

**KETERBUKAAN INFORMASI  
KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM  
PT PUDJIADI AND SONS TBK  
("Keterbukaan Informasi")**



**PT PUDJIADI AND SONS Tbk  
("Perseroan")**

**Kegiatan Usaha Utama:**  
Hotel and Tourism

**Kantor Pusat**

Hotel Jayakarta Jakarta Lt. 21  
Jl. Hayam Wuruk 126 Jakarta 11180  
Tel.: (021) 6593626,  
Fax.: (021) 6399573  
*E-mail:* pnse@cbn.net.id  
*Website:* www.pudjiadiandsons.co.id

**KETERBUKAAN INFORMASI INI DISUSUN DALAM RANGKA PEMENUHAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NO. 17/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA ("POJK 17/2020") KHUSUSNYA TERKAIT DENGAN PERSETUJUAN ATAS RENCANA PENJUALAN ASET TETAP BERUPA TANAH MILIK ANAK PERUSAHAAN. DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TRANSAKSI TERSEBUT MERUPAKAN TRANSAKSI MATERIAL DENGAN NILAI TRANSAKSI LEBIH DARI 50% DARI EKUITAS PERSEROAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM POJK 17/2020.**

**INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN. APABILA TERDAPAT KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, DAPAT DILAKUKAN KONSULTASI DENGAN PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK, PENASIHAT KEUANGAN, ATAU PROFESIONAL LAINNYA.**

**DIREKSI PERSEROAN MENYAMPAIKAN INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DENGAN MAKSUD UNTUK MEMBERIKAN INFORMASI MAUPUN GAMBARAN YANG LEBIH LENGKAP KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN MENGENAI TRANSAKSI MATERIAL SEBAGAI BAGIAN DARI KEPATUHAN PERSEROAN ATAS POJK 17/2020.**

**PERSEROAN BERTANGGUNG JAWAB ATAS KEBENARAN DARI SELURUH INFORMASI MATERIAL YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA ATAS INFORMASI-INFORMASI YANG TERSEDIA MENGENAI TRANSAKSI, DENGAN INI PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA SEPANJANG PENGETAHUAN DAN KEYAKINAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS TIDAK ADA FAKTA PENTING ATAU MATERIAL LAINNYA YANG RELEVAN SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI INI YANG BELUM DIUNGKAPKAN YANG DAPAT MENYEBABKAN KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR ATAU MENYESATKAN.**

Keterbukaan informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 20 Mei 2026.

## PENDAHULUAN

Keterbukaan informasi ini disampaikan kepada Para Pemegang Saham PT Pudjadi and Sons Tbk. (“**Perseroan**”) yang dibuat sehubungan dengan rencana penjualan aset tetap berupa tanah seluas ± 42.644 m<sup>2</sup> (empat puluh ribu enam ratus empat puluh meter persegi) yang dimiliki oleh PT Bali Realtindo Benoa (“**BRB**”), perseroan terbatas yang sahamnya dimiliki 99,99% oleh Perseroan, dengan nilai transaksi sebesar ± Rp159.915.000.000,- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima belas juta Rupiah) setara dengan **83,18%** (tujuh puluh delapan koma satu dua persen) dari total ekuitas Perseroan per 31 Desember 2025 yaitu sebesar Rp192.242.161.802,- (seratus sembilan puluh dua miliar dua ratus empat puluh dua juta seratus enam puluh satu ribu delapan ratus dua Rupiah) (“**Rencana Transaksi**”). Berdasarkan informasi dari BRB dan PT Berkat Benoa Propertindo (“**BPP**”), BRB sebagai Penjual dan BPP telah menandatangani Akta No. 16 tanggal 07 Agustus 2025, yang dibuat dihadapan I Nyoman Suryawan, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Badung antara dan PT Berkat Benoa Propertindo (**Akta Nomor 16**). Sehubungan dengan adanya pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) luas tanah pada objek mengalami perubahan sesuai dengan Surat Keterangan Jual Beli Tanah.

Rencana Transaksi akan dilakukan setelah masing-masing pihak telah melakukan pemenuhan seluruh syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam persyaratan pendahuluan Berdasarkan Akta Nomor 16. Adapun poin-poin penting dalam Akta Nomor 16 tersebut adalah sebagai berikut:

### I. Para Pihak

- PT Bali Realtindo Benoa sebagai Penjual
- PT Berkat Benoa Propertindo selaku pembeli

### II. Objek Jual Beli

Objek Jual beli adalah 13 bidang tanah dengan luas ±23.236 m<sup>2</sup> dan sebagian dari 8 bidang tanah dengan luas ±17.404 m<sup>2</sup> atau total seluruhnya seluas ±40.640 m<sup>2</sup>

### III. Harga Jual Beli dan Cara Pembayaran

Harga jual atas 13 bidang tanah dengan luas ±23.236 m<sup>2</sup> dan sebagian dari 8 bidang tanah dengan luas ±17.404 m<sup>2</sup> atau total seluruhnya seluas ±40.640 m<sup>2</sup> telah ditetapkan oleh para pihak adalah sebesar Rp152.400.000.000,- (belum termasuk PPN) yang dibagi atas beberapa tahap pembayaran.

