



PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk.

Komplek Paskal Hyper Square, Blok G Lantai 2 No. 206 - 208
Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25 - 27 (dlt. Jl. Pasirkaliki No. 25 - 27) Bandung 40181, Telp : 022 - 86061108

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM TERKAIT DENGAN RENCANA PERUBAHAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN ("KETERBUKAAN INFORMASI")

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI PENTING UNTUK DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk ("PERSEROAN")

Jika anda mengalami kesulitan untuk memahami Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu dalam mengambil keputusan, sebaiknya anda berkonsultasi dengan Konsultan Hukum, Akuntan Publik, Penasihat Keuangan atau Penasihat Profesional lainnya.



PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk ("PERSEROAN")

Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak di bidang real estat dan properti

Berkedudukan di Kota Bandung, Jawa Barat, Indonesia

Kantor Pusat :

Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lantai 2 No. 206 – 208
Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25 – 27 (dh. Jl. Pasirkaliki No. 25 – 27)
Bandung 40181
Tel.: (022) 8606 1108
E-mail : corsec@citrabuanaprasida.co.id
Website: www.citrabuanaprasida.co.id

Sehubungan dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("POJK") nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, Perseroan berencana untuk melakukan penambahan Kegiatan Usaha Holding dengan kode KBLI 64200 yang merujuk pada Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020.

Untuk melakukan Perubahan Kegiatan Usaha, berdasarkan Pasal 22 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("POJK") No. 17/POJK.04/2020 Perseroan terlebih dahulu wajib memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham ("RUPS").

Sesuai dengan Peraturan yang ada, Direksi Perseroan wajib mengumumkan Keterbukaan Informasi ini pada situs Web Perusahaan Terbuka dan Situs Web Bursa Efek.



Keterbukaan Informasi ini menjadi dasar pertimbangan bagi para Pemegang Saham Perseroan dalam rangka memberikan persetujuannya terkait dengan rencana penambahan Kegiatan Usaha yang akan diusulkan oleh Perseroan dalam RUPS.

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggung jawab penuh atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan informasi ini.

Perubahan dan/atau Tambah Informasi Pada Keterbukaan Informasi Atas Rencana Perubahan Kegiatan Usaha Perseroan Tanggal 16 Mei 2024

PENDAHULUAN.

Keterbukaan Informasi ini dibuat untuk kepentingan Pemegang Saham Perseroan agar para Pemegang Saham mendapatkan informasi secara lengkap mengenai rencana Perseroan dalam menambahkan Kegiatan Usaha.

Sebagai upaya meningkatkan kapasitas Perusahaan, Perseroan merasa perlu menambah kegiatan usaha Perusahaan Holding dengan kode KBLI 64200 yang merujuk pada Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) 2020 dan memperhatikan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“POJK”) nomor 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Sebagai upaya meningkatkan kapasitas Perusahaan.

I. URAIAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

A. Riwayat Singkat Perseroan

PT Citra Buana Prasida (“**Perseroan**”) didirikan dengan nama PT Prasetia Sejati pada tahun 2000 berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Perseroan No. 18 tanggal 24 Agustus 2000, dibuat dihadapan Ninik Sukadarwati, S.H., Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi yang telah mendapat Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-24591 HT.01.01.TH.2000 tanggal 27 November 2000, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 006, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 003151 Tanggal 21 Januari 2022.

Nama Perseroan dirubah menjadi PT Citra Buana Prasida berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 05 tanggal 23 Januari 2002, dibuat dihadapan Indah Prastiti Extensia, S.H., Notaris di Kabupaten Bekasi, yang telah mendapat Pengesahan dari Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-03176 HT.01.04.TH.2002 Tanggal 26 Februari 2002 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 006, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 003154 Tanggal 21 Januari 2022.

Anggaran Dasar terakhir sehubungan dengan perubahan status Perseroan dari perseroan tertutup menjadi perseroan terbuka dan penyesuaian anggaran dasar Perseroan dengan Peraturan No. IX.J.1, POJK No. 15/2020, POJK No. 16/2020 dan POJK No. 33/2014 sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan No. 04 tanggal 27



September 2022 dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0069709.AH.01.02. Tahun 2022 tanggal 27 September 2022, Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.03-0295854 tanggal 27 September 2022, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan yang diselenggarakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0192511.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 07 Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0192511.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 27 September 2022 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 078, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 033386 Tanggal 30 September 2022.

B. Struktur Permodalan Dan Kepemilikan Saham

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan yang telah dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perseroan PT Adimitra Jasa Korpora per tanggal 30 April 2024, berikut adalah Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan :

KETERANGAN	Nilai Nominal Rp100 per saham	
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)
Modal Dasar	4.340.000.000	434.000.000.000
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	1.356.250.000	135.625.000.000

KETERANGAN	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	%
- PT Sandhi Parama Nusa	992.031.000	99.203.100.000	73,15
- Gaery Djohari	92.969.000	9.296.900.000	6,85
- Masyarakat	271.250.000	27.125.000.000	20,00
Jumlah	1.356.250.000	135.625.000.000	100,00

C. Susunan Dewan Komisaris Dan Direksi Perseroan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang saat ini menjabat adalah sebagai berikut :

Susunan Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Thomas Aquinas Pramukuswala
Komisaris : Gaery Djohari
Komisaris Independen : Melissa Cresentia Kurniawan

Susunan Direksi

Direktur Utama : R Asep Eddy
Direktur : Didi Omara
Direktur : Linna Widjaja



II. RINGKASAN LAPORAN STUDI KELAYAKAN MENGENAI RENCANA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA PERSEROAN

Untuk memastikan kewajaran rencana Penambahan Kegiatan Usaha Perseroan, Perseroan telah meminta Penilai Independen yang terdaftar di OJK yaitu Kantor Jasa Penilai Publik KJPP Fuadah, Rudi dan Rekan (“FRR”), yang diwakili oleh Ir. Fuadah, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.) selaku Pimpinan Rekan sebagai Penilai Independen untuk memberikan pendapat tentang rencana Perseroan dalam menambahkan Kegiatan Usaha Holding dengan kode KBLI 64200.

