata Indonesia No. SURBR-MT-0016 tanggal 4 Mei 2026, untuk alamat lokasi usaha di Liberte Pacific Place	Berlaku selama menjalankan kegiatan usaha	PT Sertifikasi Usaha Pariwisata Indonesia

1) Permodalan dan Pemegang Saham

a. Kepemilikan saham dan struktur permodalan terakhir

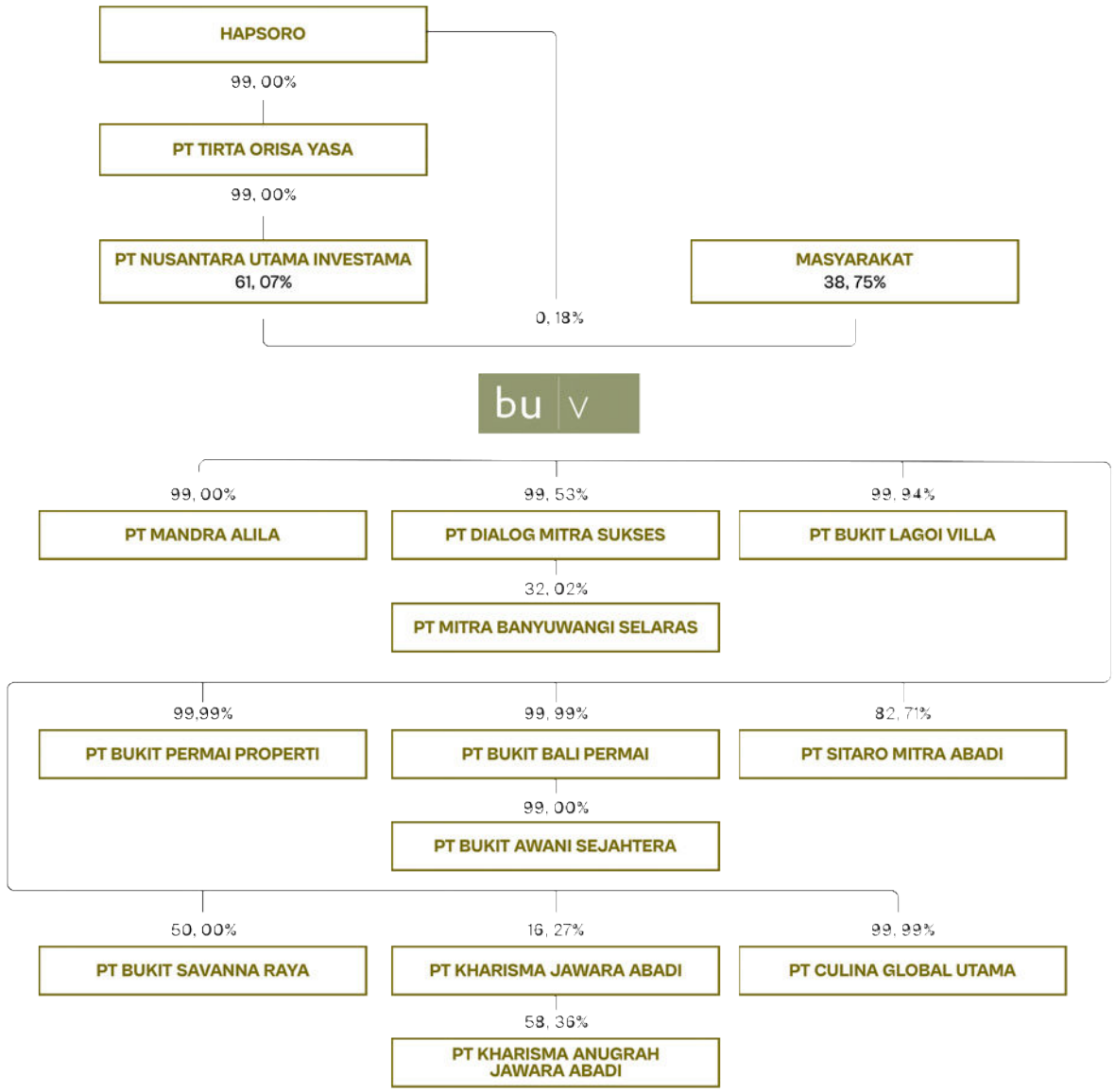
Berdasarkan Akta No. 62/2023 *juncto* Akta No. 8/2025 dan dan Daftar Pemegang Saham Perseroan pada 30 September 2026 yang dikeluarkan oleh BAE, pemegang saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp50,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**75.000.000.000**	**3.750.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
NUI	15.034.031.772	751.701.588.600	61,07
Satrio	13.833.334	691.666.700	0,06
Cindy Budijono	5.000.000	250.000.000	0,02
Timothy Eugene Alamsyah	3.375.800	168.790.000	0,01
Astini Bernawati Oudang	5.000.000	250.000.000	0,02
Masyarakat*	9.555.813.736	477.790.686.800	38,82
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**24.617.054.642**	**1.230.852.732.100**	**100,00**
Portepel	**50.382.945.358**	**2.519.147.267.900**	

*) Tidak terdapat pemegang saham dengan porsi kepemilikan sama dengan atau lebih besar dari 5% baik secara langsung maupun tidak langsung.

b. Posisi Perseroan dan Entitas Anak dalam Kelompok Usaha Perseroan

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



c. Keterangan tentang Pengendali dan Pemegang Saham Utama

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 22 Juli 2026 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. Kedudukan Bapak Hapsoro sebagai pemilik manfaat dari Perseroan tersebut didasarkan pada pengendaliannya atas NUI yang merupakan pemegang saham pengendali Perseroan.

2) Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT Bukit Uluwatu Villa Tbk No. 24 tanggal 26 Februari 2026 ("**Akta No. 24/2026**"), yang seluruhnya dibuat di hadapan Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang menjabat pada saat Prospektus ini ditebitkan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris		
Komisaris Utama	:	Astini Bernawati Oudang
Komisaris	:	Diah Pikatan Orissa Putri Haprani
Komisaris Independen	:	Park Seong Hoon
Direksi		
Direktur Utama	:	Satrio
Direktur	:	Cindy Budijono
Direktur	:	Timothy Eugene Alamsyah

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan Akta No. 24/2026 tersebut telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0161679 tanggal 26 Maret 2026 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0062507.AH.01.11.TAHUN 2026 tanggal 26 Maret 2026.

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 55 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 Tirta Orisa Yasa
- 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
- 2018 – 2023 Direktur Eksekutif PT Tirta Orisa Yasa
- 2005 – 2006 Advisor Booz Co
- 2002 – 2004 Associate PT Booz Allan Hamilton Indonesia
- 2000 – 2001 Senior Consultant PT Booz Allan Hamilton Indonesia
- 2000 Associate PT Trimegah Securities
- 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 dalam jabatan beliau saat ini sebagai Komisaris Utama PT Tirta Orisa Yasa, Komisaris Utama PT Truba Jaga Cita, Direktur PT Red Planet Indonesia Tbk dan Komisaris PT Arrayan Nusantara Development.



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 dan Perhotelan dari Le Cordon Bleu Tokyo pada tahun 2019 serta 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 keluarga dengan pemegang saham pengendali.



Park Seong Hoon
Komisaris Independen / Independent Commissioner
Warga Negara Indonesia, berusia 54 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 Haas School of Business University of California, Berkeley pada tahun 2007.

Riwayat Kerja:

- 2018 – Saat ini Komisaris Independen Perseroan
- 2018 – Saat ini Direktur serta mengelola portofolio Dominus Investment
- 2012 – Saat ini Senior Manajer dan FX Sales Officer 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 44 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 Tirta Orisa Yasa
❖ 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
❖ 2021 – 2023	Komisaris PT Tirta Orisa Yasa
❖ 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 – 2020	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	Deputi Direktur Utama PT Metropolitan Televisindo / Rajawali Televisi
❖ 2004 – 2009	Accountant 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 dalam jabatan beliau saat ini sebagai Direktur PT Tirta Orisa Yasa dan Komisaris PT Rukun Raharja Tbk.



Cindy Budijono
Direktur / Director
Warga Negara Indonesia, berusia 42 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
❖ 2026 – Saat ini	Komisaris PT Red Planet Indonesia Tbk
❖ 2023 – Saat ini	Komisaris PT Tirta Orisa Yasa
❖ 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 dalam jabatan beliau saat ini sebagai Komisaris PT Tirta Orisa Yasa dan Komisaris PT Red Planet Indonesia Tbk.



Timothy Eugene Alamsyah
Direktur / Director
Warga Negara Indonesia, berusia 38 tahun, berdomisili di Jakarta.

Diangkat sebagai Direktur Perseroan berdasarkan Akta No. 24/2026.

Menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Sarjana *Commerce (Honours)* di bidang Ekonomi dari University of Melbourne, Australia pada tahun 2010, setelah sebelumnya meraih gelar Sarjana Commerce di bidang Ekonomi dan Keuangan pada tahun 2009 dari University of Melbourne, Australia, beliau juga merupakan CFA *Charterholder*.

Riwayat Kerja:

❖ 2026 – Saat ini	Direktur Perseroan
❖ 2024 – Saat ini	Direktur PT Trident Alpha Kapital
❖ 2017 – Saat ini	Direktur PT Tech Stupa
❖ 2025 – 2026	Chief Finance Officer Perseroan
❖ 2021 – 2023	Vice President Strategy & Finance PT Web Marketing Indonesia
❖ 2019 – 2021	Chief Financial Officer PT Pakuan Tbk (member of Vasanta Group)
❖ 2017 – 2019	Chief Financial Officer PT Mega Manunggal Property Tbk
❖ 2015 – 2017	Chief Financial Officer & Sekretaris Perusahaan PT Nirwana Development Tbk
❖ 2015	Equity Research Analyst PT Trimegah Sekuritas Tbk
❖ 2011 – 2014	Equity Research Analyst PT UBS Sekuritas Indonesia

Hubungan Afiliasi:
Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, Dewan Komisaris ataupun 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 34 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 Tirta Orisa Yasa
❖ 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:

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

Laporan Singkat Pelaksanaan Tugas Sekretaris Perusahaan

Selama tahun buku 2025, Sekretaris Perusahaan telah melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai ketentuan OJK dan praktik GCG, di antaranya adalah:

- Kepatuhan terhadap peraturan OJK dan BEI: tidak terdapat sanksi selama tahun 2025.
- Pengelolaan keterbukaan informasi: Perseroan melaksanakan KI sesuai dengan dengan peraturan yang berlaku, dan sebagai tanggung jawab membangun hubungan dengan Pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya.
- Dukungan administratif untuk Direksi dan Dewan Komisaris: terlaksana dengan baik.
- Pengelolaan komunikasi dan dokumentasi Perusahaan: terlaksana dengan baik.
- Hubungan dengan Pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya, antara lain: Menyelenggarakan Public Expose sebanyak 2x di tahun 2025 (insidentil dan tahunan).
- Implementasi GCG: pemutakhiran pedoman kebijakan Perusahaan dan kode etik.
- Pelaksanaan RUPS: pada tahun 2025 Perseroan telah melaksanakan 2 (dua) kali RUPS.

Sekretaris Perusahaan berkomitmen untuk mempertahankan standar transparansi, akuntabilitas, serta mendukung operasional dan pengembangan bisnis Perseroan secara berkelanjutan.

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
Email: corsec@buvagroup.com
Telepon: (021) 720 9957

Komite Audit

Komite Audit mendukung fungsi pengawasan Dewan Komisaris, terutama dalam kaitannya dengan aspek audit. Komite Audit bekerja secara kolektif, bersifat mandiri dalam pelaksanaan tugas maupun pelaporan, dan bertanggung jawab langsung kepada Dewan Komisaris. Komite Audit berperan memastikan efektivitas sistem pengendalian internal dan efektivitas pelaksanaan tugas auditor eksternal dan internal. 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 52, berikut dibawah ini riwayat hidup anggota Komite Audit Perseroan:

Raditia Christine S.
Anggota Komite Audit
Warga Negara Indonesia, berusia 57 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 56 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. (LTLS)
- 2025 – Saat ini Anggota Komite 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

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Audit

Komite Audit bertugas dan bertanggung jawab memberikan pendapat profesional dan independen kepada Dewan Komisaris atas laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris, dan melaksanakan tugas-tugas lain yang berkaitan dengan tugas Dewan Komisaris.

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Audit tertuang dalam Piagam Komite Audit tertanggal 15 Mei 2024 yang telah ditandatangani oleh seluruh anggota Dewan Komisaris Perseroan dan tersedia pada situs web Perseroan.

Adapun lingkup tugas dan tanggung jawab Komite Audit yang termuat dalam Pedoman Kerja Komite Audit adalah sebagai berikut:

adalah sebagai berikut:
1. Memeriksa informasi keuangan yang akan dirilis Perseroan seperti laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya yang berhubungan dengan informasi keuangan Perseroan;
2. Memeriksa kepatuhan Perseroan terhadap peraturan yang berhubungan dengan aktivitas Perseroan;
3. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan KAP berdasarkan independensi dan ruang lingkup penugasan;
4. Memeriksa audit yang dilakukan Audit Internal dan aksi follow-up yang dilakukan Direksi tentang temuan Audit Internal;
5. Memeriksa implementasi manajemen risiko yang diterapkan Direksi;
6. Memeriksa dan memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai potensi benturan kepentingan; dan
7. Menjaga kerahasiaan dokumen, data, dan informasi Perseroan.