### IV. Waktu Pelaksanaan Realisasi

- a) Tahap Pertama berupa keseluruhan 13 (tiga belas) bidang tanah yang telah disebutkan pada bab sebelumnya, sebesar 57,18% (Lima Puluh Tujuh Koma Delapan Belas persen) dari harga transaksi atau sebesar Rp87.135.000.000 (Delapan Puluh Tujuh Miliar Seratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah). Pada tahap pertama ini skema pembayaran berdasarkan Akta Nomor 16 terbagi menjadi 3 tahap, tahap pertama adalah pembayaran tanda jadi sebesar Rp3.000.000.000 yang telah dibayarkan pada tanggal 05 Juli 2025, tahap pertama sebesar Rp 5.110.875.000 yang telah dibayarkan pada tanggal 06 Agustus 2025, dan tahap kedua atau pelunasan sebesar Rp 79.024.125.000 yang akan dilakukan pada tanggal 10 Desember 2025.

- b) Tahap Kedua berupa sebagian dari 8 (delapan) bidang tanah yang telah disebutkan pada bab sebelumnya sebesar 42,82% (Empat Puluh Dua Koma Delapan Puluh Dua persen) dari harga transaksi atau sebesar Rp65.265.000.000 (Enam Puluh Dua Miliar Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah). Pada tahap kedua ini skema pembayaran berdasarkan Akta Nomor 16 terbagi menjadi 3 tahap, tahap pertama adalah pembayaran tanda jadi sebesar Rp 3.000.000.000 yang telah dibayarkan pada tanggal 05 Juli 2025, dan tahap pertama sebesar Rp 3.526.500.000 yang telah dibayarkan pada tanggal 06 Agustus 2025 dan tahap kedua atau pelunasan sebesar Rp58.738.500.000 yang akan dibayarkan pada tanggal 10 Juni 2026.

Sehubungan dengan adanya pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) luas tanah pada objek mengalami perubahan sesuai dengan Surat Keterangan Jual Beli Tanah dengan poin-poin antara lain sebagai berikut:

- I. Seluruh bidang tanah telah dilakukan proses pengukuran, pemecahan dan penggabungan pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar dan saat ini telah diterbitkan 19 (sembilan belas) sertifikat hak atas tanah dengan luas keseluruhan seluar **46.450 m<sup>2</sup>**.
- II. **PT Bali Realtindo Benoa** berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Barat (**Penjual**) hanya menjual 14 (empat belas) bidang tanah kepada **PT Berkat Benoa Propertindo** berkedudukan di Kota Denpasar (**pembeli**), dengan luas seluruhnya **42.644 m<sup>2</sup>** dengan harga **Rp159.915.000.000,-** (Seratus Lima Puluh Sembilan Miliar Sembilan Ratus Lima Belas Juta Rupiah) (belum termasuk PPN) yang terbagi menjadi 2 (dua) blok tanah, masing-masing yaitu:

**Bidang tanah blok A**, seluas **23.951 m<sup>2</sup>** dengan harga jual beli sebesar **Rp89.816.250.000,-** (Delapan Puluh Sembilan Miliar Delapan Ratus Enam Belas Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) masing-masing yaitu:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000033498.0 seluas 11.725 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031647.0 seluas 6.322 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000034879.0 seluas 5.744 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031654.0 seluas 160 m<sup>2</sup>

**Bidang tanah blok B**, seluas **18.693 m<sup>2</sup>** dengan harga jual beli sebesar **Rp70.098.750.000,-** (Tujuh Puluh Miliar Sembilan Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) masing-masing yaitu:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000024144.0 seluas 2.525 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031640.0 seluas 1.270 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031651.0 seluas 635 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031639.0 seluas 635 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031650.0 seluas 559m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000024145.0 seluas 384 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031648.0 seluas 2.275 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031649.0 seluas 3.755 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000017786.0 seluas 3.455 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031656.0 seluas 3.200 m<sup>2</sup>

### III. Cara pembayaran

1. Untuk pelunasan pembayaran atas bidang tanah blok A akan dilakukan oleh PT Berkat Benoa Propertindo (pembeli) setelah Perseroan memperoleh persetujuan RUPS LB atas Transaksi Material.
2. Untuk pelunasan pembayaran atas bidang tanah blok B akan dilakukan oleh PT Berkat

Benoa Propertindo (pembeli) selambat-lambatnya pada 4 (empat) bulan setelah Perseroan memperoleh persetujuan RUPS LB atas Transaksi Material.