KJPPFRR menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam Undang-undang Pasar Modal (“UUPM”).

A. Identitas Penilai Independen

KJPP Fuadah, Rudi, dan Rekan sesuai dengan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 2.12.00100 sesuai Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 102/KM.1/2012 tertanggal 08 Februari 2012, dengan Ir. Fuadah, M.Ec.Dev, MAPPI (Cert) dengan Ijin Penilai Publik No. PB-1.08.00066 dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Ijin Nomor: STTD.PPB-35/PJ-1/PM.02/2023 sebagai Penanggung Jawab dalam penugasan ini.

B. Ringkasan Laporan Studi Kelayakan

Studi kelayakan berupa penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas perusahaan holding yang terdiri dari 1 (satu) Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) sesuai Laporan ringkasan yang dikeluarkan oleh KJPP dengan **No. File : 00189/2.0100-00/BS/03/0066/1/V/2024 tanggal 08 Mei 2024.**

C. Maksud Dan Tujuan

Maksud dan tujuan dilakukan Studi Kelayakan adalah untuk memberikan pendapat kelayakan atas penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas perusahaan holding guna memenuhi POJK Nomor 17/POJK.04/2020.

D. Ruang Lingkup Penugasan

Laporan ini kami susun berdasarkan data dari Manajemen Perseroan serta data lain yang relevan. Dalam penyusunan laporan ini kami juga mempertimbangkan proyeksi-proyeksi yang mendukung dari Perseroan dan hasil wawancara dengan Manajemen Perseroan.

Analisis yang dilaksanakan dalam menyusun laporan studi kelayakan ini adalah :

1. Analisis Kelayakan Pasar

Melakukan kajian atas kondisi pasar, seperti pangsa pasar, kesinambungan (*sustainability*), potensi pasar, sasaran dan potensi nilai pasar. Disamping itu juga melakukan analisis atas pesaing usaha serta strategi pemasaran.

2. Analisis Kelayakan Teknis



Melakukan kajian terhadap kapasitas dan target bisnis, serta memperhatikan ketersediaan dan kualitas sumber daya, pekerja, dan ahli profesional. Kajian teknis juga meliputi proses produksi secara umum.

3. Analisis Kelayakan Pola Bisnis

Pada aspek ini, analisis mencakup keunggulan kompetitif karena keunikan pola bisnis yang diajukan Perseroan, kemampuan para pesaing untuk meniru produk yang dihasilkan, serta kemampuan untuk menciptakan nilai.

4. Analisis Kelayakan Model Manajemen

Kajian yang dilakukan pada aspek ini meliputi ketersediaan tenaga kerja, manajemen kekayaan intelektual (*intellectual property*), manajemen risiko, kapasitas dan kemampuan manajemen, serta kesesuaian struktur organisasi dan manajemen.

5. Analisis Kelayakan Keuangan

Sebagai muara dari seluruh aspek yang dikaji, maka aspek keuangan akan mengkaji paling kurang meliputi rencana investasi, sumber pembiayaan, biaya operasional, proyeksi laporan keuangan, analisis titik impas (*break even analysis*), analisis profitabilitas (*profitability analysis*) serta analisis tingkat imbal balik investasi (*overall return on investment*).

E. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan studi kelayakan ini adalah:

1. Berdasarkan kondisi pasar dan kondisi perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal efektif penilaian.
2. Terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Penambahan Kegiatan Usaha yang akan dilaksanakan sesuai dengan prosedur-prosedur dan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam dokumen-dokumen yang terkait dengan Penambahan Kegiatan Usaha.
3. Tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Studi Kelayakan dari tanggal penerbitan Studi Kelayakan sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Penambahan Kegiatan Usaha.
4. Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh manajemen Perseroan atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan



5. Analisis Studi Kelayakan dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas Studi Kelayakan maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang kami peroleh menjadi tidak lengkap dan atau dapat disalahartikan.
6. Karena hasil dari Studi Kelayakan sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan merubah hasil dari Studi Kelayakan. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil Studi Kelayakan, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun penyusunan laporan Studi Kelayakan telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil Studi Kelayakan sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi, ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar Studi Kelayakan.
7. Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Studi Kelayakan tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum.
8. Konsultan menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh manajemen dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).

F. Tim penyusun Laporan Studi Kelayakan:

- | | |
|-----------------|---|
| 1. Nama lengkap | : Ir. Fuadah, M.Ec.Dev.,MAPPI (Cert.) |
| Ijin Penilai | : PB-1.08.00066 |
| Nomor STTD OJK | : STTD.PPB-35/PJ-1/PM.02/2023 |
| 2. Nama Lengkap | : Sumarno,SE.,MM.,M.Ec.Dev.,MAPPI (Cert.) |
| MAPPI Nomor | : 15-S-06147 |
| 3. Nama Lengkap | : Agung Sugiarto.,SE.,MM.,M.Ec.Dev.,MAPPI (Cert.) |
| MAPPI Nomor | : 11-S-03329 |
| 4. Nama Lengkap | : Ivan Togatorop, ST.,MAPPI (Cert.) |
| MAPPI Nomor | : 02-S-01530 |