Laporan Singkat Pelaksanaan Kegiatan Komite Audit

Pelaksanaan Tugas Komite Audit Tahun 2025

Sepanjang tahun 2025, Komite Audit Perseroan melaksanakan fungsi pengawasan sesuai dengan Piagam Komite Audit, ketentuan OJK, serta prinsip GCG. Komite Audit mendukung Dewan Komisaris dalam memastikan integritas pelaporan keuangan, efektivitas pengendalian internal, manajemen risiko, serta kepatuhan Perseroan terhadap peraturan yang berlaku.

Komite Audit menyelenggarakan rapat setiap triwulan, dan terdapat rapat tambahan apabila terdapat hal-hal yang dianggap penting dan memerlukan perhatian segera dari Dewan Komisaris. Sehingga di tahun 2025 total Rapat yang dilaksanakan adalah sebanyak 5 (lima) kali.

Penelaahan Laporan Keuangan

Sepanjang tahun 2025, Komite Audit menelaah laporan keuangan triwulan dan laporan keuangan tahunan sebelum disampaikan kepada Dewan Komisaris. Penelaahan dilakukan untuk memastikan bahwa laporan keuangan disusun secara wajar sesuai dengan SAK, bahwa kebijakan akuntansi diterapkan secara konsisten, serta bahwa pengungkapan informasi material dilakukan secara memadai. Komite Audit memberikan rekomendasi untuk meningkatkan kualitas pelaporan keuangan dan memastikan kepatuhan terhadap ketentuan OJK dan BEI.

Evaluasi dan Rekomendasi Penunjukan Akuntan Publik

Dalam rangka audit tahun buku 2025, Komite Audit melakukan evaluasi terkait penunjukan AP dengan mempertimbangkan independensi, kompetensi teknis, ruang lingkup audit, serta kewajaran imbalan jasa. Berdasarkan evaluasi tersebut, Komite Audit menyampaikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan AP untuk tahun buku 2025. Komite Audit juga mengadakan pertemuan dengan AP untuk membahas rencana audit, area risiko utama, serta menelaah temuan audit dan implikasinya terhadap pengendalian internal Perseroan.

Pengawasan atas Audit Internal

Komite Audit melakukan pengawasan terhadap Unit Audit Internal dengan menelaah rencana audit berbasis risiko, mengevaluasi temuan audit, dan memantau tindak lanjut manajemen. Komite Audit memastikan bahwa fungsi audit internal berjalan secara independent dan efektif sebagai bagian dari sistem pengendalian internal Perseroan.

Unit Audit Internal

Audit Internal bertujuan untuk membantu Perseroan mencapai visi dan misinya secara efektif dan efisien. Audit Internal melakukan evaluasi terhadap aktivitas pengendalian internal, manajemen risiko, dan tata kelola Perseroan. Selanjutnya, Audit Internal akan memberikan arahan, pandangan, dan rekomendasi perbaikan kepada Direksi berdasarkan hasil evaluasi untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi Perseroan.

Dasar hukum pembentukan Unit Audit Internal Perseroan adalah POJK 56/2015. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perseroan No. 052.02/04/BUVA/III/2026 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Kepala Unit Audit Internal tanggal 15 April 2026, Perseroan telah mengangkat Septiyan Eka Anggraiyawan sebagai Kepala Unit Audit Internal. Pengangkatan tersebut telah disetujui oleh Dewan Komisaris Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 077.2.04/BUVA/IV/2026 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Kepala Unit Audit Internal tanggal 17 April 2026.

Septiyan Eka Anggraiyawan
Kepala Unit Audit Internal
Warga Negara Indonesia, berusia 33 tahun, berdomisili di Jakarta.

Menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Nasional, Jakarta pada tahun 2014.

Riwayat Kerja:

❖ 2026 – Saat ini	Kepala Unit Audit Internal, Perseroan
❖ 2024 – 2026	Senior Accounting, PT Culina Global Utama
❖ 2023 – 2024	Finance Specialist, PT Sarana Adhimukti Rejeki
❖ 2019 – 2023	Senior Accounting, PT Think Tank Indonesia
❖ 2018 - 2019	Staff Accounting, PT Trans F&B
❖ 2017 – 2018	E-banking develoment programme – PT Bank QNB Indonesia
❖ 2015 - 2017	Retail banking – PT Bank Ekonomi Raharja (HSBC Indonesia)

Tugas dan tanggung jawab Audit Internal tertuang dalam Piagam 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.

Berdasarkan Piagam Audit Internal, yang menjadi tugas dan tanggung jawab Internal Audit di antaranya adalah:
- Menyusun dan melaksanakan Rencana Audit Internal Tahunan;
- Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perusahaan;
- 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;
- Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
- Bekerjasama dengan Komite Audit;
- Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya; dan
- Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Laporan Singkat Pelaksanaan Tugas Audit Internal

Pelaksanaan tugas Audit Internal Perseroan bertujuan menguji efektivitas pengendalian internal, memastikan keakuratan dan kelengkapan pencatatan transaksi keuangan, menilai kepatuhan operasional terhadap kebijakan SOP, meninjau efisiensi proses bisnis, dan menilai keandalan sistem informasi.

Hasil audit akan dipergunakan sebagai evaluasi dan perbaikan pada seluruh fungsi yang tertuang didalam ruang lingkup penugasan dalam rangka pencapaian tujuan Perseroan.

Audit Internal Perseroan telah melakukan pengujian dan evaluasi kepatuhan terhadap kebijakan serta sistem dan prosedur SOP yang ditetapkan oleh manajemen khususnya pada operasional hotel bintang, antara lain:

- Proses pemesanan kamar dan check-in/check-out.
- Proses billing dan pembayaran dari tamu.
- Pendapatan dari pihak ketiga OTA, corporate clients, dll)
- Proses pemotongan diskon, komisi agen, dan promo.
- Review pendapatan harian dan bulanan.
- Review penggunaan petty cash dan pelaksanaan cash opname.
- Pendapatan Food and Beverage (FnB).
- Procurement dan Cost of Goods Sold (COGS) FnB.
- Keandalan sistem informasi yang digunakan (termasuk Property Management System (PMS) dan sistem keuangan).
- Konsistensi pencatatan di sistem hotel (PMS).

Hasil Penilaian:

Internal Audit tidak menemukan kondisi yang perlu dilaporkan dalam proses operasional. Seluruh penanganan telah sesuai dengan SOP yang berlaku. Secara keseluruhan kami dapat simpulkan bahwa operasional Perseroan telah melaksanakan pekerjaan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Walaupun demikian, Perseroan tetap perlu melakukan perbaikan dan peningkatan dari hal-hal sudah berjalan dengan baik.

Fungsi Nominasi dan Remunerasi

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 034.04/BUVA/II/2026 tentang Pemberhentian Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi dan untuk selanjutnya Pelaksanaan Fungsi Nominasi dan Remunerasi oleh Dewan Komisaris tanggal 23 Februari 2026, Dewan Komisaris Perseroan telah memutuskan untuk membubarkan Komite Nominasi dan Remunerasi dan menyatakan bahwa fungsi nominasi dan remunerasi akan dilaksanakan oleh Dewan Komisaris Perseroan. Lebih lanjut, Dewan Komisaris Perseroan juga telah menyusun pedoman fungsi, tugas dan tanggung jawab atas fungsi nominasi dan remunerasi Perseroan berdasarkan Piagam Dewan Komisaris Perseroan tanggal 23 Februari 2026 yang telah ditandatangani oleh seluruh anggota Dewan Komisaris Perseroan.

3) 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	Tahun dimulai Investasi	Status Operasional	Kontribusi Terhadap Aset	Kontribusi Terhadap Liabilitas	Kontribusi Terhadap Laba Sebelum Pajak
Kepemilikan Entitas Anak secara langsung										
1.	BBP	Hotel bintang	99,99%	2014	-	2014	Tidak Beroperasi	2,90%	0,00%	4,13%
2.	BLV	Hotel bintang	99,94%	2010	-	2010	Tidak Beroperasi	5,26%	0,78%	(2,69)%
3.	CGU	Restoran dan bar	99,99%	2012	2013	2012	Beroperasi	0,21%	0,28%	0,79%
4.	DMS	Penyediaan akomodasi lainnya	99,53%	2013	-	2014	Tidak Beroperasi	1,29%	0,70%	13,99%*
5.	MA	Hotel bintang	99,00%	1992	1995	2015	Beroperasi	1,74%	1,40%	(9,72)%
6.	SMA	Hotel bintang	82,71%	2010	-	2010	Tidak Beroperasi	0,35%	-	(0,02)%
7.	BKPP	*Real Estate*	99,99%	2012	-	2025	Tidak Beroperasi	17,55%	0,12%	0,01%
Kepemilikan Entitas Anak melalui BBP										

No.	Nama Perusahaan	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan	Tahun Pendirian	Tahun Beroperasi	Tahun dimulai Investasi	Status Operasional	Kontribusi Terhadap Aset	Kontribusi Terhadap Liabilitas	Kontribusi Terhadap Laba Sebelum Pajak
8.	BAS	Bidang jasa	99,00%	2014	-	2014	Tidak Beroperasi	-	-	-
Kepemilikan Entitas Anak melalui DMS										
9.	MBS	Hotel bintang	32,02%	2013	2018	2013	Beroperasi	-	-	-
Entitas Asosiasi										
10.	BSR	Pengangkutan, perdagangan, penyedia akomodasi dan makan dan minum	50,00%	2019	-	2024	Tidak Beroperasi	-	-	-
11.	KJA	Perdagangan, penyedia makanan dan minuman	16,27%	2013	2018	2015	Beroperasi	-	-	-
Kepemilikan Entitas Asosiasi melalui KJA										
12.	KAJA	Jasa rumah makan	58,36%	2016	2018	2016	Beroperasi	-	-	-

* *Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, DMS berstatus tidak beroperasi / tidak menjalankan kegiatan operasional. Laba yang dihasilkan oleh DMS merupakan laba yang diperoleh dari Perusahaan Anak DMS, yakni MBS dengan kepemilikan sebesar 32,02%.*

Berikut adalah keterangan singkat mengenai Perusahaan Anak yang mempunyai kontribusi 10% (sepuluh persen) atau lebih dari total aset, total liabilitas, atau laba (rugi) sebelum pajak dari laporan keuangan konsolidasi Perseroan:

a) PT Bukit Permai Properti ("BKPP")

Riwayat Singkat

BKPP, berkedudukan di Kabupaten Badung, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 114 tanggal 30 Maret 2012, yang dibuat di hadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Jakarta, 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.

Anggaran dasar BKPP selanjutnya telah beberapa kali mengalami perubahan dan terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham BKPP No. 30 tanggal 30 Maret 2026, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, yang telah disetujui oleh Menkum berdasarkan Surat Keputusan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar BKPP No. AHU-00203044.AH.01.02.TAHUN 2026 tanggal 30 Maret 2026, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0065590.AH.01.11.TAHUN 2026 tanggal 30 Maret 2026 ("**Akta No. 30/2026**"). Berdasarkan Akta No. 30/2026, para pemegang saham BKPP telah menyetujui, antara lain perubahan Pasal 3 anggaran dasar BKPP mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha BKPP.

BKPP memiliki alamat kantor di Jl Teuku Umar Barat Lingkungan Pengipian, 109 X, Desa/Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.

Kegiatan Usaha dan Perizinan

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar BKPP, maksud dan tujuan BKPP adalah melakukan usaha dalam bidang real estat, penyediaan akomodasi, makanan dan minuman.

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

1. Pondok Wisata (KBLI No. 55130);
2. Restoran (KBLI No. 56101);
3. *Real estate* yang dimiliki sendiri atau disewa (KBLI No. 68111);
4. Penyewaan *venue* penyelenggaraan aktifitas MICE (*Meeting, Incentive, Convention, Exhibition*) dan *event* khusus (KBLI No. 68112).

BKPP telah memiliki izin-izin penting sebagai berikut:

No.	Izin	Nomor, Tanggal dan Instansi	Keterangan
1.	NIB	NIB No.9120300601177 tanggal 17 Juni 2019 dengan perubahan ke-2 tanggal 9 April 2026, yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS.	NIB BKPP berlaku selama BKPP menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2.	Sertifikat Standar	Sertifikat Standar No.91203006011770001 tanggal 14 April 2022 untuk KBLI 68111 yang diterbitkan oleh Lembaga OSS.	Sertifikat Standar BKPP berlaku selama BKPP menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham BKPP No. 21 tanggal 28 November 2025, yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur ("**Akta No. 21/2025**"), struktur permodalan, susunan pemegang saham dan kepemilikan saham BKPP terakhir pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	**1.000.000.000**	**1.000.000.000.000**	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Perseroan	478.838.110	478.838.110.000	99,99
PT Nusantara Bali Realti	50.000	50.000.000	0,01
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**478.888.110**	**478.888.110.000**	**100,00**
Portepel	**521.111.890**	**521.111.890.000**	

Struktur permodalan, susunan pemegang saham dan kepemilikan saham BKPP berdasarkan Akta No. 21/2025 telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data BKPP No. AHU-AH.01.09-0366050 tertanggal 20 Desember 2025, dan seluruhnya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0293217.AH.01.11.TAHUN 2025 tanggal 29 Desember 2025.

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta No. 21/2025, susunan Dewan Komisaris dan Direksi BKPP terakhir pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris	:	Astini Bernawati Oudang

Direksi

Direktur Utama	:	Satrio
Direktur	:	Cindy Budijono
Direktur	:	Timothy Eugene Alamsyah

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris BKPP berdasarkan Akta No. 21/2025 telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data BKPP No. AHU-AH.01.09-0366050 tertanggal 20 Desember 2025, dan seluruhnya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0293217.AH.01.11.TAHUN 2025 tanggal 29 Desember 2025.