Berdasarkan Laporan Keuangan Perseroan periode 31 Desember 2025, total nilai ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp192.242.161.802,- (seratus sembilan puluh lima miliar delapan puluh delapan juta sembilan ratus empat puluh lima ribu seratus tujuh puluh satu Rupiah). Nilai Transaksi sebagaimana disepakati dalam Akta Nomor 16 adalah sebesar Rp159.915.000.000,- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima belas juta Rupiah) setara dengan **83,18%** (tujuh puluh delapan koma satu dua persen) dari total ekuitas Perseroan per 31 Desember 2025 yaitu sebesar Rp192.242.161.802,-(seratus sembilan puluh dua miliar dua ratus empat puluh dua juta seratus enam puluh satu ribu delapan ratus dua Rupiah) Oleh karenanya, Rencana Transaksi merupakan Transaksi Material sebagaimana diatur dalam POJK 17/2020 yang mewajibkan Perseroan untuk melakukan Keterbukaan Informasi ini kepada publik.

#### URAIAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

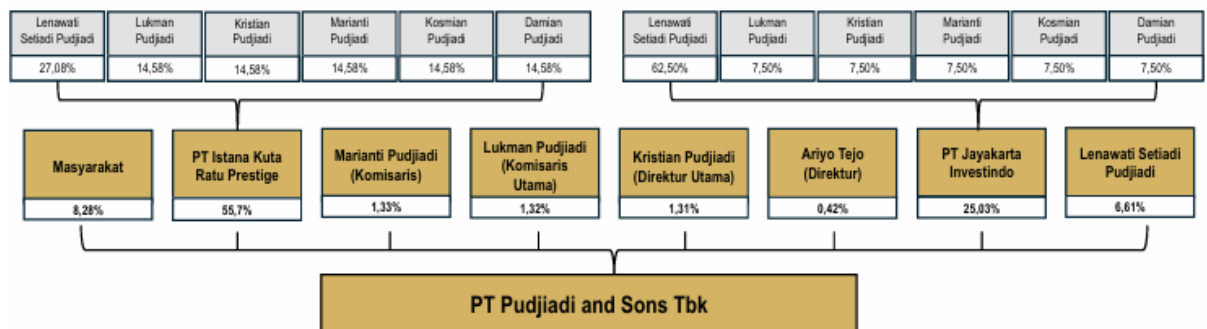
1. Perseroan adalah suatu Perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dengan nama PT Pudjiadi and Sons Estates Ltd. di Jakarta berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Pudjiadi and Sons Estates Ltd No. 34 tanggal 17 Desember 1970 yang dibuat dihadapan Ridwan Suselo, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. Y.A.5/278/16 tanggal 2 Agustus 1973 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 67 tanggal 20 Agustus 1974, Tambahan No. 405 (“**Akta Pendirian**”).
2. Akta pendirian tersebut beberapa kali mengalami perubahan dan terakhir kali diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Pudjiadi and Sons Tbk. No. 3 tanggal 10 Juli 2025 yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah memperoleh persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0046084.AH.01.02.Tahun 2025 tanggal 15 Juli 2025 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0158563.AH.01.11.Tahun 2025 tanggal 15 Juli 2025 (“untuk selanjutnya disebut **Anggaran Dasar Perseroan**”).
3. Kegiatan Usaha  

Perseroan adalah di bidang perhotelan dengan segala fasilitas dan sarana penunjang lainnya, antara lain jasa akomodasi, perdagangan eceran minuman beralkohol, perdagangan eceran kaki lima dan los pasar minuman, apartemen, restoran, jasa catering, penyedia jasa boga, real estate, sarana rekreasi dan hiburan yang berada di lokasi hotel.
4. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan  