G. Pendapat Atas Kelayakan Penambahan Kegiatan Usaha

- Aspek Pasar



Prospek sektor properti global di 2024 diperkirakan diwarnai ketidakpastian, seiring dengan prospek pertumbuhan ekonomi yang masih berjalan lambat. Sejumlah lembaga internasional, seperti IMF dan World Bank dan lembaga lainnya telah mempublikasikan *outlook*-nya pada tahun 2024 ini. Perseroan sadar bahwa kompetisi usaha di bidang properti semakin ketat, hal ini membuat Perseroan harus selalu sigap dalam menjawab tantangan dan memenangkan kompetisi pasar dengan para pesaingnya, oleh sebab itu Perseroan telah menetapkan strategi dalam menciptakan produk yang berkualitas dan dapat bersaing dengan pasar melalui kreativitas dan inovasi secara berkesinambungan. Properti yang akan dikembangkan oleh anak perusahaan Perseroan terletak dekat dengan berbagai perguruan tinggi dan kawasan pariwisata. Selain itu, lokasi berada di area Setiabudi sebagai salah satu Kawasan elit di Kota Bandung. Tingginya aktivitas di sekitar Properti, meningkatkan kebutuhan tempat tinggal dari mahasiswa dan wisatawan, sementara untuk para pekerja seperti ekspatriat dan pemain persib yang berkewarganegaraan asing tidak memperhatikan kedekatan tempat tinggal dengan lokasi kerja. Sehingga, terdapat kebutuhan berupa tempat tinggal untuk 1 orang atau lebih yang nyaman dan dilengkapi furnitur serta pelayanan lainnya sehingga penyewa dapat langsung menempati unit.

- Aspek Teknis

Pada pendirian anak Perusahaan dilakukan setelah diputuskan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang direncanakan di laksanakan pada tanggal 24 Juni 2024. Pendirian ini melibatkan investor yang juga pemegang saham Perseroan. Perseroan akan menjadi holding operating dengan membentuk anak perusahaan yang bergerak dibidang properti dan real estate yang akan mengelola proyek Cipaku Bandung dan direncanakan akan beroperasi di tahun 2027. Perseroan dan anak perusahaan yang akan dibentuk berencana untuk mengembangkan kawasan tersebut menjadi kawasan ekowisata. Kawasan Ekowisata Cipaku terletak di Jl. Cipaku indah XI, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, tidak jauh dari jl. Dr. Setiabudhi, Bandung Utara dengan ketinggian sekitar 900 meter diatas permukaan laut. Kawasan Ekowisata Cipaku direncanakan untuk menjadi destinasi wisata alam premium di Kota Bandung yang memberikan pengalaman luar ruang dengan suasana alam yang berbeda, tanpa harus keluar dari kota. Terdiri dari area ekowisata berupa hutan dan kebun, area Glamping dan water spa, fasilitas outbound dan kolam renang Semi-indoor didukung oleh service apartment, café, restoran dan Healing garden. Lokasi yang berada di pinggiran kota Bandung dan posisinya yang relatif tersembunyi menawarkan ruang rekreasi dan privacy yang dikelilingi oleh alam. Pada tahap awal Perseroan akan membangun apartemen yang berwawasan lingkungan (*green building*). Apartemen terdiri dari 1 tower yang akan dibangun pada lahan seluas 7.500 m² dengan luas bangunan 4.200 m².

- Aspek Pola Bisnis

Manajemen Perseroan melihat bahwa proyek Cipaku yang akan dijalankan perlu dikelola oleh entitas tersendiri sehingga bisa lebih fokus dan dapat memberikan kontribusi yang positif. Dengan pertimbangan tersebut diperlukan penyesuaian atau penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas perusahaan holding untuk dapat membentuk entitas anak atau perusahaan anak Perseroan. Berdasarkan informasi dari manajemen Perseroan, penambahan sektor usaha di bidang aktivitas perusahaan holding perlu dilakukan

penyesuaian Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) yaitu KBLI 64300 Aktivitas Perusahaan Holding. Perseroan memiliki keunggulan kompetitif dalam kegiatan usahanya di



industri properti dan terus mengembangkan keunggulan kompetitifnya tersebut dengan meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang dimiliki oleh Perseroan, dimana sumber daya manusia yang mumpuni di bidangnya merupakan kunci keberhasilan Perseroan dalam memberikan solusi terbaik untuk permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat, serta kualitas proyek yang dikerjakan.

- Aspek Model Manajemen

Perseroan akan menempatkan SDM-nya dalam struktur anak perusahaan :

- a) Komisaris : 1 Orang
- b) Direktur : 2 Orang
- c) Manager : 3 Orang
- d) Staff : 6 orang

Sumber daya pendukung Pembangunan menggunakan tenaga ahli dibidangnya (Jasa Konsultan dan Jasa Kontraktor) yang akan ditentukan kemudian.

- Aspek Keuangan

Kelayakan dari Penambahan kegiatan usaha ini dihitung dari manfaat ekonomis yang diantisipasi dimasa mendatang dari Penambahan kegiatan usaha yang dihitung dari selisih antara *Free Cash Flow To Firm* apabila ada penambahan kegiatan usaha dengan *Free Cash Flow To Firm* apabila Perseroan tidak melakukan penambahan kegiatan usaha. Yang selanjutnya dibandingkan dengan *pengorbanan ekonomisnya*. Sehingga diperoleh *Free Cash Flow to Inkremental*. Berdasarkan analisis kelayakan penambahan kegiatan usaha dengan mempertimbangkan asumsi-asumsi yang telah dilakukan diperoleh hasil perhitungan sebagai berikut :

- Net Present Value (NPV)** : Rp13.620.752.603,00
- Internal Rate of Return (IRR)** : 14,56%
- Profitability Index (PI)** : 1,42
- Payback Period** : 7 Tahun, 5 Bulan, 12 hari

Total NPV diperoleh dari hasil *present value* arus kas yang sudah mempertimbangkan tingkat risiko. Berdasarkan analisa kami, bahwa setelah adanya penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas perusahaan holding maka proyeksi arus kas inkremental nya bernilai positif.

IRR sebesar 14,56% menunjukkan bahwa aksi korporasi Perseroan dengan melakukan penambahan kegiatan usaha dianggap layak karena besaran IRR lebih tinggi dibandingkan tingkat diskonto.

Berdasarkan kajian evaluasi dan analisa keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat asumsi-asumsi yang telah ditetapkan dapat terpenuhi, maka dapat disimpulkan bahwa rencana penambahan kegiatan usaha yang akan dilaksanakan oleh Perseroan **LAYAK** untuk dilakukan.