Ikhtisar Keuangan Penting

Laporan Posisi Keuangan

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April*	31 Desember	
	2026	2025	2024
Aset lancar	651.948.604	679.265.877	1.028.153.279
Aset tidak lancar	475.318.850.653	475.318.850.653	484.387.781.065
Jumlah Aset	**475.970.799.257**	**475.998.116.530**	**485.415.934.344**
Liabilitas jangka pendek	659.691.400	687.441.400	904.059.562
Liabilitas jangka panjang	-	-	-
Jumlah Liabilitas	**659.691.400**	**687.441.400**	**904.059.562**
Jumlah Ekuitas	**475.311.107.857**	**475.310.675.130**	**484.511.874.782**

**tidak diaudit / tidak direviu*

Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April*		31 Desember	
	2026	2025	2025	2024
Pendapatan	-	-	10.048.500.000	-
Beban pokok pendapatan	-	-	(9.371.426.543)	-
Laba bruto	-	-	677.073.457	-
Laba (rugi) periode / tahun berjalan	432.727	(506.513.859)	(278.309.652)	(871.086.043)
Total penghasilan (kerugian) komprehensif periode / tahun berjalan	432.727	(506.513.856)	(278.309.652)	(871.086.043)

**tidak diaudit / tidak direviu*

b) PT Dialog Mitra Sukses ("DMS")

Riwayat Singkat

DMS, berkedudukan di Jakarta Selatan, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 42 tanggal 15 Januari 2013, yang dibuat di hadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-03321.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 29 Januari 2013, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0005614.AH.01.09.Tahun 2013 tanggal 29 Januari 2013.

Anggaran dasar DMS selanjutnya telah beberapa kali mengalami perubahan dan terakhir diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 53 tanggal 27 Juni 2024, yang dibuat di hadapan Chandra Lim, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta Utara, yang telah memperoleh persetujuan Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0041785.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 11 Juli 2024 dan telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0170887 tanggal 11 Juli 2024, yang keduanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0139929.AH.01.11.TAHUN 2024 tanggal 11 Juli 2024 ("**Akta No. 53/2024**"). Berdasarkan Akta No. 53/2024, para pemegang saham DMS telah menyetujui, antara lain perubahan Pasal 4 anggaran dasar DMS mengenai modal DMS.

DMS memiliki alamat kantor di Graha Iskandarsyah, Lt 10 Jalan Raya Sultan Iskandarsyah No. 66C, Desa/Kelurahan Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

Kegiatan Usaha dan Perizinan

Maksud dan tujuan DMS berdasarkan anggaran dasar adalah berusaha dalam dalam bidang jasa dan perdagangan umum.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas DMS dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

a. Penyediaan Akomodasi Lainnya (KBLI 55900);
b. Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek Lainnya (KBLI 55199);
c. Jasa Reservasi Lainnya YBDI YTDL (KBLI 79990);
d. Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa (KBLI 68111);
e. Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak (KBLI 68200);
f. Hotel Bintang (KBLI 55100);
g. Penginapan Remaja (Youth Hostel) (KBLI 55191);
h. Apartemen Hotel (KBLI 55194);
i. Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya (KBLI 70209);
j. Penasihat Investasi Berbentuk Perusahaan (KBLI 66322);
k. Pelatihan Kerja Pariwisata dan Perhotelan Pemerintah (KBLI 78414).

DMS telah memiliki izin penting sebagai berikut:

No.	Izin	Nomor, Tanggal dan Instansi	Keterangan
1.	NIB	No. 0605240092409 yang diterbitkan pada tanggal 6 Mei 2024, yang dikeluarkan oleh Lembaga OSS.	NIB DMS berlaku selama DMS menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 53 tanggal 27 Juni 2024, yang dibuat di hadapan Chandra Lim, S.H., LL.M., Notaris di Jakarta Utara ("**Akta No. 53/2024**"), struktur permodalan, susunan pemegang saham dan kepemilikan saham DMS terakhir pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Perseroan	84.150	84.150.000.000	99,53
BBP	400	400.000.000	0,47
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**84.550**	**84.550.000.000**	**100,00**
Portepel	**215.450**	**215.450.000.000**	

Struktur permodalan, susunan pemegang saham dan kepemilikan saham DMS berdasarkan Akta No. 53/2024 telah memperoleh persetujuan Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0041785.AH.01.02.TAHUN 2024 tanggal 11 Juli 2024 dan telah diberitahukan kepada Menkum berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0170887 tanggal 11 Juli 2024, yang keduanya telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0139929.AH.01.11.TAHUN 2024 tanggal 11 Juli 2024.

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 3 tanggal 11 Agustus 2023, yang dibuat di hadapan Vindy Septia Anggainy, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor ("**Akta No. 3/2023**"), susunan Dewan Komisaris dan Direksi DMS terakhir pada tanggal Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris
Komisaris : Cindy Budijono

Direksi
Direktur Utama : Satrio
Direktur : Hendry Utomo

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris DMS berdasarkan Akta No. 3/2023 telah diberitahukan kepada Menkum sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0151193 tanggal 14 Agustus 2023. dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0156282.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 14 Agustus 2023.

Ikhtisar Keuangan Penting

Laporan Posisi Keuangan

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April*	31 Desember	
	2026	2025	2024
Aset lancar	208.100.037	85.149.085	61.707.045
Aset tidak lancar	34.798.924.352	33.715.407.433	28.999.485.766
Jumlah Aset	**35.007.024.389**	**33.800.556.518**	**29.061.192.811**
Liabilitas jangka pendek	3.982.667.800	3.566.047.014	2.585.642.327
Liabilitas jangka panjang	-	474.813	474.813
Jumlah Liabilitas	**3.982.667.800**	**3.566.521.827**	**2.586.117.140**
Jumlah Ekuitas	**31.024.356.589**	**30.234.034.691**	**26.475.075.671**

**tidak diaudit / tidak direviu*

Laporan Laba Rugi Dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April*		31 Desember	
	2026	2025	2025	2024
Pendapatan	-	-	-	-
Beban pokok pendapatan	-	-	-	-
Laba bruto	-	-	-	-
Laba (rugi) periode / tahun berjalan**	790.321.898	1.023.894.388	3.758.927.228	70.094.375
Total penghasilan (kerugian) komprehensif periode / tahun berjalan**	790.321.898	1.023.894.388	3.758.959.020	70.094.375

* *tidak diaudit / tidak direviu*

** *Pada tanggal Prospektus ini diterbitkan, DMS berstatus tidak beroperasi / tidak menjalankan kegiatan operasional. Laba yang dihasilkan oleh DMS merupakan laba yang diperoleh dari Perusahaan Anak DMS, yakni MBS dengan kepemilikan sebesar 32,02%.*

4) 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 kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan dan Entitas Anak, rencana PMHMETD II, dan rencana penggunaan dananya, sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perseroan dan Entitas Anak tanggal 24 Agustus 2026.

Berdasarkan situs web sistem informasi penelusuran perkara pada masing-masing Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha Negara, Kepaniteraan Mahkamah Agung serta Direktori Mahkamah Agung yang dapat diakses oleh publik, Perseroan dan Entitas Anak tidak sedang terlibat dalam suatu perkara perdata atau pidana di lembaga peradilan di Indonesia atau perselisihan administratif dengan instansi pemerintah yang berwenang termasuk yang berhubungan dengan masalah perburuhan/hubungan industrial atau penundaan kewajiban pembayaran utang.

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 perburuhan/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 II 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 II, dan rencana penggunaan dananya, sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dan Entitas Anak pada tanggal 24 Agustus 2026, kecuali sehubungan dengan perkara atas nama individu anggota Dewan Komisaris Perseroan, yakni Ibu Astini Bernawati Oudang dalam kapasitasnya selaku Komisaris Utama dari suatu perusahaan yang menjadi pihak tergugat dalam gugatan perdata, dan bukan dalam kapasitasnya selaku Komisaris Utama Perseroan. Lebih lanjut, per tanggal 22 Mei 2026, Ibu Astini Bernawati Oudang telah mengundurkan diri dari jabatannya selaku Komisaris Utama dari perusahaan tersebut, serta telah diberikan pembebasan dan pelunasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et decharge*) atas tindakan pengawasan yang telah dilakukan selama masa jabatannya pada perusahaan tersebut.

Dengan mempertimbangkan hal di atas serta dengan memperhatikan pemenuhan persyaratan anggota Dewan Komisaris Emiten berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (1) *juncto* Pasal 4 POJK 33/2014, maka keterlibatan Ibu Astini Bernawati Oudang dalam perkara perdata tersebut bersifat tidak material dan tidak dapat mempengaruhi secara berarti dan material kedudukan peranan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan, rencana PMHMETD II dan rencana penggunaan dananya.

5) Perjanjian Penting

5.1. Perjanjian dengan Pihak Terafiliasi

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan dan Perusahaan Anak telah mengadakan perjanjian afiliasi, sebagai berikut:

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
BBP				
1.	Perjanjian Pinjaman No. 106.01.04/BUVA/VI/2026 tanggal 18 Juni 2026 sebagaimana diubah terkahir kali dengan Adendum Perjanjian Pinjaman No. 154.01.04/BUVA/IX/2026 tanggal 9 September 2026	• Perseroan • BBP Hubungan Afiliasi: BBP merupakan perusahaan terkendali Perseroan.	Perseroan memberikan fasilitas pinjaman kepada BBP dengan nilai maksimum sebesar Rp27.000.000.000, yang akan digunakan oleh BBP untuk mendukung kegiatan usahanya.	Jangka waktu fasilitas pinjaman ditetapkan selama 5 tahun terhitung sejak tanggal 18 Juni 2026 sampai dengan tanggal 18 Juni 2031.
2.	Akta Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual No. 16 tanggal 23 April 2026 yang dibuat diahadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur	• PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa ("**EPMS**"); dan • BBP Hubungan Afiliasi: EPMS dan BBP dikendalikan oleh pihak yang sama, yakni Bapak Hapsoro.	EPMS mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada BBP sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("**SHGB**") No. 918/Desa Pecatu, dengan luas 3.124 m², yang berlokasi di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan nilai Rp24.398.440.000.	Tidak diatur secara khusus.
3.	Akta Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual No. 17 tanggal 23	• EPMS; dan • BBP	EPMS mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada BBP sebidang tanah berdasarkan	Tidak diatur secara khusus.

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
	April 2026 yang dibuat diahadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur	Hubungan Afiliasi: EPMS dan BBP dikendalikan oleh pihak yang sama, yakni Bapak Hapsoro.	SHGB No. 919/Desa Pecatu, dengan luas 2.449 m², yang berlokasi di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan nilai Rp19.126.690.000.	
4.	Akta Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual No. 18 tanggal 23 April 2026 yang dibuat diahadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur	• EPMS; dan • BBP Hubungan Afiliasi: EPMS dan BBP dikendalikan oleh pihak yang sama, yakni Bapak Hapsoro.	EPMS mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada BBP sebidang tanah berdasarkan SHGB No. 920/Desa Pecatu, dengan luas 2.822 m², yang berlokasi di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan nilai Rp22.039.820.000.	Tidak diatur secara khusus.
Perseroan				
1.	Akta Perjanjian Kredit No. 78 tanggal 20 November 2016, yang dibuat di hadapan Herlina Tobing Manullang, S.H., Notaris di Jakarta ("**Perjanjian Kredit Awal**") sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Perubahan ke-5 Perjanjian Kredit No. 001.01.04/GPMS/I/2024 tanggal 8 Januari 2024 ("**Perjanjian Kredit GPMS**") *Catatan:* *Pada awalnya, perjanjian kredit ditandatangani oleh Perseroan selaku debitur dan PT Bank Artha Graha International Tbk selaku kreditur ("**Bank AG**").* *Lebih lanjut, berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 49 tanggal 15 Desember 2022, yang dibuat di hadapan Elfryda Prahandini, S.H., M.Kn., Notaris antara Perseroan, Bank AG, dan PT Graha Prakarsa Mulia Sejahtera ("**GPMS**") ("**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 Bank AG. Dengan demikian, Bank AG mengalihkan kepada GPMS hak tagih atas piutangnya dengan Perseroan*	• Perseroan; dan • GPMS. Hubungan Afiliasi: • Perseroan dan GPMS dikendalikan oleh pihak yang sama, yakni Bapak Hapsoro.	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. Berdasarkan Perjanjian Kredit GPMS, Bank AG (selaku kreditur awal) memberikan kepada Perseroan fasilitas kreditu berupa *revolving loan* sampai sejumlah Rp 60.000.000.000, yang hanya akan digunakan oleh Perseroan untuk modal kerja. Fasilitas berdasarkan Perjanjian Kredit GPMS diberikan tanpa jaminan khusus. Perseroan telah memenuhi dan tidak melanggar suatu ketentuan janji keuangan apapun dalam seluruh fasilitas pembiayaan atau perjanjian kredit Perseroan sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perseroan pada tanggal 24 Agustus 2026.	Berdasarkan Perjanjian Kredit GPMS *juncto* Kesepakatan Bersama No. 062.01.04/BUVA/XII/2023 tanggal 22 Desember 2023 antara Perseroan dan GPMS ("**Kesepakatan Bersama**"), para pihak sepakat bahwa utang 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.

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
	berdasarkan Perjanjian Kredit Awal.			