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan saat ini sebagaimana dinyatakan dalam adalah Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan Terbatas PT Pudjiadi and Sons Tbk. No. 43 tanggal 17 Juli 2023 yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi S.H., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah memperoleh persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0045396.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 4 Agustus 2023, pemberitahuan anggaran dasar telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum sesuai dengan Surat No. AHU-AH.01.03-0101307 tanggal 4 Agustus 2023 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Pudjiadi and Sons Tbk, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0149588.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 4 Agustus 2023 yaitu sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp100,00 setiap Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>2.480.000.000</b>	<b>248.000.000.000,00</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Modal Disetor</b>			
PT Istana Kuta Ratu Prestige	444.396.400	44.439.640.000,00	55,7
PT Jayakarta Investindo	199.707.551	19.970.755.100,00	25,03
Lenawati Setiadi Pudjiadi	52.733.475	5.273.347.500,00	6,61
<b>Kepemilikan di bawah 5%</b>			
Marianti Pudjiadi (Komisaris)	10.634.539	1.063.453.900	1,33
Lukman Pudjiadi (Komisaris Utama)	10.482.312	1.048.231.200	1,32
Kristian Pudjiadi (Direktur Utama)	10.464.061	1.046.406.100	1,31
Ariyo Tejo (Direktur)	3.352.960	335.296.000	0,42
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	66.042.198	6.604.219.800	8,28
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor</b>	<b>797.813.496</b>	<b>79.781.349.600</b>	<b>100</b>
<b>Saham Dalam Portepel</b>	<b>1.682.186.504</b>	<b>168.218.650.400</b>	

5. Berikut disampaikan Diagram Kepemilikan Perseroan sampai dengan tingkat pemegang saham individu dan yang mengendalikan:



Berdasarkan diagram kepemilikan saham Perseroan di atas, pemegang saham pengendali Perseroan adalah Lenawati Setiadi Pudjiadi.

6. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan yang sedang menjabat saat ini sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Pudjiadi and Sons Tbk. No. 42 tanggal 17 Juli 2023 yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, pemberitahuan data perseroan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum sesuai dengan Surat No. AHU-AH.01.09-0146546 tanggal 1 Agustus 2023 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Pudjiadi and Sons Tbk, dan telah

didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0146277.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 1 Agustus 2023, yaitu sebagai berikut:

**Dewan Komisaris:**

Komisaris Utama : Lukman Pudjadi  
 Komisaris : Marianti Pudjadi  
 Komisaris Independen : Budhi Liman