III. KETERSEDIAAN TENAGA AHLI SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA

Sumber daya manusia merupakan pilar utama yang menunjang kesuksesan dalam industri pengembang properti dan real estate. Untuk memastikan keberhasilan dan keberlanjutannya, dibutuhkan sumber daya manusia berkualitas yang mampu beradaptasi dengan perkembangan teknologi, mampu mengatasi tantangan yang mengancam, serta mampu mengantisipasi perubahan di masa depan. Oleh sebab itu, Perseroan menyadari pentingnya melakukan investasi yang signifikan dalam upaya mengembangkan sumber daya manusia hingga mencapai kuantitas dan kualitas yang sesuai dengan kebutuhan Perseroan. Hal ini menjadi bagian penting dalam rangka mewujudkan visi Perseroan sebagai perusahaan bertaraf global. Kompetensi sumber daya manusia yang unggul diyakini Perseroan adalah kunci yang akan mengantarkan Perseroan dalam mencapai pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan. Kesuksesan bisnis Perseroan tidak hanya ditentukan oleh kualitas produknya, namun juga karena didukung penuh oleh sumber daya manusia yang terampil dan kompeten di setiap level. Menyadari hal tersebut, Perseroan senantiasa meningkatkan pengelolaan sumber daya manusia melalui penciptaan iklim kerja yang mampu menginspirasi dan memotivasi setiap karyawannya untuk memberikan kinerja yang lebih baik dari waktu ke waktu. Perseroan memberikan kesempatan yang sama kepada setiap karyawannya untuk mengembangkan karier dengan tidak membedakan suku, agama, ras maupun golongan.

Perseroan memiliki tim manajemen yang berpengalaman dan berdedikasi disertai dengan rekam jejak yang baik. Selain itu, kekompakan dan koordinasi kerja yang baik diantara jajaran manajemen Perseroan dari tingkat Direksi sampai di tingkat staf paling bawah juga terjaga dengan baik dan sangat harmonis. Hal ini dapat dilihat dari kecilnya tingkat perbedaan pendapat yang ekstrim yang dapat memecah kinerja manajemen Perseroan, dimana seluruh keputusan diambil dengan suara bulat atau mufakat dan dengan penuh pertimbangan-pertimbangan yang arif dan bijaksana serta hampir seluruh aspek selalu dipertimbangkan secara matang oleh manajemen Perseroan. Selain itu, manajemen Perseroan juga memainkan peran yang sangat penting dalam mendorong pertumbuhan kinerja positif Perseroan melalui komunikasi dan koordinasi secara berkesinambungan.

Adapun, rencana struktur organisasi perusahaan entitas anak yang akan dibentuk sebagai berikut:



Struktur organisasi yang telah dibuat dapat dijadikan pegangan dalam mengelola Perseroan, agar dapat beroperasi sesuai dengan yang diharapkan. Rencana struktur organisasi entitas anak perusahaan disusun dengan pola yang sederhana, yang diharapkan dapat mengelola kegiatan usaha yang baru secara efektif dan efisien serta didasarkan pada kebutuhan operasional perusahaan dengan pembagian tugas yang jelas dari seluruh personil pengelola perusahaan secara menyeluruh.

Ketersediaan Tenaga Kerja

Perseroan akan menempatkan SDM-nya dalam struktur anak perusahaan :

- Komisaris : 1 Orang
- Direksi : 2 Orang
- Manager : 3 Orang (@1 Orang per Divisi)
- Staff : 6 Orang (@2 Orang per Divisi)

Ketersediaan Tenaga Ahli

Kompetensi dari Tenaga Ahli, Perseroan menunjuk Konsultan yang ahli dibidangnya, seperti:

- Konsultan Arsitektur dan Perencanaan, sudah menunjuk Popo Danes Architect (Bali).
- Konsultan Geoteknik, sudah menunjuk konsultan geoteknik Prof. Paulus P. Rahardjo.,Ph.D.
- Konsultan Struktur, masih dalam proses pemilihan calon konsultan.
- Konsultan MEP, masih dalam proses pemilihan calon konsultan.

IV. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA

Upaya meningkatkan kapasitas perusahaan, Perseroan merasa perlu menambah kegiatan usahanya serta melakukan penyesuaian terhadap kode klasifikasi resmi untuk mengklasifikasikan jenis bidang usaha perusahaan di Indonesia atau yang lebih dikenal dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) agar dapat menjalankan bisnisnya.



Manajemen Perseroan melihat bahwa proyek Cipaku yang akan dijalankan perlu dikelola oleh entitas tersendiri sehingga bisa lebih fokus dan dapat memberikan kontribusi yang positif. Dengan pertimbangan tersebut diperlukan penyesuaian atau penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas perusahaan holding untuk dapat membentuk entitas anak atau perusahaan anak Perseroan. Proyek Cipaku adalah pembangunan dan pengelolaan service apartemen/hotel, sehingga Perseroan menilai perlu entitas anak yang khusus mengembang dan mengelola service apartemen/hotel yang secara pengelolaan sangat berbeda dengan proyek-proyek yang sudah dijalankan oleh Perseroan.

Dalam entitas anak selain Perseroan sebagai Investor, terdapat Investor lain yang terlibat yaitu Ibu Gaery Djohari.

V. PENGARUH PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Untuk mengoptimalkan kesinambungan, mencapai sasaran bisnis, dan meningkatkan potensi nilai pasar, perusahaan holding properti harus terus-menerus melakukan analisis pasar, mengidentifikasi tren industri, menjaga likuiditas dan kesehatan keuangan, serta menjaga hubungan baik dengan pemangku kepentingan. Selain itu, inovasi dalam model bisnis, teknologi, dan praktik berkelanjutan juga dapat membantu perusahaan holding properti untuk tetap kompetitif dan relevan dalam pasar yang terus berubah.