5.2. Perjanjian dengan Pihak Ketiga

Perjanjian Pembiayaan

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
Perseroan				
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 *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 (“**Perjanjian Kredit No. 1862**”)	• Perseroan; dan • Bank Mandiri	• Bank Mandiri menyediakan fasilitas kredit kepada Perseroan dengan limit maksimum sebesar Rp260.000.000.000 dengan tujuan untuk pembiayaan aset eksisting Perseroan, yakni Alila Uluwatu. • Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank Mandiri, Perseroan tidak boleh melakukan, antara lain: (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 *majority shareholder* (pemegang saham utama) eksisting dan Bapak Hapsoro tidak lagi menjadi *ultimate beneficial owner* (pengendali) eksisting (baik langsung maupun tidak langsung; dan (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 informasi pada saat penandatangan perjanjian kredit.	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
			• Perseroan wajib untuk: (i) menjaga *financial coverant* sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian kredit; dan (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 *majority shareholder* (pemegang saham utama) eksisting dan Bapak Hapsoro tidak lagi menjadi *ultimate beneficial owner* (pengendali) eksisting (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 *covernote* dari notaris. • Pelunasan fasilitas kredit dijaminkan 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. 605/Desa Pecatu; (iii) SHGB Elektronik NIB 22.03.000001937.0; (iv) SHGB No. 617/Desa Pecatu; (v) SHGB No. 618/Desa	

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
			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 ("**Perjanjian Kredit No. 2376**")	• Perseroan; dan • Bank Mandiri	• Bank Mandiri menyediakan fasilitas kredit kepada Perseroan dengan limit maksimum sebesar Rp240.000.000.000 dengan tujuan untuk pembiayaan aset eksisting Perseroan, yakni Alila Ubud. • Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank Mandiri, Perseroan tidak boleh melakukan, antara lain: (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 *majority shareholder* (pemegang saham utama) eksisting dan Bapak Hapsoro tidak lagi menjadi *ultimate beneficial owner* (pengendali) eksisting (baik langsung maupun tidak langsung; dan (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 informasi pada saat penandatangan perjanjian kredit.	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
			• Perseroan wajib untuk: (i) menjaga *financial coverant* sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian kredit; dan (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 *majority shareholder* (pemegang saham utama) eksisting dan Bapak Hapsoro tidak lagi menjadi *ultimate beneficial owner* (pengendali) eksisting (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 *covernote* dari notaris. • Pelunasan fasilitas kredit dijaminkan 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 Gianyar, Provinsi Bali, yakni sebagai berikut: (i) SHGB No. 01/Desa Melinggih Klod; (ii) SHGB Elektronik NIB 22.05.000000342.0; dan (iii) SHGB Elektronik NIB 22.05.000000065.0.	

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
3.	Akta Perjanjian Kredit No. 78 tanggal 20 November 2016, yang dibuat di hadapan Herlina Tobing Manullang, S.H., Notaris di Jakarta ("**Perjanjian Kredit Awal**") sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Perubahan ke-5 Perjanjian Kredit No. 001.01.04/GPMS/I/2024 tanggal 8 Januari 2024 ("**Perjanjian Kredit GPMS**") <u>*Catatan:*</u> *Pada awalnya, perjanjian kredit ditandatangani oleh Perseroan selaku debitur dan PT Bank Artha Graha International Tbk selaku kreditur ("**Bank AG**").* *Lebih lanjut, berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan (Cessie) No. 49 tanggal 15 Desember 2022, yang dibuat di hadapan Elfryda Prahandini, S.H., M.Kn., Notaris antara Perseroan, Bank AG, dan PT Graha Prakarsa Mulia Sejahtera ("**GPMS**") ("**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 Bank AG. Dengan demikian, Bank AG mengalihkan kepada GPMS hak tagih atas piutangnya dengan Perseroan berdasarkan Perjanjian Kredit Awal.*	• Perseroan; dan • GPMS	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. Berdasarkan Perjanjian Kredit GPMS, Bank AG (selaku kreditur awal) memberikan kepada Perseroan fasilitas kreditu berupa *revolving loan* sampai sejumlah Rp 60.000.000.000, yang hanya akan digunakan oleh Perseroan untuk modal kerja. Fasilitas berdasarkan Perjanjian Kredit GPMS diberikan tanpa jaminan khusus.	Berdasarkan Perjanjian Kredit GPMS *juncto* Kesepakatan Bersama No. 062.01.04/BUVA/XII/2023 tanggal 22 Desember 2023 antara Perseroan dan GPMS ("**Kesepakatan Bersama**"), para pihak sepakat bahwa utang 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.

Berdasarkan masing-masing Perjanjian Kredit No. 1862 dan Perjanjian Kredit No. 2376, Perseroan diwajibkan untuk menjaga *financial covenant*, yakni: (i) DSCR > 100%; (ii) *Cash Flow Operating Positif* Perhitungan *Cash Flow Operating* = Penerimaan dari *Buyer* – Pembayaran *HPP/CoGS* – Pembayaran Biaya Operasional *Inc Maintenance* Biaya Pajak Kewajiban Bunga Bank; dan (ii) DER < 150%. Lebih lanjut, tidak terdapat *financial covenant* yang diatur dalam Perjanjian Kredit GPMS. Perseroan telah memenuhi dan tidak melanggar suatu ketentuan janji keuangan apapun dalam seluruh fasilitas pembiayaan atau perjanjian kredit Perseroan sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perseroan pada tanggal 24 Agustus 2026.

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.

Sehubungan dengan penggunaan dana yang diperoleh dari hasil PMHMETD II ini, yakni Pengambilalihan RUR, Perseroan telah menyampaikan permohonan persetujuan tertulis kepada Bank Mandiri sehubungan dengan rencana Pengambilalihan RUR berdasarkan Surat No. 117.03.04/BUVA/VII/2026 tanggal 27 Juli 2026 perihal Perubahan Permohonan Persetujuan Tertulis atas Rencana Investasi PT Bukit Uluwatu Villa Tbk.

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 II 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.

Perjanjian Operasional

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

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
Perseroan				
1.	Perjanjian Manajemen tanggal 18 April 2024 ("**Perjanjian Manajemen Alila Ubud**")	• Perseroan; dan • PT Bali Hotel Management ("**BHM**").	BHM menerima perikatan dengan Perseroan untuk memberikan layanan sehubungan dengan pengoperasian Alila Ubud dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian. BHM memiliki hak dan kewajiban tunggal dan ekslusif, untuk dan atas nama Perseroan, untuk mengelola dan mengoperasikan Alila Ubud sebagai hotel Alila.	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 ("**Perjanjian Manajemen Alila Uluwatu**")	• Perseroan; dan • BHM.	BHM menerima perikatan dengan Perseroan untuk memberikan layanan sehubungan dengan pengoperasian Alila Uluwatu dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian. BHM memiliki hak dan kewajiban tunggal dan ekslusif, untuk dan atas nama Perseroan, untuk mengelola dan mengoperasikan Alila Uluwatu sebagai hotel Alila.	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 Layanan Sistem Alila Ubud tanggal 18 April 2024	• Perseroan; dan • Hyatt Global Services Inc ("**HGS**").	HGS akan menyediakan atau menyebabkan untuk disediakan melalui afiliasinya kepada Perseroan layanan-layanan tertentu untuk Alila Ubud, yang umumnya tersedia untuk hotel-hotel Alila lainnya yang berlokasi di Pasifik Asia, termasuk atas (i) layanan pertemuan, usaha dan	Perjanjian berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2020 dan akan tetap berlaku penuh dan berlaku selama jangka waktu Perjanjian Manajamen Alila Ubud.

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
			promosi penjualan; (ii) layanan pemasaran rantai, periklanan dan hubungan masyarakat; dan (iii) layanan teknologi.	
4.	Perjanjian Layanan Sistem tanggal 19 Agustus 2020 sebagaimana diubah dengan Amandemen Atas Perjanjian Layanan Sistem Alila Villas Uluwatu tanggal 18 April 2024	• Perseroan; dan • HGS.	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 Manajamen Alila Uluwatu.
5.	Perjanjian Lisensi tanggal 1 April 2009 sebagaimana diubah dengan Amandemen atas Perjanjian Lisensi Alila Ubud tanggal 18 April 2024	• Perseroan; dan • Alila International Service Corporation ("**AISC**").	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	• Perseroan; dan • AISC.	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.	*Joint Operation Agreement Three-bedroom villa Number H24* tanggal 28 November 2012	• Perseroan; dan • Ferry Tjahyadikarta.	Pemilik Unit Villa menunjuk dan memberi kuasa kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan ekslusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa H24 milik Ferry Tjahyadikarta yang merupakan bagian dari area tanah Alila Uluwatu, yang akan dioperasikan sebagai hotel selama jangka waktu perjanjian.	Jangka waktu perjanjian tidak diatur.

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
8.	Perjanjian Kerjasama Operasi Alilla Villas Uluwatu tanggal 28 Oktober 2017	• Perseroan; dan • PT Sinar Bintang Sejahtera ("**SBS**").	SBS menunjuk dan memberi kuasa secara mutlak dan tidak akan berakhir oleh karenan sebab apapun kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan ekslusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa H-15 milik SBS yang merupakan bagian dari area tanah Alila Uluwatu, 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 *Three Bedroom Villa Number H9 Alila Villas Uluwatu* tanggal 11 November 2020	• Perseroan; dan • Lis Junitati R. P. Mangkuningrat.	Lis Junitati R. P. Mangkuningrat menunjuk dan memberi kuasa secara mutlak dan tidak akan berakhir oleh karenan sebab apapun kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan ekslusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa H-9 miliknya yang merupakan bagian dari area tanah Alila Uluwatu, 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 *Three Bedroom Villa Number H8 Alila Villas Uluwatu* tanggal 17 Maret 2021* **) Pada tanggal perjanjian ditandatangani dan berlaku, Hapsoro belum menjadi pemegang saham utama Perseroan. Dengan demikian, perjanjian bukan merupakan suatu transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020.*	• Perseroan; dan • Hapsoro.	Hapsoro menunjuk dan memberi kuasa secara mutlak dan tidak akan berakhir oleh karenan sebab apapun kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan ekslusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa H-8 miliknya yang merupakan bagian dari area tanah Alila Uluwatu, yang akan dioperasikan sebagai hotel selama jangka waktu perjanjian.	10 tahun sejak tanggal 1 Januari 2021, atau sampai dengan tanggal 1 Januari 2031.
11.	Perjanjian Kerjasama Operasi *Three Bedroom Villa Number C1 Alila Villas Uluwatu* tanggal 16 Desember 2022	• Perseroan; dan • PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa ("**EPMS**").	EPMS menunjuk dan memberi kuasa selama jangka waktu perjanjian kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan ekslusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa C-1 milik EPMS yang merupakan bagian dari area tanah Alila Uluwatu, yang akan dioperasikan sebagai	10 tahun sejak tanggal 1 Januari 2023, atau sampai dengan tanggal 1 Januari 2033.

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
			hotel selama jangka waktu perjanjian.	
12.	Perjanjian Kerjasama Operasi *Three Bedroom Villa Number C2 Alila Villas Uluwatu* tanggal 16 Desember 2022	• Perseroan; dan • EPMS.	EPMS menunjuk dan memberi kuasa selama jangka waktu perjanjian kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan ekslusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa C-2 milik EPMS yang merupakan bagian dari area tanah Alila Uluwatu, 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 *Three Bedroom Villa Number C3 Alila Villas Uluwatu* tanggal 28 Maret 2023	• Perseroan; dan • EPMS.	EPMS menunjuk dan memberi kuasa selama jangka waktu perjanjian kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan ekslusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa C-3 milik EPMS yang merupakan bagian dari area tanah yang dikenal dengan tanah Alila Uluwatu, yang akan dioperasikan sebagai hotel selama jangka waktu perjanjian.	10 tahun sejak tanggal 1 April 2023, atau sampai dengan tanggal 1 April 2033.
14.	Perjanjian Kerjasama Operasi *Three Bedroom Villa Number C5 Alila Villas Uluwatu* tanggal 28 Maret 2023	• Perseroan; dan • EPMS.	EPMS menunjuk dan memberi kuasa selama jangka waktu perjanjian kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan ekslusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa C-5 milik EPMS yang merupakan bagian dari area tanah Alila Uluwatu, 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 *Three Bedroom Villa Number C6 Alila Villas Uluwatu* tanggal 28 Maret 2023	• Perseroan; dan • EPMS.	EPMS menunjuk dan memberi kuasa selama jangka waktu perjanjian kepada Perseroan sebagai wakil tunggal dan ekslusif untuk menyediakan, mengawasi, mengelola dan mengendalikan layanan umum terkait dengan Unit Villa C-6 milik EPMS yang merupakan bagian dari area tanah Alila Uluwatu, yang akan dioperasikan sebagai	10 tahun sejak tanggal 1 April 2023, atau sampai dengan tanggal 1 April 2033.