**Direksi:**

Direktur Utama : Kristian Pudjadi  
 Direktur : Ariyo Tejo

7. Ikhtisar Data Keuangan dan Rasio Keuangan Perseroan

**Laporan Posisi Keuangan Konsolidasi**

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	ACTUAL				
	2021 Jan-Des	2022 Jan-Des	2023 Jan-Des	2024 Jan-Des	2025 Jan-Des
<b>ASET</b>					
<b>ASET LANCAR</b>					
Kas dan Setara Kas	16.967.491.323	15.942.429.602	31.544.846.417	25.730.902.133	47.330.769.235
Piutang Usaha	12.420.419.887	13.457.731.803	13.948.243.950	14.739.887.582	10.955.786.135
Persediaan	11.270.925.491	11.470.299.534	15.774.373.158	15.811.967.795	16.254.671.401
Piutang Lain-lain					
Pihak Ketiga	2.711.442.404	2.566.421.124	2.945.036.976	3.471.181.119	3.590.410.012
Pihak Berelasi	829.980.557	546.560.364	558.450.892	1.693.475.727	675.697.510
Beban dibayar dimuka	1.799.155.911	1.855.228.434	891.504.305	1.249.241.766	5.376.162.146
Pajak dibayar dimuka					31.928.262
Investasi Jangka Pendek	37.866.531	-	-	-	-
Aset Lancar Lainnya	-	-	90.555.587	554.360.541	526.419.486
<b>JUMLAH ASET LANCAR</b>	<b>46.037.282.104</b>	<b>45.838.670.861</b>	<b>65.753.011.285</b>	<b>63.251.016.663</b>	<b>84.741.844.187</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					
Aset Tetap	316.740.484.913	307.372.259.654	280.881.928.407	276.086.606.864	266.662.554.725
Properti Investasi	2.583.247.649	4.190.833.076	3.973.339.282	3.653.481.259	5429066259
Aset Tak Berwujud	3.053.887.001	3.974.296.434	4.479.186.114	4.357.513.871	3952216317
Aset Pajak Tangguhan	9.208.696.349	6.792.460.219	5.015.214.055	4.202.432.161	4201297154
Investasi pada Entitas Asosiasi	2.309.011.829	2.705.491.630	3.457.311.322	4.009.256.916	4136185522
<b>Uang Muka Pembelian Aset Tetap dan Properti Investasi</b>	<b>80.940.067</b>	<b>210.244.157</b>	<b>3.538.092.763</b>	<b>3.278.556.248</b>	<b>13.704.176.307</b>
Taksiran Restitusi Pajak Penghasilan	658.495.810	-	-	-	-
Aset Tidak Lancar Lainnya	1.832.465.345	1.605.298.894	1.123.247.153	1.130.106.369	941987785
<b>JUMLAH ASET TIDAK LANCAR</b>	<b>336.467.228.963</b>	<b>326.850.884.064</b>	<b>302.468.319.096</b>	<b>296.717.953.688</b>	<b>299.027.484.069</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>382.504.511.067</b>	<b>372.689.554.925</b>	<b>368.221.330.381</b>	<b>359.968.970.351</b>	<b>383.769.328.256</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>					
<b>LIABILITAS LANCAR</b>					
Utang Bank Jangka Pendek	4.900.000.000	4.900.000.000	4.900.000.000	4.900.000.000	4.900.000.000
Utang Usaha - Pihak Ketiga	8.121.700.384	12.304.817.457	11.586.754.538	11.321.015.050	9.523.254.686
Utang Lain - lain					
Pihak Ketiga	9.094.509.632	14.716.131.460	15.169.173.671	13.519.565.899	66.137.999.893
Pihak Berelasi	9.335.516.061	9.150.251.787	10.411.459.013	15.829.484.335	19.715.064.365
Beban yang masih harus dibayar					
Pihak Ketiga	10.953.070.587	15.056.918.844	9.168.736.951	8.034.694.405	8.009.858.319
Pihak Berelasi	1.658.776.718	2.834.600.024	3.126.555.155	3.013.684.005	1.864.945.235
Utang Pajak	5.237.336.365	3.752.396.802	4.026.871.004	6.348.579.388	8.176.424.022
Uang Dividen					
Pihak Berelasi	-	-	-	-	-
Pihak Ketiga	378.150.797	378.150.797	378.150.797	383.632.810	385.886.828
Pendapatan diterima dimuka	8.611.706.670	8.286.421.642	8.853.895.725	9.829.470.679	8.378.830.958
Penyisihan untuk penggantian perabotan dan peralatan hotel	593.444.036	660.906.302	667.970.805	801.867.039	770.701.403
Liabilitas Sewa	4.707.916.907	5.187.191.069	-	-	-
Bagian liabilitas jangka panjang akan jatuh tempo satu tahun	14.658.333.332	12.045.606.063	16.219.573.228	21.150.000.000	24.400.000.000
<b>JUMLAH LIABILITAS LANCAR</b>	<b>78.250.461.489</b>	<b>89.273.392.247</b>	<b>84.509.140.887</b>	<b>95.131.993.610</b>	<b>152.262.965.709</b>
<b>LIABILITAS TIDAK LANCAR</b>					
Bagian Liabilitas Jangka Panjang setelah dikurangi bagian jatuh	68.288.512.622	68.234.573.228	52.015.000.000	28.590.000.000	4.190.000.000
Liabilitas Pajak Tangguhan	580.686.059	621.879.819	670.145.253	712.053.109	711.295.862
Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	48.935.730.962	37.663.778.052	30.615.648.317	30.967.566.005	34.362.904.883
<b>JUMLAH LIABILITAS TIDAK LANCAR</b>	<b>117.804.929.643</b>	<b>106.520.231.099</b>	<b>83.300.793.570</b>	<b>60.269.619.114</b>	<b>39.264.200.745</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>196.055.391.132</b>	<b>195.793.623.346</b>	<b>167.809.934.457</b>	<b>155.401.612.724</b>	<b>191.527.166.454</b>
<b>EKUITAS</b>					
Modal Saham	79.781.349.600	79.781.349.600	79.781.349.600	79.781.349.600	79.781.349.600
Tambahan Modal Disetor	18.079.084.218	18.079.084.218	18.079.084.218	18.079.084.218	18.079.084.218
Saldo Laba					
Dicadangkan	1.900.000.000	1.900.000.000	1.900.000.000	1.900.000.000	2.000.000.000
Belum dicadangkan	26.935.469.887	18.256.294.211	29.408.480.599	31.057.930.045	17.743.723.375
Keuntungan Non-Pengedali	59.753.216.230	58.879.203.550	71.242.481.507	73.748.993.763	74.638.004.609
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>186.449.119.935</b>	<b>176.895.931.579</b>	<b>200.411.395.924</b>	<b>204.567.357.626</b>	<b>192.242.161.802</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>382.504.511.067</b>	<b>372.689.554.925</b>	<b>368.221.330.381</b>	<b>359.968.970.350</b>	<b>383.769.328.256</b>