Berdasarkan rencana penambahan kegiatan usaha, Perseroan diproyeksikan mencatatkan tambahan laba yang dihasilkan dari pengelolaan proyek Cipaku, sejalan dengan Potensi Nilai Pasar asumsi bahwa proyek akan berjalan dan beroperasi dengan baik yang akan berpengaruh pada pendapatan Perseroan. Atas adanya kontribusi laba dari penambahan kegiatan usaha tersebut, menjadi potensi penambahan pada nilai pasar bagi Perseroan.

Berdasarkan lokasi, Properti yang akan dikembangkan oleh anak perusahaan Perseroan terletak dekat dengan berbagai perguruan tinggi dan kawasan pariwisata. Selain itu, lokasi berada di area Setiabudi sebagai salah satu Kawasan elit di Kota Bandung. Tingginya aktivitas di sekitar Properti, meningkatkan kebutuhan tempat tinggal sementara bagi mahasiswa, wisatawan, para pekerja seperti ekspatriat dan warga negara asing yang memperhatikan kedekatan tempat tinggal dengan lokasi kerja. Sehingga, terdapat kebutuhan berupa tempat tinggal untuk 1 orang atau lebih yang nyaman dan dilengkapi furnitur serta pelayanan lainnya sehingga penyewa dapat langsung menempati unit.

Proyeksi Posisi Keuangan Periode 2024 - 2030

Proyeksi Posisi Keuangan Perseroan selama tahun 2024-2030 sebelum penambahan kegiatan usaha aktivitas holding ini ditunjukkan pada tabel berikut ini.

Tabel 3-1. Proyeksi Posisi Keuangan Sebelum Penambahana Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)



Keterangan	2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Aset Lancar	139.554	271.412	182.131	199.506	227.046	246.927	259.683
Aset Tidak Lancar	191.549	316.207	434.297	418.725	403.232	387.739	373.047
Total Aset	331.104	587.819	616.428	618.231	630.278	634.666	632.730
Liabilitas J. Pendek	48.360	61.683	65.105	77.814	76.347	81.588	83.226
Liabilitas J. Panjang	14.240	212.729	189.878	165.841	161.058	136.569	112.845
Total Liabilitas	62.600	274.411	254.983	243.655	237.404	218.157	196.072
Total Ekuitas	268.504	313.208	361.445	374.576	392.873	416.508	436.659

Proyeksi Posisi Keuangan Perseroan selama tahun 2024-2030 setelah penambahan kegiatan usaha aktivitas holding ini ditunjukkan pada tabel berikut ini.

Tabel 3-2. Proyeksi Posisi Keuangan Setelah Penambahana Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Aset Lancar	181.665	538.982	464.731	497.772	584.394	590.107	607.899
Aset Tidak Lancar	191.549	316.207	434.297	418.725	403.232	387.739	373.047
Total Aset	373.215	855.189	899.027	916.497	987.626	977.846	980.947
Liabilitas J. Pendek	80.683	217.766	219.903	278.730	379.009	385.300	387.785
Liabilitas J. Panjang	14.240	314.481	307.910	280.032	253.108	222.340	191.748
Total Liabilitas	94.923	532.247	527.813	558.762	632.116	607.640	579.533
Total Ekuitas	278.292	322.941	371.214	357.736	355.510	370.206	401.414

- Berdasarkan proyeksi keuangan Perseroan di atas, diperkirakan total aset Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha tahun 2024 sampai dengan tahun 2028 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 13,18% per tahun. Kenaikan tersebut sebagian besar berasal dari kas dan setara kas, piutang usaha, persediaan, serta properti investasi.

Sedangkan proyeksi keuangan Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha diperkirakan total aset Perseroan tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 21,77% per tahun. Kenaikan tersebut sebagian besar berasal dari kas dan setara kas, piutang usaha, persediaan, piutang entitas anak dan properti investasi.

- Total liabilitas Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 17,53% per tahun. Kenaikan tersebut sebagian besar berasal dari utang usaha, utang lain – lain, utang bank dan liabilitas sewa.

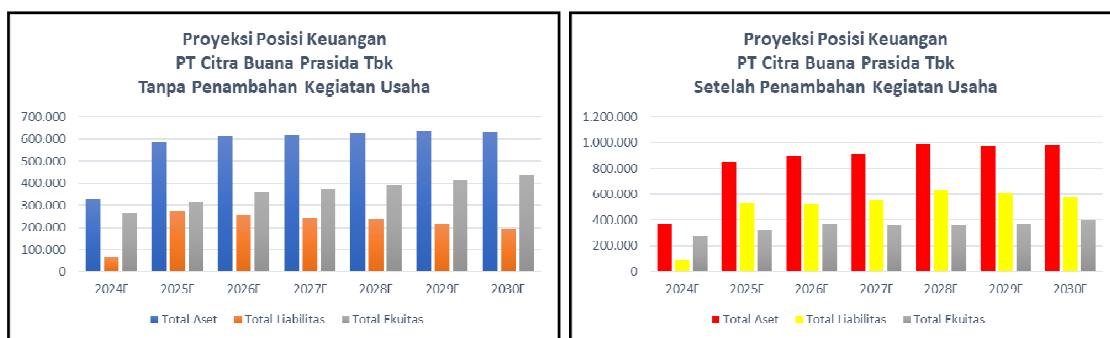
Total liabilitas Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 40,79% per



tahun. Kenaikan tersebut sebagian besar berasal dari utang usaha, utang lain – lain, utang bank, utang kepada pemegang saham dan liabilitas sewa.

- Total ekuitas Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 juga mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 11,56% per tahun. Kenaikan tersebut berasal dari peningkatan saldo laba yang pada tahun 2025 dan seterusnya telah dilakukan perbaikan kinerja sehingga Perseroan konsisten membukukan keuntungan bersih.

Total ekuitas Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 10,00% per tahun. Kenaikan tersebut berasal dari peningkatan saldo laba.