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
			hotel selama jangka waktu perjanjian.	
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	• Perseroan; dan • PT Ismawa Trimitra ("**Pemberi Sewa**").	Pemberi Sewa bermaksud untuk menyewakan sebagian ruangan dalam gedung miliknya, yakni ruangan seluas 250 m^2 lantai 10 di Gedung Graha Iskandaryah ("**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.
17.	Perjanjian Sewa Menyewa No. 04 tanggal 20 Desember 2025 yang dibuat di hadapan Ida Ayu Oki Amrita Wijaya, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Klungkung	• Perseroan; dan • I Nyoman Tegal, I Wayan Gunarta, dan I Made Gongsor ("**Pemberi Sewa**")	Pemberi Sewa bermaksud untuk menyewakan sebidang tanah seluas 870 m^2 di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Bali ("**Objek Sewa**") kepada Perseroan dan Perseroan setuju untuk menyewa sebidang tanah milik Pemberi Sewa.	Jangka waktu sewa menyewa Objek Sewa adalah 25 tahun terhitung sejak tanggal 20 Desember 2025 sampai dengan tanggal 20 Desember 2050.
18.	Perjanjian Sewa Menyewa No. 06 tanggal 20 Desember 2025 yang dibuat di hadapan Ida Ayu Oki Amrita Wijaya, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Klungkung	• Perseroan; dan • I Wayan Pelung ("**Pemberi Sewa**")	Pemberi Sewa bermaksud untuk menyewakan sebidang tanah seluas 1.420 m^2 di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Bali ("**Objek Sewa**") kepada Perseroan dan Perseroan setuju untuk menyewa sebidang tanah milik Pemberi Sewa.	Jangka waktu sewa menyewa Objek Sewa adalah 25 tahun terhitung sejak tanggal 20 Desember 2025 sampai dengan tanggal 20 Desember 2050.
MA				
1.	Perjanjian Manajemen tanggal 18 April 2024 ("**Perjanjian Manajemen Alila Manggis**")	• MA; dan • BHM.	BHM menerima perikatan dengan Perseroan untuk memberikan layanan sehubungan dengan pengoperasian Alila Manggis dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian. BHM memiliki hak dan kewajiban tunggal dan ekslusif, untuk dan atas nama Perseroan, untuk mengelola dan mengoperasikan Alila Manggis sebagai hotel Alila.	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	• MA; dan • HGS.	Selama jangka waktu perjanjian, HGS akan menyediakan atau menyebabkan untuk disediakan melalui afiliasinya kepada MA	Perjanjian berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2020 dan akan tetap berlaku penuh dan berlaku selama jangka waktu

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
			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 Manajemen Alila Manggis.
3.	Perjanjian Lisensi tanggal 2 Januari 2003 sebagaimana diubah dengan Amandemen atas Perjanjian Lisensi Alila Manggis tanggal 18 April 2024	• MA; dan • AISC.	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 *jo.* 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	• MA; dan • I Gusti Agung Wayan Djelantik ("**Pemberi Sewa**").	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 ("**Obyek Sewa**") 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.
CGU				
1.	Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana diubah pada Addendum Ke 1 Perjanjian Sewa Menyewa No. 049/ADD/PGLI/MD/GL/VII/2022 *juncto* Surat Konfirmasi Liberte – Galleries Lafayette Jakarta tanggal 17 Juli 2025 ("**Surat Konfirmasi**")	• PT Panen GL Indonesia ("**Pihak Pertama**"); dan • CGU ("**Pihak Kedua**").	Pihak Kedua bermaksud untuk menyewa ruangan yang berada di dalam Galeries 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	• PT Culina Global Utama ("**Pihak Pertama**"); dan • Calisai Pierluigi ("**Pihak Kedua**").	Pihak Pertama bermaksud untuk melakukan kerja sama dengan Pihak Kedua dalam mengelola dan	19 November 2024 – 20 November 2026

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
	Pacific Place Jakarta No. 002.01.04/CGU/XI/2024		mengoperasikan restoran milik Pihak Pertama.	
3.	Perjanjian Kerjasama No. RELX/1002/RP/01/2026 tanggal 30 Desember 2025	• PT Nusa Adijaya Gemilang ("**Pihak Pertama**"); dan • CGU ("**Pihak Kedua**").	Para Pihak bermaksud untuk melakukan kerja sama dimana Pihak Pertama akan menyediakan, memasok, dan menitipkan produk rokok elektrik merek RELX kepada Pihak Kedua untuk dipasarkan dan dijual oleh Pihak Kedua.	1 Januari 2026 – 31 Desember 2026
4.	Perjanjian Jasa Pengendalian Hama	• PT Rentokil Indonesia ("**Pihak Pertama**"); dan • CGU ("**Pihak Kedua**").	Para Pihak bermaksud untuk melakukan kerja sama dimana Pihak Pertama akan memberikan jasa pengendalian hama (*pest control services*) kepada Pihak Kedua untuk lokasi usaha Liberté French Brasserie yang berlokasi di Galeries Lafayette, Pacific Place, Jakarta Selatan.	15 Mei 2026 – 15 Mei 2027
BAS				
1.	*Terms and Conditions* tanggal 9 September 2025	• PT Grha Satu Enam Lima Tbk ("**GSEL**"); dan • BAS.	Para Pihak bermaksud untuk melakukan kerja sama dimana GSEL akan memberi sewa berupa sebuah *virtual office* 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. Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, para pihak masih dalam proses perundingan atas perpanjangan perjanjian ini dan para pihak masih saling menundukkan diri dan terikat terhadap ketentuan perjanjian ini.
DMS				
1.	*Terms and Conditions* tanggal 9 September 2025	• DMS; dan • GSEL.	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 ("**Obyek Sewa**") dan GSEL setuju untuk menyewakan Obyek Sewa kepada DMS.	9 September 2025 – 8 September 2026 Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, para pihak masih dalam proses perundingan atas perpanjangan perjanjian ini dan para pihak masih saling menundukkan diri dan terikat terhadap ketentuan perjanjian ini.
SMA				
1.	*Terms and Conditions* tanggal 9 September 2025	• SMA; dan • GSEL.	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	9 September 2025 – 8 September 2026 Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, para pihak masih dalam

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
			Selatan, DKI Jakarta ("**Obyek Sewa**") dan GSEL setuju untuk menyewakan Obyek Sewa kepada SMA.	proses perundingan atas perpanjangan perjanjian ini dan para pihak masih saling menundukkan diri dan terikat terhadap ketentuan perjanjian ini.
BKPP				
1.	Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 1 Juli 2013	• BKPP; dan • Doktorandus I Made Sudarta	BKPP bermaksud untuk memaikai atau menggunakan ruang kantor milik Doktorandus I Made Sudarta seluas 20m^2 yang berlokasi di Jl Teuku Umar Barat, Lingkungan Pengipian, Desa/Kelurahan Kerobokan Kelod, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Provinsi Bali dan Doktorandus I Made Sudarta setuju untuk memberikan pinjam pakai kepada BKPP.	Sampai dengan adanya pemberitahuan dari Doktorandus I Made Sudarta yang akan disampaikan dalam jangka waktu 60 hari sebelum efektifnya ruang kantor dikembalikan kepada Doktorandus I Made Sudarta.
BBP				
1.	*Terms and Conditions* tanggal 9 September 2025	• GSEL; dan • BBP.	Para Pihak bermaksud untuk melakukan kerja sama dimana GSEL akan memberi sewa berupa sebuah *virtual office* 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. Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, para pihak masih dalam proses perundingan atas perpanjangan perjanjian ini dan para pihak masih saling menundukkan diri dan terikat terhadap ketentuan perjanjian ini.
2.	Akta Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual No. 16 tanggal 23 April 2026 yang dibuat diahadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur	• EPMS; dan • BBP	EPMS mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada BBP sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("**SHGB**") No. 918/Desa Pecatu, dengan luas 3.124 m^2, yang berlokasi di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan nilai Rp24.398.440.000.	Tidak diatur secara khusus.
3.	Akta Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual No. 17 tanggal 23 April 2026 yang dibuat diahadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur	• EPMS; dan • BBP	EPMS mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada BBP sebidang tanah berdasarkan SHGB No. 919/Desa Pecatu, dengan luas 2.449 m^2, yang berlokasi di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan nilai Rp19.126.690.000.	Tidak diatur secara khusus.

No.	Nama Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
4.	Akta Pengikatan untuk Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual No. 18 tanggal 23 April 2026 yang dibuat diahadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur	• EPMS; dan • BBP	EPMS mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada BBP sebidang tanah berdasarkan SHGB No. 920/Desa Pecatu, dengan luas 2.822 m², yang berlokasi di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan nilai Rp22.039.820.000.	Tidak diatur secara khusus.

Perjanjian Terkait Rencana Penggunaan Dana Hasil PMHMETD II

Sehubungan Pengambilalihan RUR, BBP, RR dan Freddysun telah menandatangani Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tanggal 10 September 2026 dengan uraian sebagai berikut:

No.	Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
1.	Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat tanggal 10 September 2026	• RR ("**Penjual 1**"); • Freddysun ("**Penjual 2**"); dan • BBP ("**Pembeli**").	Para Pihak sepakat atas pengambilalihan 100% saham RUR oleh BBP yang didahului dengan (i) peningkatan modal pertama pada RUR oleh Penjual 1 ("**Peningkatan Modal I**"), dan (ii) peningkatan modal kedua melalui penyetoran aset tanah ke dalam RUR dengan cara penyetoran saham dalam bentuk lain selain uang (*inbreng*) oleh Penjual 1 ("**Peningkatan Modal II**").	Tanggal penandatanganan akta pemindahan hak atas saham yang dibuat di hadapan notaris yang ditandatangani oleh RR, Freddysun dan BBP untuk mengalihkan seluruh saham yang dimiliki masing-masing RR dan Freddysun pada RUR setelah Peningkatan Modal I dan Peningkatan Modal II akan dilakukan selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2026 ("**Tanggal Pelaksanaan Transaksi**"). Apabila hingga Tanggal Pelaksanaan Transaksi masih terdapat satu atau lebih persyaratan pendahuluan yang belum dipenuhi dan tidak dikesampingkan oleh pihak yang berhak mengesampingkannya, maka Tanggal Pelaksanaan Transaksi dapat diperpanjang 1 kali maksimal selama 3 bulan atas permohonan salah satu pihak, dengan alasan yang wajar dan dapat diterima oleh para pihak. Perpanjangan tersebut hanya berlaku apabila disepakati dan dituangkan secara tertulis oleh para pihak.

Lebih lanjut, uraian singkat atas perjanjian sehubungan dengan Renovasi Alila Ubud adalah sebagai berikut:

No.	Perjanjian	Para Pihak	Uraian Singkat	Jangka Waktu Perjanjian
1.	Proposal Biaya Jasa Konsultansi Desain Arsitektur Profesional untuk Renovasi dan Peningkatan Properti yang Sudah Ada (*Professional Architectural Design Consultancy Services for the Renovation and Upgrading of the Existing Property*) – Alila Ubud, Bali dari AR+D Internasional tertanggal 15 Juli 2026 (yang telah ditandatangani oleh Perseroan) ("**Proposal Biaya AR+D**")	• Perseroan; dan • AR+D International Pte Ltd ("**AR+D**").	Perseroan menunjuk AR+D sebagai konsultan untuk menyediakan konsultasi desain arsitektur atas renovasi properti Alila Ubud milik Perseroan yang berlokasi di Bali. AR+D bertanggung jawab atas desain terhadap fasilitas di Alila Ubud.	Proposal Biaya AR+D berlaku selama 18 bulan terhitung sejak dimulainya layanan konsultasi desain arsitektur.

6) 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 teraplikasi 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.

Sepanjang tahun 2025, Perseroan memperkuat portofolio usaha dengan fokus pada pengembangan dan pengelolaan hotel unggulan, serta ekspansi lahan strategis di kawasan Uluwatu, Bali. Pengelolaan properti eksisting dilakukan secara berkesinambungan untuk memastikan standar layanan personalized bertaraf internasional tetap terjaga, sekaligus meningkatkan daya tarik bagi wisatawan domestik maupun mancanegara. Inisiatif ini menegaskan komitmen Perseroan dalam menghadirkan portofolio hospitality premium yang berkelas, ramah lingkungan, dan berorientasi pada penciptaan nilai jangka panjang bagi pemegang saham serta pemangku kepentingan.

Manajemen senantiasa berfokus pada pertumbuhan Revenue per Available Room (RevPAR) sebagai strategi utama dalam menjaga profitabilitas aset sekaligus mendukung keberlanjutan Perseroan secara menyeluruh. RevPAR dipantau melalui perbandingan dengan kelompok hotel pembanding sejenis ("*competitive set*/compset") sebagai acuan keunggulan kompetitif Perseroan. Pada tahun 2025, baik Alila Villas Uluwatu maupun Alila Ubud mencatatkan peringkat ke-2 RevPAR dibandingkan compset-nya masing-masing, didukung pula oleh kontribusi segmen Food and Beverage (F&B) dan pendapatan lainnya yang tumbuh sebesar 8,5% secara tahunan.

Dari sisi kinerja keuangan, Perseroan mencatat capaian yang impresif dengan pertumbuhan pendapatan dan lonjakan laba bersih sebesar 924% sepanjang tahun 2025. Aset konsolidasian meningkat signifikan, liabilitas berhasil ditekan, dan ekuitas bertumbuh pesat sehingga struktur keuangan menjadi lebih solid dan berdaya tahan. Untuk memperkuat fundamental dan mendukung ekspansi usaha, Perseroan melaksanakan aksi korporasi berupa Penambahan Modal melalui Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu I ("PMHMETD I") dengan perolehan dana sebesar Rp603,9 miliar. Prospek usaha ke depan diproyeksikan tetap positif seiring pemulihan pariwisata Indonesia,

khususnya di Bali, dengan portofolio hotel premium yang semakin luas, struktur modal yang lebih kuat, serta komitmen keberlanjutan (ESG) yang menjadi faktor diferensiasi dan daya tarik bagi investor global.

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 penunjang berupa penyewaan venue untuk penyelenggaraan aktivitas MICE dan event khusus.

PRODUK DAN JASA YANG DITAWARKAN

Perseroan menjalankan dan mengelola usahanya dalam 2 (dua) segmen, yaitu Hotel Bintang dan Real Estate. Sepanjang tahun 2025, Perseroan melaksanakan usaha sesuai dengan maksud dan tujuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan, dengan fokus utama pada pengelolaan hotel bintang.

Hotel

Segmen hotel melakukan kegiatan usaha dalam pengembangan dan pemeliharaan hotel berbintang. Hingga akhir tahun 2025, dimana 4 (empat) hotel telah beroperasi. Berikut hotel-hotel Perseroan, entitas anak, dan entitas asosiasi yang telah beroperasi:

Alila Villas Uluwatu, Bali ("AVU")

AVU berlokasi di kawasan tebing Bukit Peninsula, Bali, dan berdiri di atas lahan seluas kurang lebih 62.000 m². Resor ini mulai beroperasi pada tahun 2009 dan dirancang oleh firma arsitektur internasional WOHA Design Pte. Ltd. dengan mengusung konsep arsitektur hijau yang menekankan prinsip keberlanjutan serta keharmonisan antara aktivitas operasional resor dan pelestarian lingkungan sekitarnya. Tata letak bangunan dirancang mengikuti kontur alami tebing, sehingga setiap vila menyatu secara alami dengan lanskap sekitarnya sekaligus menghadirkan pengalaman menginap yang eksklusif dan berkelas.