- a. **Total Aset**  
Total aset Perseroan mencapai nilai tertingginya pada tahun 2021, yaitu sebesar Rp403,84 miliar. Setelah sempat mengalami fluktuasi, posisi total aset pada 31 Desember 2025 tercatat sebesar Rp383,76 miliar. Angka tersebut menunjukkan pemulihan dibandingkan posisi 31 Desember 2024 yang sempat berada di level Rp359,96 miliar.
- b. **Aset Lancar**  
Pada 31 Desember 2024, Perseroan membukukan aset lancar sebesar Rp63,25 miliar, mengalami penurunan sebesar 3,81% dari tahun sebelumnya yang sebesar Rp65,75 miliar. Namun, pada 31 Desember 2025, nilai aset lancar meningkat signifikan menjadi Rp84,74 miliar.
- c. **Aset Tidak Lancar**  
Perseroan mencatat aset tidak lancar sebesar Rp296,71 miliar pada akhir tahun 2024, terkoreksi 1,90% dari posisi tahun 2023 sebesar Rp302,46 miliar. Pada 31 Desember 2025, nilai aset tidak lancar tercatat stabil di angka Rp299,02 miliar.
- d. **Total Liabilitas**  
Secara keseluruhan, total liabilitas Perseroan menunjukkan tren yang fluktuatif. Pada tahun 2024, liabilitas naik sebesar 2,07% menjadi Rp204,56 miliar dari posisi tahun 2023 sebesar Rp200,41 miliar. Namun, pada 31 Desember 2025, total liabilitas berhasil ditekan menjadi Rp192,24 miliar.
- e. **Liabilitas Lancar**  
Perseroan membukukan liabilitas lancar sebesar Rp95,13 miliar pada 31 Desember 2024, mengalami kenaikan sebesar 12,57% dibandingkan posisi tahun 2023. Adapun pada periode yang berakhir 31 Desember 2025, total liabilitas lancar Perseroan tercatat meningkat menjadi sebesar Rp152,26 miliar.
- f. **Liabilitas Tidak Lancar**  
Pada 31 Desember 2024, Perseroan mencatat liabilitas tidak lancar sebesar Rp60,26 miliar, yang menunjukkan penurunan sebesar 27,65% dibandingkan tahun 2023 yang tercatat sebesar Rp83,30 miliar. Tren penurunan ini berlanjut hingga 31 Desember 2025, di mana total liabilitas tidak lancar Perseroan tercatat sebesar Rp39,26 miliar.
- g. **Ekuitas**  
Struktur ekuitas Perseroan juga menunjukkan tren yang fluktuatif. Lonjakan signifikan terjadi pada tahun 2023, di mana ekuitas tumbuh 13,2% dari Rp176,89 miliar menjadi Rp200,41 miliar. Pertumbuhan berlanjut tipis pada tahun 2024 sebesar 2,07% ke posisi Rp204,56 miliar. Per 31 Desember 2025, total ekuitas Perseroan tercatat sebesar Rp192,24 miliar.

Secara keseluruhan, laporan posisi keuangan Perseroan mencerminkan keberhasilan manajemen dalam mengurangi beban utang dan meningkatkan nilai bagi pemegang saham, meskipun ada sedikit penurunan pada total aset yang mungkin tidak signifikan jika dibandingkan dengan perbaikan struktur permodalan yang terjadi.