Proyeksi Laba Rugi Periode 2024 - 2030

Proyeksi Laba Rugi Perseroan selama tahun 2024-2030 sebelum penambahan kegiatan usaha aktivitas holding ini ditunjukkan pada tabel berikut ini.

Tabel 3-3. Proyeksi Laba Rugi Sebelum Penambahana Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Pendapatan	97.166	106.028	114.970	173.946	186.863	199.828	205.068
Beban Pokok Pendapatan	-28.166	-31.139	-34.261	-65.499	-70.312	-75.134	-81.137
Laba Kotor	69.000	74.889	80.709	108.447	116.550	124.695	123.932
Laba Usaha	52.559	56.997	62.051	39.019	43.162	48.003	41.353
Laba Sebelum Pajak	53.525	57.243	61.889	21.715	27.792	34.196	29.248
Laba Bersih	41.962	44.704	48.237	13.131	18.297	23.635	20.150

Proyeksi Laba Rugi Perseroan selama tahun 2024-2030 setelah penambahan kegiatan usaha aktivitas holding ini ditunjukkan pada tabel berikut ini.

Tabel 3-4. Proyeksi Laba Rugi Setelah Penambahana Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)



Keterangan	2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Pendapatan	97.166	106.028	114.970	191.392	218.810	248.780	280.198
Beban Pokok Pendapatan	-28.166	-31.139	-34.261	-81.504	-91.370	-97.430	-103.869
Laba Kotor	69.000	74.889	80.709	109.888	127.440	151.350	176.329
Laba Usaha	52.559	56.997	62.051	8.248	20.170	39.677	58.462
Laba Sebelum Pajak	53.525	57.243	61.889	-17.281	-2.853	18.840	40.010
Laba Bersih	41.749	44.650	48.273	-13.479	-2.226	14.696	31.208

- Pendapatan Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 15,85% per tahun. Kenaikan pendapatan Perseroan berasal dari penjualan pengalihan ruko, pendapatan sewa dan lahan, service charge, utilitas dan pendapatan dari rencana proyek Cipaku.

Pendapatan Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 22,04% per tahun. Kenaikan pendapatan Perseroan berasal dari penjualan pengalihan ruko, pendapatan sewa dan lahan, service charge, utilitas dan pendapatan dari entitas anak atas rencana proyek Cipaku.

- Beban pokok penjualan (COGS) sebelum penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 rata-rata sebesar 34,37% dari pendapatan.

Beban pokok penjualan (COGS) setelah penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 rata-rata sebesar 35,53% dari pendapatan.

- Laba kotor Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 13,48% per tahun. Kenaikan laba kotor Perseroan disebabkan oleh kenaikan pendapatan dan menurunnya COGS Perseroan.

Laba kotor Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 20,35% per tahun. Kenaikan laba kotor Perseroan disebabkan oleh kenaikan pendapatan dan menurunnya COGS Perseroan.

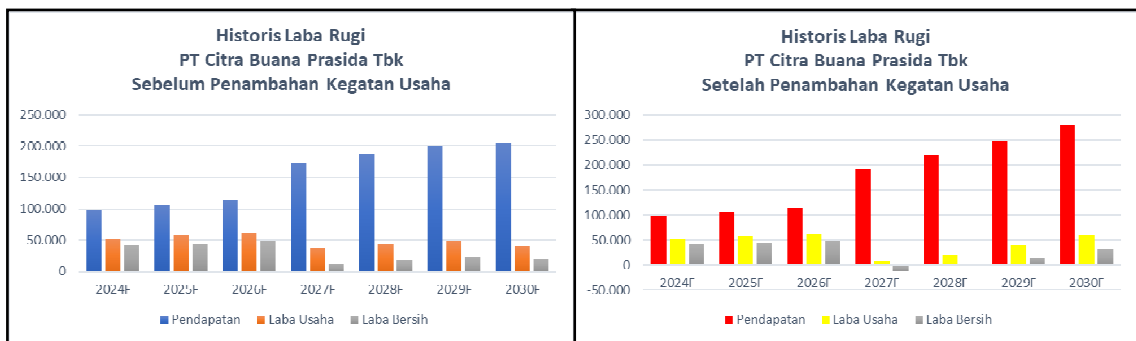
- Laba usaha Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami penurunan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 1,61% per tahun. Penurunan laba usaha Perseroan disebabkan oleh kenaikan beban usaha Perseroan.



Laba usaha Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami kenaikan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 4,24% per tahun. Peningkatan laba usaha Perseroan disebabkan oleh kenaikan pendapatan dan penurunan beban usaha Perseroan.

- Laba bersih Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami penurunan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 11,30% per tahun. Penurunan laba bersih Perseroan disebabkan oleh penurunan laba usaha Perseroan.

Laba bersih Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha selama masa proyeksi yaitu tahun 2024 sampai dengan tahun 2030 mengalami penurunan setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan majemuk tahunan (*Compound Annual Growth Rate/CAGR*) sebesar 4,59% per tahun. Penurunan laba bersih Perseroan disebabkan oleh peningkatan beban bunga Perseroan.



Proyeksi Arus Kas Periode 2024 - 2030

Proyeksi Arus Kas Perseroan selama tahun 2024-2030 sebelum penambahan kegiatan usaha aktivitas holding ini ditunjukkan pada tabel berikut ini.

Tabel 3-5. Proyeksi Arus Kas Sebelum Penambahana Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)

Keterangan	2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Arus kas aktivitas operasi	35.519	47.915	40.516	-22.397	12.897	18.691	13.716
Arus kas aktivitas investasi	-66.200	-124.657	-118.090	15.572	15.493	15.493	14.691
Arus kas aktivitas pendanaan	-9.352	210.778	-21.213	-22.976	-6.164	-21.184	-24.489
Kas dan setara kas awal tahun	88.723	48.690	182.725	83.938	54.137	76.362	89.363
Kas dan setara kas akhir tahun	48.690	182.725	83.938	54.137	76.362	89.363	93.281

Proyeksi Arus Kas Perseroan selama tahun 2024-2030 setelah penambahan kegiatan usaha aktivitas holding ini ditunjukkan pada tabel berikut ini.