Sejak tahap perencanaan dan perancangannya, Alila Villas Uluwatu secara konsisten menerapkan prinsip ramah lingkungan melalui pemanfaatan material daur ulang, system pengelolaan air hujan, penggunaan kolam renang air laut, serta penerapan sistem pengelolaan limbah yang bertanggung jawab. Keunggulan dalam desain arsitektur dan struktur bangunan yang mempertimbangkan alam sekitar, komitmen terhadap keberlanjutan serta kualitas layanan yang prima telah mengantarkan resor ini meraih berbagai penghargaan internasional, di antaranya "The Best Fine Dining for Quila" dari Now! Bali Magazine, "The Best Hotel Villas" dari Exquisite Magazine, serta "#4 Top 20 Resorts in Bali, Indonesia" dalam Condé Nast Traveler Readers' Choice Awards.

Alila Ubud, Bali ("ALU")

ALU merupakan resor yang menghadirkan sebuah destinasi peristirahatan penuh ketenangan di jantung kawasan seni dan budaya Bali. Terletak di tengah lanskap alam Ubud yang hijau dan menenangkan, properti ini memadukan keindahan seni tradisional Bali dengan sentuhan arsitektur kontemporer yang elegan, menciptakan harmoni yang seimbang antara nilai budaya lokal dan keindahan alam sekitarnya. Mengadopsi konsep desa tradisional Bali, Alila Ubud dirancang agar menyatu secara alami dengan lingkungan sekitarnya. Resor ini terdiri dari 74 kamar dan vila yang tertata menyebar mengikuti kontur alam, dilengkapi dengan halaman taman tersembunyi, teras-teras luas, serta taman tropis yang rimbun. Setiap elemen desain dirancang untuk menghadirkan suasana privat, tenang, dan reflektif, sekaligus memungkinkan tamu merasakan kedekatan yang mendalam dengan alam. Perpaduan antara kekuatan arsitektur yang berkarakter, kekayaan budaya Bali, serta keasrian alam Ubud menjadikan Alila Ubud tidak sekadar sebagai tempat menginap, melainkan sebuah ruang pelarian yang menawarkan pengalaman ketenangan, refleksi diri, dan keseimbangan jiwa dalam suasana yang autentik dan berkelas.

Alila Manggis, Bali ("ALM")

Berlokasi di pesisir yang tenang di wilayah Bali Timur, ALM menawarkan suasana peristirahatan yang damai, jauh dari hiruk pikuk kawasan wisata yang padat. Dikelilingi oleh kebun kelapa yang rindang serta berada di antara hamparan laut dan kemegahan Gunung Agung di Bali, resor ini memiliki 55 kamar yang menghadirkan pengalaman

menginap yang autentik dan sarat akan ketenangan alam. Resor ini dirancang dengan memadukan gaya arsitektur Eropa modern dan konsep desain tropis terbuka, yang menampilkan perpaduan antara fungsi kreatif, kemewahan yang elegan, serta hubungan yang harmonis antara ruang dalam dan alam terbuka. Empat bangunan dua lantai yang mengelilingi kolam palem menjadi pusat komposisi arsitektur resor, menghadirkan pemandangan laut yang memikat sekaligus mencerminkan kesederhanaan bentuk dan sentuhan estetika khas Bali. Kehadiran fasilitas pendukung seperti restoran dan galeri semakin melengkapi pengalaman menginap yang tenang, berkarakter, dan erat dengan nuansa seni serta budaya lokal.

Dialoog Banyuwangi, Jawa Timur

Terletak di pesisir Banyuwangi, Jawa Timur, Dialoog Banyuwangi hadir sebagai sebuah resor tepi laut yang memadukan desain modern dengan keindahan alam tropis yang memikat. Berdiri di atas lahan seluas kurang lebih 2,97 hektare, properti ini memiliki 116 kamar yang dirancang dengan konsep ruang terbuka yang memungkinkan cahaya alami dan angin laut mengalir bebas, menciptakan suasana menginap yang nyaman sekaligus menyatu dengan lingkungan sekitarnya. Arsitekturnya mengedepankan harmoni antara desain modern dan keindahan alam sekitar. Dengan dukungan berbagai fasilitas seperti restoran dan bar tepi pantai, kolam renang, spa, pusat kebugaran, serta fasilitas pertemuan, resor ini melayani kebutuhan wisatawan rekreasi maupun bisnis sekaligus menawarkan ruang peristirahatan yang tenang di tengah lanskap pesisir yang memikat. Kehadirannya tidak hanya menghadirkan pengalaman menginap yang elegan dan berkarakter, tetapi juga menjadi bagian dari perkembangan pariwisata Banyuwangi yang semakin dikenal sebagai destinasi dengan kekayaan alam, budaya, dan keramahan lokal yang kuat.

Real Estate, Restoran & Lain-lain

Perseroan menjalankan kegiatan usaha di bidang real estate dengan model bisnis yang berfokus pada penyewaan dan pengelolaan properti hunian premium yang dimiliki maupun disewakan. Melalui kombinasi antara kepemilikan aset, aktivitas penyewaan, dan pengelolaan operasional yang terintegrasi, Perseroan mampu menjaga kualitas layanan, meningkatkan daya tarik pasar, serta memperkuat posisinya sebagai pengembang real estate premium di Indonesia.

Selain hotel-hotel dan jasa di atas, Perseroan, Entitas Anak dan entitas asosiasi juga memiliki 40,20 hektar land bank di Bintan, Minahasa dan Bali, serta 4 Resto & Bar di Jakarta dan Bali yaitu Liberte, Vong Kitchen, Le Burger, dan Savaya.

Liberte

Restoran ini dioperasikan oleh entitas anak Perseroan, PT Culina Global Utama. Restoran tersebut menyajikan hidangan khas Italia dengan konsep elegan dan suasana yang hangat. Berlokasi di Pacific Place, Jakarta, restoran ini menawarkan beragam pilihan menu, mulai dari pasta dan pizza hingga pilihan menu premium lainnya yang diolah menggunakan bahan berkualitas tinggi serta teknik kuliner khas Italia. Dengan konsep tersebut, restoran ini menjadi salah satu pilihan bersantap berkelas yang ditujukan bagi segmen pasar perkotaan di pusat bisnis Jakarta.

Vong Kitchen, Le Burger

Restoran ini dioperasikan oleh PT Kharisma Jawara Abadi, yang merupakan entitas asosiasi Perseroan. Berlokasi di Alila SCBD Jakarta, restoran ini menghadirkan konsep modern dengan sajian kuliner yang memadukan cita rasa internasional, disajikan melalui beragam pilihan menu yang diolah menggunakan bahan berkualitas dan teknik kuliner terkurasi, sehingga memperkaya destinasi bersantap di kawasan premium Jakarta. Sehubungan dengan status kepemilikan Perseroan pada PT Kharisma Jawara Abadi sebagai entitas asosiasi, pendapatan usaha dari restoran ini tidak dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan Perseroan.

Informasi Pendapatan Perseroan berdasarkan Divisi Usaha

Keterangan	Jumlah Pendapatan			
	30 April		31 Desember	
	2026	2025	2025	2024
Hotel	92.721.919.807	94.566.868.893	363.694.413.903	343.488.412.845
Restoran	3.600.438.981	3.681.332.091	11.889.771.538	11.770.920.748
Total Pendapatan	**96.322.358.788**	**98.248.200.984**	**375.584.185.441**	**355.259.333.593**

Rincian Pendapatan Segmen Hotel Bintang

Keterangan	Jumlah Pendapatan			
	30 April		31 Desember	
	2026	2025	2025	2024
Kamar	59.867.060.306	60.869.011.425	229.181.974.488	216.732.357.484
Makanan dan Minuman	28.397.059.272	29.595.199.498	117.734.376.717	108.517.495.785
Spa	3.522.847.648	4.020.538.577	12.983.535.067	13.124.566.652
Lainnya	4.535.391.562	3.763.451.484	15.684.299.169	16.884.913.672
Total Pendapatan	**96.322.358.788**	**98.248.200.984**	**375.584.185.441**	**355.259.333.593**

Informasi Pendapatan Perseroan berdasarkan Wilayah

Keterangan	Jumlah Pendapatan			
	30 April		31 Desember	
	2026	2025	2025	2024
Bali	92.721.919.807	94.566.868.893	363.694.413.903	343.488.412.845
Jakarta	3.600.438.981	3.681.332.091	11.889.771.538	11.770.920.748
Total Pendapatan	**96.322.358.788**	**98.248.200.984**	**375.584.185.441**	**355.259.333.593**

Kapasitas Produksi Usaha Hotel Bintang

Segmen Perhotelan	Satuan	30 April	31 Desember	
		2026	2025	2024
Jumlah Kamar Tersedia	Unit	23.280	70.635	70.823
Tingkat Keterisian Kamar	%	47,31	60,50	63,29
Rata-rata Harga Kamar	Rp	5.148.541	5.363.115	4.835.401

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

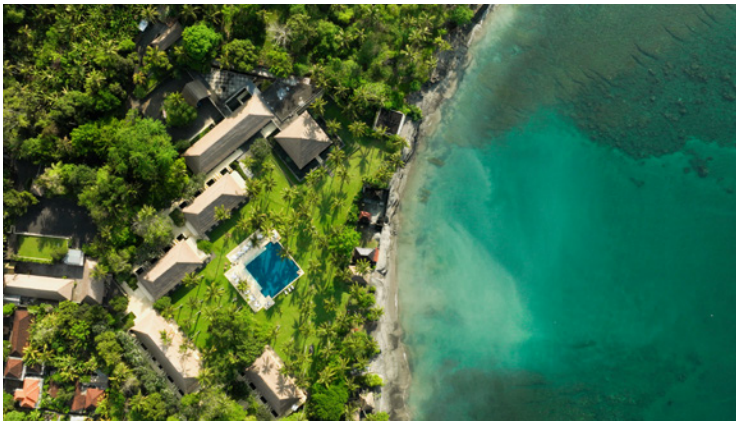
Alila Ubud merupakan sebuah destinasi yang menawarkan kenyamanan dan ketenangan. Properti yang mengkombinasikan seni tradisional dan kontemporer Bali menawarkan surga bagi mereka yang mencari suasana liburan yang tenang di area Ubud. Dengan mengambil konsep desa Bali di jantung budaya Bali, Alila Ubud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

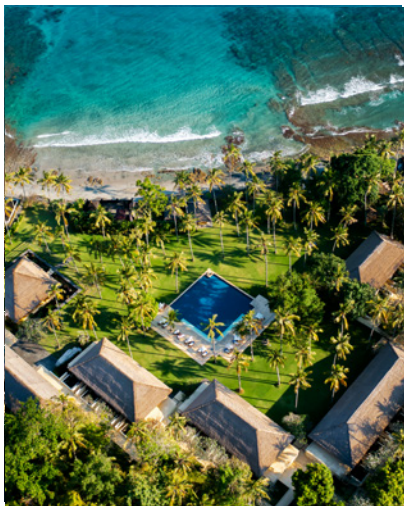




Alila Manggis

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 yang dipersonalisasi 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. Di tengah persaingan tersebut, Perseroan memposisikan diri pada segmen *hospitality* premium dan *luxury resort*, dengan portofolio hotel yang terdiri atas Alila Villas Uluwatu, Alila Ubud, dan Alila Manggis, yang beroperasi dengan dukungan jaringan *brand* internasional dan berlokasi di kawasan pariwisata strategis di Bali. Posisi ini didukung oleh keunggulan kompetitif berupa desain arsitektur yang khas, konsep ramah lingkungan, pengalaman menginap berbasis destinasi (*destination-based experience*), serta pemanfaatan jaringan distribusi global dan kemitraan dengan agen perjalanan internasional.

Perseroan juga menerapkan strategi *revenue management* dan *dynamic pricing* untuk mengoptimalkan tingkat hunian dan pendapatan per kamar, sehingga tetap kompetitif di tengah pasar *hospitality* yang semakin kompetitif dan transparan. Strategi tersebut tercermin dari kinerja Perseroan pada tahun 2025, dengan pertumbuhan pendapatan sebesar 5,72% dan peningkatan tarif kamar rata-rata (*Average Daily Rate*) sebesar 10,91% dibandingkan tahun sebelumnya, di tengah tekanan terhadap tingkat hunian akibat ekspansi pasokan vila dan persaingan yang semakin ketat di pasar Bali.

Dengan keunggulan kompetitif berupa positioning premium, kualitas produk, dan disiplin dalam optimalisasi *yield* tersebut, Perseroan optimis dapat mempertahankan dan memperkuat posisinya sebagai salah satu pengembang dan operator *hospitality* premium terkemuka di Indonesia.

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 yang dipersonalisasi dan menyajikan konsep unik dan terus berinovasi dalam pelayanan.

KECENDERUNGAN, KETIDAKPASTIAN, PERMINTAAN, KOMITMEN, ATAU PERISTIWA.

Kenaikan laba bersih Perseroan sebesar 924% sepanjang tahun 2025 terutama disebabkan oleh dua peristiwa yang bersifat tidak berulang (*non-recurring*), yaitu (i) keuntungan atas penjualan aset milik Entitas Anak Perseroan (PT Bukit Savanna Raya), dan (ii) keuntungan pembelian diskon (*gain on bargain purchase*) sehubungan dengan akuisisi Entitas Anak Perseroan (PT Bukit Permai Properti), yang keduanya telah terealisasi dan tercermin dalam laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku 2025. Kedua peristiwa tersebut merupakan transaksi yang telah selesai dilaksanakan pada tahun 2025 dan tidak diperkirakan akan berulang secara rutin pada periode-periode mendatang.

Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki kecenderungan, ketidakpastian, permintaan, komitmen, atau peristiwa lain yang dapat diketahui, di luar hal-hal yang telah diungkapkan dalam Prospektus ini, yang dapat memengaruhi 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.

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 Minahasa Utara, Sulawesi Utara; dan (iv) Desa Sebong Lagoi, Kecamatan Teluk Sebong, Kabupaten Bintan, Kepulauan Riau, dengan uraian sebagai berikut:

No.	SHGB, Penerbit SHGB dan Tanggal SHGB	Luas Tanah (m^2)	Tanggal Berakhirnya Hak	Keterangan Penjaminan
1.	SHGB No. 01/Desa Melinggih Klod, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar tanggal 29 Desember 1994 *juncto* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar No. 1/HGB/BPN.51.04/2024 tanggal 15 Januari 2024(1)	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 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(1)	46.820	29 Desember 2044	Hak atas tanah dan bangunan berdasarkan SHGB ini digunakan sebagai

No.	SHGB, Penerbit SHGB dan Tanggal SHGB	Luas Tanah (m^2)	Tanggal Berakhirnya Hak	Keterangan Penjaminan
				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(1)	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 *juncto* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 14/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024(2)	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 *juncto* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 13/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024(2)	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(2)	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 Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 29 April 2008 *juncto* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 11/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024(2)	2.994	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^2)	Tanggal Berakhirnya Hak	Keterangan Penjaminan
				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 *juncto* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 18/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024(2)	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 *juncto* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 17/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024(2)	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 *juncto* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 10/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024(2)	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(2)	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 *juncto* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 9/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024(2)	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. 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 *juncto* Keputusan	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

No.	SHGB, Penerbit SHGB dan Tanggal SHGB	Luas Tanah (m^2)	Tanggal Berakhirnya Hak	Keterangan Penjaminan
	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 12/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024(2)			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 *juncto* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 16/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024(2)	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(2)	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(2)	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 *juncto* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 15/HGB/BPN.51.03/I/2024 tanggal 25 Januari 2024(2)	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.

(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.

Informasi peruntukan pada tiap aset yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh Perseroan:

Tanah dan bangunan yang berlokasi di (i) Desa Melinggih Kelod, Kecamatan Payangan, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali yang saat ini telah dibangun Alila Ubud; (ii) Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang saat ini telah dibangun Alila Villas Uluwatu dan tanah kosong untuk pengembangan ke depan; (iii) Desa Tarabitan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara yang saat ini berupa tanah kosong untuk pengembangan ke depan; dan (iv) Desa Sebong Lagoi, Kecamatan Teluk Sebong, Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau yang pembangunannya terhenti sejak tahun 2018 dan saat ini direncanakan untuk dilanjutkan pembangunannya

KETERGANTUNGAN DAN SIFAT MUSIMAN DARI KEGIATAN USAHA

Terdapat sifat musiman dari kegiatan usaha Perseroan sehingga dapat mempengaruhi tingkat hunian kamar hotel Perseroan. Pada kwartal 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 kwartal 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.

PROSPEK USAHA

Sektor pariwisata Bali terus menunjukkan kinerja yang solid sebagai penopang utama perekonomian daerah, dengan tren kunjungan wisatawan mancanegara maupun domestik yang terus tumbuh pasca pandemi, menjadikan prospek usaha properti hotel bintang, khususnya segmen bintang 5 dan resort mewah, cukup menjanjikan. Lokasi properti hotel Perseroan yang unggul menjadi pendorong utama prospek keberhasilan usaha Perseroan, selain strategi manajemen dan kemampuan Perseroan beradaptasi dengan tren pariwisata, didukung pula oleh komitmen Pemerintah dalam pembangunan infrastruktur dan fasilitas pendukung pariwisata, sehingga Uluwatu dan Ubud tetap menjadi destinasi idaman wisatawan di Bali.

Afiliasi Perseroan dengan merek Alila memberikan diferensiasi tersendiri di tengah persaingan hotel bintang 5 di Bali, sejalan dengan preferensi wisatawan kelas atas terhadap pengalaman yang personal dan otentik, tercermin pada karakter destinasi Alila Villas Uluwatu, Alila Ubud, dan Alila Manggis yang berbeda-beda, sehingga memberikan diversifikasi geografis dalam satu pulau dan menempatkan Perseroan pada posisi yang baik untuk menangkap pertumbuhan pariwisata premium secara berkelanjutan.

TANGGUNG JAWAB SOSIAL DAN LINGKUNGAN

Perseroan melaksanakan kegiatan tanggung jawab sosial dan lingkungan ("**TJSL**") bagi masyarakat dan lingkungan di sekitar wilayah operasional. Kegiatan tersebut mencakup aspek lingkungan, pelestarian budaya dan kearifan lokal, kesehatan dan kesejahteraan sosial, keselamatan dan kualitas hidup masyarakat, serta pengembangan sumber daya manusia.

Kegiatan TJSL Perseroan turut mendukung pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan ("**TPB**"), termasuk TPB Nomor 4 mengenai Pendidikan Berkualitas, TPB Nomor 10 mengenai Berkurangnya Kesenjangan, dan TPB Nomor 11 mengenai Kota dan Permukiman yang Berkelanjutan.

Lingkungan

Perseroan mendukung pemeliharaan kebun organik bersama Yayasan Widhya Asih Bali melalui kegiatan penyiraman, pembersihan, dan penataan area kebun pada kuartal 1 2026. Kegiatan tersebut dilakukan untuk mendukung pemeliharaan lingkungan dan ekosistem hijau di sekitar wilayah operasional.

Pelestarian Budaya dan Kearifan Lokal

Perseroan mendukung kegiatan pembuatan Ogoh-Ogoh bersama Desa Pecatu yang melibatkan 12 kelompok seni dan komunitas pemuda “Sekaa Teruna” di wilayah Pecatu. Kegiatan tersebut merupakan bentuk penghormatan dan dukungan terhadap pelestarian tradisi dan kearifan lokal masyarakat Bali yang dilaksanakan pada kuartal 1 2026.

Kesehatan dan Kesejahteraan Sosial

Pada kuartal 1 2026, kegiatan pada aspek kesehatan meliputi pemberian makanan pendamping bergizi bagi balita serta penyelenggaraan pemeriksaan kesehatan gratis dan edukasi mengenai kesadaran kanker bagi masyarakat umum.

Dalam aspek kesejahteraan sosial, Perseroan memberikan dukungan kepada Yayasan Bali Life Foundation untuk mendukung program sosial dan kemanusiaan yang terlaksana pada kuartal 3 2026. Perseroan juga menyalurkan bantuan kepada masyarakat yang membutuhkan, termasuk masyarakat yang terdampak bencana, serta mendukung kegiatan kepemudaan.

Keselamatan dan Kualitas Hidup Masyarakat

Perseroan melaksanakan program bedah rumah untuk mendukung tersedianya hunian yang layak, aman, dan nyaman bagi masyarakat yang membutuhkan yang telah terlaksana pada kuartal 3 2026. Selain itu, pada kuartal 1 2026 Perseroan turut mendukung penyediaan fasilitas cermin lalu lintas (*street mirror*) bagi Desa Tambyak Sari sebagai upaya untuk meningkatkan keselamatan pengguna jalan di lingkungan sekitar.

Pengembangan Sumber Daya Manusia

Perseroan mendukung program magang bagi anak binaan Sumba Hospitality Foundation untuk memberikan pengalaman dan keterampilan kerja di bidang industri perhotelan yang berlangsung pada kuartal 1 hingga kuartal 2 2026. Perseroan juga turut berpartisipasi dalam *Career Day by* Bali Wise Foundation yang dilaksanakan pada kuartal 3 2026 dengan memberikan wawasan mengenai praktik keberlanjutan kepada generasi muda.

IX. EKUITAS

Tabel di bawah ini menunjukan posisi ekuitas Perseroan pada tanggal 30 April 2026, 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 yang diambil dari laporan posisi keuangan Perseroan pada tanggal 30 April 2026 yang telah diaudit.

Informasi keuangan yang disajikan di bawah ini diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak tanggal 30 April 2026, 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 Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang dan Rekan, auditor independen, berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI sebagaimana tercantum dalam laporan auditor independent yang diterbitkan kembali No. 00038/3.0332/AU.1/03/0643-2/1/X/2026 tertanggal 2 Oktober 2026 yang ditandatangani oleh Bambang Budi Tresno, CPA (Registrasi Akuntan Publik No.0643). Laporan auditor independen tersebut, yang juga tercantum dalam Prospektus ini, menyatakan opini tanpa modifikasian.

(dalam Rupiah)

Keterangan	30 April	31 Desember	
	2026	2025*	2024
EKUITAS			
Modal saham			
Modal dasar:			
75.000.000.000 saham dengan nominal Rp50 per saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh:			
24.617.054.642 saham pada tahun 2026 dan 2025			
dan 20.590.473.213 saham pada tahun 2024	1.230.852.732.100	1.230.852.732.100	1.029.523.660.650
Tambahan modal disetor, neto	877.510.233.205	877.510.233.205	478.419.330.066
Saldo laba (defisit):			
Ditentukan penggunaan nya	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Tidak ditentukan penggunaannya	(1.152.588.461.269)	(1.146.644.257.852)	(1.341.214.532.965)
Selisih atas akuisisi kepentingan non-pengendali	(513.814.808)	(171.481.168)	(171.481.168)
Penghasilan komprehensif lain:			
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang	1.326.296.468	1.139.877.435	(2.371.383.600)
Surplus revaluasi atas aset tetap	1.174.170.897.144	1.174.170.897.144	1.174.170.897.144
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.140.757.882.840	2.146.858.000.864	1.348.356.490.127
Kepentingan nonpengendali	1.656.244.235	3.335.784.583	3.685.648.811
TOTAL EKUITAS	**2.142.414.127.075**	**2.150.193.785.447**	**1.352.042.138.938**

**) disajikan kembali*

Dalam rangka pelaksanaan PMHMETD II dan untuk memenuhi ketentuan POJK 15/2020, Perseroan telah memperoleh persetujuan pemegang saham Perseroan atas rencana PMHMETD II pada tanggal 26 Februari 2026 sebagaimana ternyata dalam Akta No. 23/2026, dimana para pemegang saham Perseroan telah menyetujui, antara lain, PMHMETD II dengan menerbitkan sebanyak-banyaknya 50.000.000.000 (lima puluh miliar) 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 II.

Perseroan berencana untuk melakukan PMHMETD II sebanyak 6.154.263.660 (enam miliar seratus lima puluh empat juta dua ratus enam puluh tiga ribu enam ratus enam puluh) Saham Baru atau maksimum sebesar 20,00% (dua puluh koma nol nol persen) dari jumlah saham yang ditempatkan dan disetor penuh setelah PMHMETD II dengan nilai nominal Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham. Setiap pemegang 4 (empat) Saham Lama yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal 15 Oktober 2026 pukul 16.00 WIB berhak atas sebanyak 1 (satu) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dengan Harga Pelaksanaan Rp250,- (dua ratus lima puluh Rupiah).

Tidak ada perubahan struktur permodalan sampai dengan tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran.

Tabel berikut ini menggambarkan posisi ekuitas Perseroan dengan basis proforma pada tanggal 30 April 2026 dengan asumsi semua HMETD ditawarkan dalam PMHMETD II ini dilaksanakan seluruhnya:

(dalam Rupiah)

Keterangan	Posisi Ekuitas per 30 April 2026 sebelum PMHMETD II	PMHMETD II	Posisi Ekuitas per 30 April 2026 setelah PMHMETD II
EKUITAS			
Modal saham	1.230.852.732.100	307.713.183.000	1.538.565.915.100
Tambahan modal disetor	877.510.233.205	1.230.852.732.000	2.104.275.615.205
Beban emisi PMHMETD II	-	(4.087.350.000)	-
Saldo laba			
Telah ditentukan penggunaannya	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Belum ditentukan penggunaannya	(1.152.588.461.269)	-	(1.152.588.461.269)
Selisih atas akuisisi kepentingan nonpengendali	(513.814.808)	-	(513.814.808)
Penghasilan komprehensif lain			
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang	1.326.296.468	-	1.326.296.468
Surplus revaluasi atas aset tetap	1.174.170.897.144	-	1.174.170.897.144
Total Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk	2.140.757.882.840	-	3.675.236.447.840
Kepentingan nonpengendali	1.656.244.235	-	1.656.244.235
JUMLAH EKUITAS	**2.142.414.127.075**	**1.534.478.565.000**	**3.676.892.692.075**

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 April 2026. 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.

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

XII. PIHAK YANG BERTINDAK SEBAGAI PEMBELI SIAGA

Perjanjian Pembelian Siaga:

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

- Kewajiban Pembeli Siaga:

  a. Membeli sisa Saham Baru yang ditawarkan dalam PMHMETD II 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 II 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 II 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 II secara penuh untuk Sisa Saham, tidak lebih dari 2 (dua) Hari Kerja setelah tanggal penjatahan dari PMHMETD II ini.