## Laporan Laba Rugi Konsolidasi

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	ACTUAL				
	2021 Jan-Des	2022 Jan-Des	2023 Jan-Des	2024 Jan-Des	2025 Jan-Des
<b>Pendapatan Departmental</b>	<b>69.060.494.053</b>	<b>143.574.826.603</b>	<b>221.619.050.499</b>	<b>241.138.264.831</b>	<b>227.489.884.306</b>
Kamar	38.593.437.954	85.029.186.594	129.281.036.029	140.835.413.834	138.236.942.825
Makanan dan Minuman	25.743.755.073	50.118.059.939	75.375.128.974	82.091.577.478	78.269.162.734
Lain - lain	4.723.301.026	8.427.580.070	16.962.885.496	18.211.273.519	10.983.778.747
<b>Beban Departemental</b>	<b>(40.387.530.724)</b>	<b>(61.806.578.373)</b>	<b>(88.560.824.258)</b>	<b>(104.168.351.809)</b>	<b>(104.731.220.428)</b>
Kamar	(6.082.270.558)	(14.252.767.177)	(23.899.013.015)	(27.959.252.530)	(29.946.362.454)
Makanan dan Minuman	(10.165.596.038)	(18.742.785.672)	(28.423.911.351)	(30.997.252.635)	(29.746.051.426)
Lain - lain	(1.936.821.002)	(2.747.048.364)	(3.876.439.993)	(3.870.171.593)	(3.661.047.232)
Gaji, Upah dan Tunjangan Lainnya	(22.202.843.126)	(26.063.977.160)	(32.361.459.899)	(41.341.675.051)	(41.377.759.316)
<b>LABA BRUTO</b>	<b>28.672.963.329</b>	<b>81.768.248.230</b>	<b>133.058.226.241</b>	<b>136.969.913.022</b>	<b>122.758.663.878</b>
<b>Beban Usaha</b>	<b>(34.877.854.900)</b>	<b>(50.461.237.402)</b>	<b>(66.982.822.127)</b>	<b>(74.016.728.982)</b>	<b>(72.545.465.996)</b>
Peralatan, Pemeliharaan dan Energi	(13.723.729.278)	(22.714.149.598)	(29.286.033.368)	(29.115.365.141)	(30.480.393.598)
Gaji, Upah dan Tunjangan Lainnya	(15.978.051.256)	(17.125.773.931)	(22.912.572.760)	(27.051.651.106)	(27.135.354.684)
Beban Umum dan Administrasi	(3.972.661.953)	(8.940.620.721)	(11.928.034.215)	(14.867.243.752)	(11.530.834.619)
Beban Pemasaran	(1.203.412.413)	(1.680.693.152)	(2.856.181.784)	(2.982.468.983)	(3.398.883.095)
<b>LABA USAHA</b>	<b>(6.204.891.571)</b>	<b>31.307.010.828</b>	<b>66.075.404.114</b>	<b>62.953.184.040</b>	<b>50.213.197.882</b>
Penyusutan Aset Tetap	(18.528.812.049)	(15.336.363.374)	(13.429.543.824)	(13.236.613.262)	(13.443.771.420)
Penyusutan Aset Tetap (Kantor Pusat)	(112.926.756)	(121.073.316)	(50.814.321)	(34.634.135)	(3.176.917)
Penyusutan Properti Investasi	(271.423.440)	(272.762.573)	(394.270.794)	(411.324.023)	(535.751.726)
Amortisasi Aset Tak Berwujud	(306.358.123)	(327.631.569)	(324.824.019)	(373.398.422)	(372.107.726)
Amortisasi Perangkat Lunak	(114.753.791)	(63.356.082)	(175.205.036)	(72.652.222)	(1.730.295)
<b>LABA SEBELUM BUNGA DAN PAJAK</b>	<b>(25.539.165.730)</b>	<b>15.185.823.914</b>	<b>51.700.746.120</b>	<b>48.824.561.976</b>	<b>35.856.659.798</b>
<b>Pendapatan (Beban) Lain-lain</b>	<b>(10.288.320.760)</b>	<b>(15.137.434.422)</b>	<b>(11.684.956.766)</b>	<b>(12.538.345.377)</b>	<b>(12.186.925.178)</b>
Beban Bunga	(6.808.396.310)	(6.293.938.279)	(6.233.174.178)	(4.992.688.635)	(3.555.577.551)
Pajak Bumi dan Bangunan	(2.394.525.269)	(2.138.566.727)	(2.415.566.825)	(2.743.097.813)	(2.718.762.792)
Asuransi	(1.439.764.624)	(1.409.182.500)	(1.413.256.075)	(1.243.669.804)	(1.438.284.581)
Beban Jasa Manajemen, Insentif dan Pemasaran	(1.749.528.751)	(3.764.329.175)	(5.870.655.610)	(6.347.408.433)	(6.216.755.037)
Laba Penjualan Aset Tetap	-	-	5.688.308.910	3.251.900.000	4.700.000
Laba Penjualan Aset Investasi	-	-	-	-	-
Penghasilan Bunga	31.791.878	54.280.733	73.994.487	194.388.886	115.973.417
Laba (Rugi) Selisih Kurs - Neto	(10.606.465)	358.348	(47.995.644)	38.944.597	19.238.521
Denda Pajak	-	-	-	-	-
Rugi Investasi Jangka Pendek	(6.196.856)	-	-	-	-
Lain - lain Bersih	2.088.905.637	(1.586.056.822)	(1.466.611.831)	(696.714.175)	1.602.542.845
<b>Pendapatan (Beban) Kantor Pusat</b>	<b>(7.239.949.711)</b>	<b>(10.962.150.205)</b>	<b>(12.361.637.342)</b>	<b>(23.514.446.785)</b>	<b>(22.268.484.665)</b>
Gaji, Upah dan Tunjangan Lainnya	(4.832.754.466)	(9.383.345.161)	(10.797.252.222)	(19.909.909.551)	(18.220.877.704)
Umum dan Administrasi	(1.899.972.908)	(2.482.774.255)	(3.885.964.727)	(5.313.842.144)	(5.607.699.865)
Bagian atas Laba Neto - Entitas Asosiasi	(354.157.046)	396.479.801	981.708.627	1.017.744.880	1.002.012.040
Pendapatan Bunga	22.073.818	12.584.852	107.511.026	48.689.718	30.630.284
Rugi Investasi Jangka Pendek	-	-	-	-	-
Pendapatan Klaim Asuransi	-	-	-	-	-
Lain - lain - Neto	(175.139.109)	494.904.558	1.232.359.954	642.870.312	527.450.580
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	<b>(43.067.436.201)</b>	<b>(10.913.760.713)</b>	<b>27.654.152.012</b>	<b>12.771.769.814</b>	<b>1.401.249.955</b>
Pajak Tangguhan	981.887.334	(1.591.993.150)	(2.299.373.592)	(1.117.000.729)	(614.994.640)
Pajak Kini	-	-	(206.623.010)	(172.085.453)	(2.876.608.496)
<b>LABA BERSIH TAHUN BERJALAN</b>	<b>(42.085.548.867)</b>	<b>(12.505.753.863)</b>	<b>25.148.155.410</b>	<b>11.482.683.632</b>	<b>(2.090.353.181)</b>