Tabel 3-6. Proyeksi Arus Kas Setelah Penambahana Kegiatan Usaha (dalam Jutaan Rupiah)



Keterangan	2024F	2025F	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Arus kas aktivitas operasi	2.983	-69.816	40.552	-104.018	-114.603	5.859	18.985
Arus kas aktivitas investasi	-56.200	-124.657	-118.090	15.572	15.493	15.493	14.691
Arus kas aktivitas pendanaan	12.971	436.291	-6.219	13.632	72.187	-26.924	-30.768
Kas dan setara kas awal tahun	88.723	48.477	290.295	206.537	131.723	104.800	99.228
Kas dan setara kas akhir tahun	48.477	290.295	206.537	131.723	104.800	99.228	102.136

- Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi sebelum penambahan kegiatan usaha diproyeksikan pada tahun 2030 sebesar Rp13,71 miliar. Arus kas masuk diperoleh dari penerimaan kas dari pelanggan. Sementara dari arus kas keluar digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok, pembayaran gaji dan upah, pembayaran beban usaha dan pembayaran pajak penghasilan badan.

Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi setelah penambahan kegiatan usaha diproyeksikan pada tahun 2030 sebesar Rp18,98 miliar. Arus kas masuk diperoleh dari penerimaan kas dari pelanggan. Sementara dari arus kas keluar digunakan untuk pembayaran kas kepada pemasok, pembayaran gaji dan upah, pembayaran beban usaha dan pembayaran pajak penghasilan badan.

- Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi sebelum penambahan kegiatan usaha diproyeksikan pada tahun 2030 sebesar Rp14,69 miliar. Arus kas masuk digunakan untuk penyusutan aset tetap. Arus kas keluar digunakan untuk penambahan properti investasi.

Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi setelah penambahan kegiatan usaha diproyeksikan pada tahun 2030 sebesar Rp14,69 miliar. Arus kas masuk digunakan untuk penyusutan aset tetap. Arus kas keluar digunakan untuk penambahan properti investasi.

- Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebelum penambahan kegiatan usaha diproyeksikan pada tahun 2030 sebesar negatif Rp24,48 miliar. Arus kas masuk digunakan untuk penerimaan utang bank. Arus kas keluar digunakan untuk pembayaran liabilitas sewa dan pembayaran utang bank.

Jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan setelah penambahan kegiatan usaha diproyeksikan pada tahun 2030 sebesar negatif Rp30,76 miliar. Arus kas masuk digunakan untuk penerimaan utang bank. Arus kas keluar digunakan untuk pembayaran liabilitas sewa dan pembayaran utang bank.

- Jumlah kas dan setara kas Perseroan sebelum penambahan kegiatan usaha pada akhir 2030 tercatat sebesar Rp93,28 miliar, lebih tinggi 4,39% dibandingkan posisi tahun 2024 yang tercatat sebesar Rp89,36 miliar.



Jumlah kas dan setara kas Perseroan setelah penambahan kegiatan usaha pada akhir 2030 tercatat sebesar Rp102,13 miliar, lebih tinggi 2,93% dibandingkan posisi tahun 2024 yang tercatat sebesar Rp99,22 miliar.

Analisis rasio keuangan atas penambahan kegiatan usaha aktivitas holding adalah berikut ini:

Rasio likuiditas

Rasio ini untuk mengetahui sampai seberapa jauh perusahaan dapat melunasi liabilitas jangka pendeknya, semakin besar rasio yang diperoleh semakin lancar pembayaran liabilitas jangka pendeknya. Berdasarkan proyeksi keuangan, selama periode proyeksi, *current ratio* menunjukkan rata-rata sebesar 1,90 x dan *quick ratio* menunjukkan rata-rata sebesar 1,63 x.

Rasio leverage

Rasio ini bertujuan untuk mengukur seberapa besar kegiatan operasi dibiayai oleh modal pinjaman, semakin kecil rasio ini semakin bagus atau lancar. Berdasarkan proyeksi keuangan, selama periode proyeksi total *debt to equity ratio (DER)* menunjukkan trend fluktuatif dengan rata-rata sebesar 140,52%, hal ini berarti setiap Rp1,- modal sendiri digunakan untuk menjamin Rp1,40 hutang. Total *debt to total asset ratio (DAR)* menunjukkan trend meningkat dengan rata-rata sebesar 56,08%, hal ini berarti setiap Rp1,- aset digunakan untuk menjamin Rp0,56 hutang.

Rasio Aktivitas

Rasio ini bertujuan untuk mengukur sampai seberapa jauh aktivitas perusahaan dalam menggunakan dana-dananya secara efektif dan efisien. Berdasarkan proyeksi keuangan, selama periode proyeksi rata-rata jumlah hari piutang usaha adalah sebanyak 71 hari per tahunnya. rata-rata jumlah hari persediaan adalah sebanyak 394 hari per tahunnya dan rata-rata jumlah hari utang usaha adalah sebanyak 14 hari per tahunnya.

Rasio Profitabilitas

Rasio ini bertujuan untuk kemampuan yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan sebuah laba. Berdasarkan proyeksi keuangan penambahan kegiatan usaha aktivitas holding, selama periode proyeksi rata-rata *Gross Profit Margin* adalah sebesar 64,47%. Sementara itu rata-rata *Net Profit Margin* adalah sebesar 19,44%. Sedangkan rata-rata *Return on Assets* dari rencana penambahan kegiatan usaha aktivitas holding yang dilakukan oleh Perseroan adalah sebesar 3,54%.