- Porsi Pembeli Siaga:

  Jika setelah penjatahan Saham Baru, termasuk pengambilan Saham Baru tambahan yang dimohonkan oleh Pemegang Saham atau pemegang HMETD, terdapat beberapa Sisa Saham, dengan tunduk pada pemenuhan atau pengesampingan syarat-syarat pendahuluan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pembelian Siaga, Perseroan akan mengalokasikan Sisa Saham tersebut kepada Para Pembeli Siaga dan Para Pembeli Siaga wajib membeli Sisa Saham di Harga Pelaksanaan HMETD dan pada kondisi yang sama berdasarkan ketentuan Perjanjian Pembelian Siaga, sesuai dengan komitmen maksimum masing-masing Pembeli Siaga di bawah ini:

  a. Bapak Hapsoro, maksimum sebanyak 389.038.738 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta tiga puluh delapan ribu tujuh ratus tiga puluh delapan) Saham Baru atau sebesar Rp97.259.684.500 (sembilan puluh tujuh miliar dua ratus lima puluh sembilan juta enam ratus delapan puluh empat ribu lima ratus Rupiah);

  b. Bapak Ferry Sudjono, maksimum sebanyak 1.311.216.321 (satu miliar tiga ratus sebelas juta dua ratus enam belas ribu tiga ratus dua puluh satu) Saham Baru atau sebesar Rp327.804.080.250 (tiga ratus dua puluh tujuh miliar delapan ratus empat juta delapan puluh ribu dua ratus lima puluh Rupiah).

  c. PT Tata Tirta Datun, maksimum sebanyak 1.606.350 (satu juta enam ratus enam ribu tiga ratus lima puluh) Saham Baru atau sebesar Rp401.587.500 (empat ratus satu juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah); dan

  d. PT Henan Putihrai Sekuritas, maksimum sebanyak 400.000.000 (empat ratus juta) Saham Baru atau sebesarRp100.000.000.000 (seratus miliar Rupiah).

  Jumlah sisa saham yang dialokasikan kepada masing-masing Pembeli Siaga akan ditentukan berdasarkan komitmen maksimum masing-masing Pembeli Siaga dan Harga Pelaksanaan HMETD. Dalam hal jumlah Sisa Saham yang tersedia kurang dari jumlah sisa saham yang dapat diambil berdasarkan seluruh komitmen maksimum, sisa saham tersebut akan dialokasikan secara proporsional berdasarkan komitmen maksimum masing-masing Pembeli Siaga.

- 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 Oktober 2026.

- 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 II 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 Para Pembeli Siaga sebagaimana untuk membeli Sisa Saham yang dialokasikan 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 dalam Perjanjian Pembeli Siaga) 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. Masing-masing Pembeli Siaga dengan ini menjamin hal-hal berikut kepada Perseroan:
     (i) Masing-masing TTD dan HPS 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 TTD dan HPS, dan berwenang untuk memiliki harta kekayaannya dan menjalankan kegiatan usahanya sebagaimana saat ini telah dijalankan dan tercantum dalam anggaran dasarnya;
     (ii) Masing-masing TTD dan HPS memiliki kewenangan dan kekuasaan untuk menandatangani dan memenuhi persyaratan dan ketentuan Perjanjian Pembelian Siaga dan tidak melanggar ketentuan hukum, undang-undang dan peraturan pelaksananya, ketetapan atau keputusan yang dikeluarkan oleh pihak berwenang yang relevan untuk itu;
     (iii) HH dan FS memiliki kewenangan untuk menandatangani dan memenuhi persyaratan dan ketentuan Perjanjian ini dan tidak melanggar ketentuan hukum, undang-undang dan peraturan pelaksananya, ketetapan atau keputusan yang dikeluarkan oleh pihak berwenang yang relevan untuk itu;
     (iv) Para Pembeli Siaga memiliki dana yang cukup untuk membeli Sisa Saham yang dialokasikan untuk masing-masing Pembeli Siaga;
     (v) Para 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 Para Pembeli Siaga;
     (vi) Tidak ada perkara kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang yang sedang berlangsung atau mengancam Para Pembeli Siaga;
     (vii) Penandatanganan Perjanjian Pembelian Siaga dan pelaksanaan kewajiban Para Pembeli Siaga tidak bertentangan dengan atau menyebabkan pelanggaran atas ketentuan dari, atau menyebabkan terjadinya kelalaian berdasarkan, suatu dokumen masing-masing Pembeli Siaga atau perjanjian di mana maasing-masing Pembeli Siaga menjadi pihak, atau melanggar ketentuan hukum, undang-

undang dan peraturan pelaksananya, ketetapan atau keputusan yang dikeluarkan oleh pihak berwenang yang relevan untuk itu;

(viii) Masing-masing TTD dan HPS 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

(ix) 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 musyarawah 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 Mengenai Pembeli Siaga:

Berikut merupakan keterangan mengenai Pembeli Siaga :

1. Bapak Hapsoro

Nama	:	Hapsoro
Alamat Domisili	:	Kebagusan Dalam IV, No. 45, RT. 010/RW.004, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan.
Sifat Hubungan Afiliasi	:	Bapak Hapsoro adalah pemilik manfaat Perseroan.

2. Bapak Ferry Sudjono ("FS")

Nama	:	Ferry Sudjono
Alamat Domisili	:	Jl. Mas Putih DD-6, RT.009/RW.008, Grogol Utara, Kebayoran Lama.
Sifat Hubungan Afiliasi	:	FS tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan.

3. PT Tata Tirta Datun ("TTD")

Keterangan singkat TTD

PT Tata Tirta Datun, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Tata Tirta Datun No. 19 tanggal 28 Juli 2025, yang dibuat di hadapan Citra Buana Tungga, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah memperoleh pengesahan Menkum No. AHU-0062735.AH.01.01.TAHUN 2025 tanggal 28 Juli 2025 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0171678.AH.01.11.TAHUN 2025 tanggal 28 Juli 2025 ("**Akta Pendirian TTD**").

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

TTD beralamat kantor pusat di Jalan Gunung Sahari Raya No. 1 Blok B1-B2, Desa/Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.

Kegiatan usaha TTD

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Akta Pendirian TTD, maksud dan tujuan TTD ialah berusaha dalam bidang:
a. Aktivitas perusahaan holding;
b. Penyediaan akomodasi;
c. Aktivitas konsultasi manajemen.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, TTD dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
a. Kode KBLI 64200 – Aktivitas Perusahaan Holding;
b. Kode KBLI 55110 – Hotel Bintang; dan
c. Kode KBLI 70209 – Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya.

Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Perseroan

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

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham TTD

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

Keterangan	Nilai Nominal Rp10.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rupiah)	%
Modal Dasar	**10.000.000**	**100.000.000.000**	**-**
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. PT Tata Masa Nusantara	1.500.000	15.000.000.000	60,00
2. Erwin Ciputra	1.000.000	10.000.000.000	40,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**2.500.000**	**25.000.000.000**	**100**
Portepel	**7.500.000**	**75.000.000.000**	**-**

Pengurusan dan Pengawasan TTD

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

Dewan Komisaris
Komisaris : Idrus Alhas

Direksi
Direktur : Aldi Rakhmatillah

Persetujuan dari pihak yang berwenang

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

4. PT Henan Putihrai Sekuritas ("HPS")

Keterangan singkat HPS

PT Henan Putihrai Sekuritas, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Henan Putihrai No. 95 tanggal 31 Januari 1990, yang dibuat di hadapan Soebagjo Ronoatmodjo, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan Menkum No. C2-1025.HT.01.01-TH.90 tanggal 28 Pebruari 1990 ("**Akta Pendirian HPS**").

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Henan Putihrai No. 20 tanggal 25 Nopember 2016, yang dibuat di hadapan Dewi Kusumawati, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0023563.AH.01.02.Tahun 2016("**Akta No. 182/2010**"). HPS telah melakukan perubahan nama perseroan yang semula bernama Perseroan Terbatas "PT. Henan Putihrai" menjadi bernama Perseroan Terbatas "**PT Henan Putihrai Sekuritas**".

Anggaran dasar Perseroan yang dimuat dalam Akta Pendirian telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir kali dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Umum Pemegang Saham PT Henan Putihrai Sekuritas No. 5 tanggal 10 September 2025, yang dibuat di hadapan Bagus Nugraha Kusuma Wardhana, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU 0212107.AH.01.11. Tahun 2025 tanggal 11 September 2025 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0336431 tanggal 11 September 2025 ("**Akta No. 5/2025**").

HPS beralamat kantor pusat di Sahid Sudirman Center Lt. 46, Jl. Jend. Sudirman No. 86, Desa/Kelurahan Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Kota Adm. Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.

Kegiatan usaha HPS

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Umum Pemegang Saham PT Henan Putihrai Sekuritas No. 65 tanggal 25 Agustus 2022, yang dibuat di hadapan Dewi Kusumawati, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0072333.AH.01.02.Tahun 2022 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0199916.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 06 Oktober 2022 ("**Akta No. 65/2022**"), maksud dan tujuan HPS ialah berusaha dalam bidang:

Aktivitas Keuangan dan Asuransi;

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, HPS dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
a. Kode KBLI 66141 - Menjalankan usaha-usaha dibidang Penjamin Emisi Efek (Underswriter);
b. Kode KBLI 66142 - Menjalankan usaha-usaha dibidang Perantara Pedagang dibidang Efek (Broker Dealer); dan
c. Kode KBLI 66146 - Menjalankan usaha-usaha dibidang Agen Penjual Efek Reksa Dana (APERD).

Sifat Hubungan Afiliasi Dengan Perseroan

HPS tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham HPS

Berdasarkan Akta Keputusan Pemegang Saham PT Henan Putihrai No. 84 tanggal 11 September 2008, yang dibuat di hadapan Doktor Irawan Soerodjo, S.H., M.Si. Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menkum berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-89525.AH.01.02.Tahun 2008 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kemenkum di bawah No. AHU-0113624.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 24 November 2008 ("**Akta No. 84/2008**"), struktur permodalan dan susunan pemegang saham pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp250.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rupiah)	%
Modal Dasar	**400.000**	**100.000.000.000**	**-**
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
1. Erny Hartiny Gijanto	159.000	39.750.000.000	50,59
2. Teguh Pamudji Yusuf	21.000	5.250.000.000	6,68
3. Slamet Widjaja	20.000	5.000.000.000	6,36
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	**200.000**	**50.000.000.000**	**100,00**
Portepel	**200.000**	**50.000.000.000**	

Pengurusan dan Pengawasan HPS

Berdasarkan Akta 05/2025, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi HPS yang menjabat pada saat Prospektus ini ditebitkan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Independen	:	Ariyanto Sutedjo, S.H.
Komisaris	:	Johny Suhardiman

Direksi

Direktur Utama	:	Agus Setiawan
Direktur	:	Jurgantara Usman
Direktur	:	Erwin Supandi
Direktur	:	Ibnu Anjar Widodo

Persetujuan dari pihak yang berwenang

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

Sumber dana yang akan digunakan oleh HPS 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 II 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. 130.03.04/BUVA/VII/2026 tanggal 2 Juli 2026

Tugas Pokok: Ruang lingkup tugas Konsultan Hukum dalam PMHMETD II 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 17th 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. 128.03.04/BUVA/VII/2026 tanggal 2 Juni 2026

Tugas Pokok: Fungsi utama Akuntan Publik dalam Penawaran Umum Terbatas PMHMETD II ini adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Standar tersebut mengharuskan Akuntan Publik merencakan 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. 127.03.04/BUVA/VII/2026 tanggal 2 Juli 2026

Tugas Pokok: Menghadiri rapat-rapat mengenai pembahasan segala aspek dalam rangka PMHMETD II kecuali rapat-rapat yang menyangkut aspek keuangan dan penentuan harga maupun strategi pemasaran, menyiapkan dan membuatkan akta-akta dalam rangka PMHMETD II, 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 membuatkan Akta-Akta dalam rangka PMHMETD.

BAE

PT Electronic Data Interchange Indonesia ("PT EDI Indonesia")
Wisma SMR 1st 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. 129.03.04/BUVA/VII/2026 tanggal 2 Juli 2026

Tugas Pokok: Tugas dan tanggung jawab BAE dalam rangka PMHMETD II 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 II ini, menyatakan dengan tegas tidak terafiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan, sebagaimana diatur dalam UUP2SK.

XIV. TATA CARA PEMESANAN SAHAM

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

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

1) Pemesan yang Berhak

Para Pemegang Saham Perseroan yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal 15 Oktober 2026 pukul 16.00 WIB berhak memperoleh HMETD ("Pemegang Saham Yang Berhak") untuk mengajukan pemesanan pembelian Saham Baru dalam rangka PMHMETD II ini dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 4 (empat) saham lama, mendapatkan 1 (satu) HMETD dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya berhak untuk membeli sebanyak 1 (satu) Saham Baru dengan Harga Pelaksanaan Rp250,- (dua ratus 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 15 Oktober 2026.

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 16 Oktober 2026. 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 16 Oktober 2026 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 1st 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 19 Oktober 2026 hingga 30 Oktober 2026.

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 19 Oktober 2026 hingga 30 Oktober 2026 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 30 Oktober 2026.

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 3 November 2026 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 4 November 2026 dengan ketentuan sebagai berikut:

1) Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan tidak melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PMHMETD II 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 II 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 II.

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 II 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 Graha Iskandarsyah
No. Rekening: 126-00-7008001-4
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 3 November 2026.

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 II 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 5 November 2026 atau selambat-lambatnya 2 (dua) Hari Bursa setelah tanggal penjatahan. Pengembalian uang yang dilakukan sampai dengan tanggal 5 November 2026 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 6 November 2026 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 21 Oktober 2026 hingga tanggal 3 November 2026, 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 II 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 II ini, dapat menjual haknya kepada pihak lain sejak tanggal 19 Oktober 2026 hingga 30 Oktober 2026 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 20,00% (dua puluh koma nol nol persen).

XV. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS

Perseroan telah mengumumkan informasi penting berkaitan dengan PMHMETD II 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 16 Oktober 2026. 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 16 Oktober 2026 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 1st 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 15 Oktober 2026 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.