VI. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

Untuk memperoleh persetujuan RUPS atas rencana Perseroan melakukan penambahan Kegiatan Usaha, Perseroan akan menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (“RUPST”) pada :

Hari/Tanggal	: Senin, 24 Juni 2024
Waktu	: Pkl. 10.00 WIB sampai dengan selesai
Tempat	: Fave Hotel, Komp. Paskal Hyper Square Jl. HOS. Cokroaminoto No. 25 – 27, Bandung



Dengan Mata Acara RUPST adalah sebagai berikut :

1. Persetujuan dan pengesahan Laporan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, yang didalamnya termasuk Laporan Direksi, Laporan Pengawasan Dewan Komisaris, dan Laporan Keuangan untuk Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, serta pemberian pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et de charge*) kepada Direksi dan Dewan Komisaris.
2. Penetapan penggunaan Laba Perseroan untuk Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.
3. Penunjukkan Akuntan Publik Perseroan untuk melakukan audit Laporan Keuangan untuk tahun buku yang akan berakhir pada 31 Desember 2024.
4. Pemberian kuasa kepada Wakil Pemegang Saham untuk menetapkan honorarium anggota Dewan Komisaris dan pemberian wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan gaji anggota Direksi Perseroan.
5. Laporan Realisasi Penggunaan Dana Penawaran Umum Perdana Saham.
6. Perubahan Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Perdana Saham
7. Perubahan susunan pengurus Perseroan.
8. Perubahan Anggaran Dasar Perseroan.
9. Perubahan Kegiatan Usaha Perseroan.

Penjelasan Mata Acara Rapat:

- Mata acara Rapat ke-1 sampai ke-4 merupakan agenda rutin dalam Rapat untuk memenuhi ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan Undang-undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang mana sebagian isinya diubah dengan Undang-Undang No.6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.
- Mata acara Rapat ke-5 dilaksanakan untuk memenuhi ketentuan Pasal 6 POJK No.30/POJK.04/2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum ("POJK 30/2015") yaitu pertanggungjawaban atas realisasi penggunaan dana hasil penawaran umum perdana saham Perseroan.
- Mata acara Rapat ke-6 dilaksanakan untuk memenuhi ketentuan Pasal 9 jo 11 POJK 30/2015 yaitu perubahan rencana penggunaan dana hasil penawaran umum perdana saham Perseroan untuk pembangunan ruko pada Blok F dan Blok N di Kawasan Paskal Hyper Square menjadi Modal Kerja Perseroan.
- Mata Acara Rapat ke-7 dilaksanakan terkait dengan pengunduran diri Bapak R. Asep Eddy sebagai Direktur Utama Perseroan pada tanggal 03 April 2024 dan pengangkatan Direktur Utama perseroan sebagai penggantinya.
- Mata Acara Rapat ke-8 dilaksanakan untuk mengubah beberapa Pasal pada Anggaran Dasar Perseroan khususnya yang terkait dengan POJK No.33/POJK.04/2014 tentang Direksi Dan Dewan Komisaris Emiten Atau Perusahaan Publik, yaitu: (i) Pasal 2 ayat 1 sehubungan dengan jumlah keanggotaan Direksi; (ii) Pasal 3 ayat 2 sehubungan dengan pengangkatan Direktur Utama; dan (iii) Pasal 8 ayat 3 mengenai pengunduran diri Direktur Utama.
- Mata Acara Rapat ke-9 dilaksanakan untuk memenuhi ketentuan mengenai perubahan kegiatan usaha pada Pasal 22 POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha. Perubahan kegiatan usaha yang dimaksud adalah penambahan



aktivitas perusahaan holding KBLI 64200 dan oleh karenanya Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan akan diubah untuk mengakomodasi penambahan dimaksud.

Kuorum Kehadiran :

- Mata Acara Rapat ke-1 sampai dengan Mata Acara rapat ke-8
Berdasarkan ketentuan pasal 12 ayat 1 huruf a butir (i) dan (iv) Anggaran Dasar Perseroan juncto juncto Pasal 41 ayat (1) huruf a POJK No. 15/POJK.04/2020, Rapat dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Saham atau kuasanya yang sah yang mewakili lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan.
- Mata Acara Rapat ke-9
Berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat 1 huruf b butir I Anggaran Dasar Perseroan juncto Pasal 41 ayat (1) huruf a POJK No. 15/POJK.04/2020, Rapat dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Saham atau kuasanya yang sah yang mewakili lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan.

Peserta RUPST adalah Pemegang Saham Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham dan / atau pemilik saldo rekening efek di Penitipan Kolektif PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI), pada jam penutupan perdagangan PT Bursa Efek Indonesia, hari Kamis, tanggal 30 Mei 2024, pukul 16.00 WIB.

VII. INFORMASI TAMBAHAN

Dalam rangka penambahan kegiatan usaha, tidak ada hal material lain yang berkaitan dengan Kegiatan Usaha baru sebagaimana diatur dalam Pasal 23 huruf e POJK No. 17/2020.

Karena entitas anak yang akan menjalan proyek cipaku yaitu pembangunan dan pengelolaan service apartemen/hotel maka perijinan-perijinan akan dimohonkan oleh entitas anak setelah entitas anak didirikan.

Untuk memperoleh informasi lebih lanjut, Pemegang Saham Perseroan dapat menyampaikan kepada Corporate Secretary Perseroan, pada setiap hari dan jam kerja Perseroan pada alamat tersebut dibawah ini :

PT CITRA BUANA PRASIDA TBK.

Komplek Paskal Hyper Square Blok G Lantai 2 No. 206 – 208
Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25 – 27 (dh. Jl. Pasirkaliki No. 25 – 27)
Bandung 40181
Tel.: (022) 8606 1108
E-mail : corsec@citrabuanaprasida.co.id
Website: www.citrabuanaprasida.co.id



PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk.

Komplek Paskal Hyper Square, Blok G Lantai 2 No. 208 - 209
Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25 - 27 (Jl. Pasirkaliki No. 25 - 27) Bandung 40131, Telp : 022 - 86081108

Bandung, 18 Juni 2024



Nama : Didi Omara
Jabatan : Direktur

Nama : Linna Widjaja
Jabatan : Direktur