### a. Pendapatan Departemen

Pendapatan departemen Perseroan menunjukkan tren pertumbuhan positif dalam periode 2021 hingga 2024. Pada tahun 2021, pendapatan tercatat sebesar Rp69,06 miliar dan melonjak signifikan sebesar 107,9% menjadi Rp143,57 miliar pada tahun 2022. Puncak pendapatan tercapai pada tahun 2024 sebesar Rp241,13 miliar. Namun, pada 31 Desember 2025, pendapatan mengalami penurunan sebesar 5,66% menjadi Rp227,49 miliar.

### b. Beban Departemen dan Laba Bruto

Pergerakan beban departemen secara umum selaras dengan tren pendapatan, di mana peningkatan beban paling signifikan terjadi pada tahun 2022. Hingga tahun 2024, Perseroan mampu mempertahankan pertumbuhan laba bruto yang konsisten meski beban meningkat.

Pada tahun 2024, laba bruto tercatat sebesar Rp136,96 miliar dengan posisi beban departemen Rp(104,16) miliar. Memasuki tahun 2025, terjadi penurunan laba bruto menjadi Rp122,75 miliar akibat kenaikan beban departemen menjadi Rp(104,73) miliar di tengah penurunan pendapatan. Meskipun demikian, Perseroan dinilai masih mampu menjaga margin keuntungan dalam kategori sehat.

**c. Beban Usaha**

Beban usaha Perseroan mencakup beban pelaratan, pemeliharaan dan energi, beban gaji, upah, dan tunjangan lainnya, beban umum dan administrasi, beban pemasaran. Rata-rata beban usaha terhadap pendapatan selama periode historis sebesar 35,69%. Beban usaha Perseroan pada 31 Desember 2024 tercatat sebesar Rp(74,06) miliar, naik 10,50% jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang tercatat sebesar Rp(66,98) miliar. Perseroan mencatat beban usaha per 31 Desember 2025 sebesar Rp(72,54) miliar.

**d. Pendapatan (Beban) Lain-lain**

Selama periode historis, rata-rata rasio Pendapatan (Beban) Lain-lain terhadap total pendapatan Perseroan tercatat sebesar 8,25%. Pada tanggal 31 Desember 2024, nilai Pendapatan (Beban) Lain-lain berada pada angka Rp(12,53) miliar, yang menunjukkan kenaikan sebesar 7,30% jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang tercatat sebesar Rp(11,68) miliar. Selanjutnya, pada periode yang berakhir 31 Desember 2025, Perseroan mencatat posisi Pendapatan (Beban) Lain-lain sebesar Rp(12,18) miliar.

**e. Pendapatan (Beban) Kantor Pusat**

Pendapatan (Beban) Kantor Pusat Perseroan mencakup berbagai komponen biaya dan pendapatan non-operasional, antara lain beban gaji, upah, dan tunjangan lainnya, beban umum dan administrasi, Laba Neto - Entitas Asosiasi, pendapatan bunga, rugi investasi jangka pendek, serta pendapatan klaim asuransi dan lain-lain neto. Selama periode historis, rata-rata rasio Pendapatan (Beban) Kantor Pusat terhadap total pendapatan tercatat sebesar 8,6%. Pada 31 Desember 2024, komponen ini tercatat sebesar Rp(23,51) miliar, yang menunjukkan lonjakan drastis sebesar 90,22% dibandingkan tahun sebelumnya yang sebesar Rp(12,36) miliar. Memasuki periode 31 Desember 2025, Perseroan membukukan nilai Pendapatan (Beban) Kantor Pusat sebesar Rp(22,26) miliar.

**f. Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan**

Kinerja laba bersih Perseroan menunjukkan fluktuasi signifikan. Laba tertinggi dicapai pada tahun 2023 sebesar Rp25,14 miliar, namun turun drastis menjadi Rp11,48 miliar pada 2024 akibat peningkatan beban. Kondisi ini berlanjut hingga tahun 2025, di mana Perseroan mencatatkan rugi tahun berjalan sebesar Rp(2,09) miliar, atau turun sebesar 118,2% dibandingkan tahun sebelumnya.

Laporan laba rugi historis mengindikasikan bahwa meskipun pendapatan Perseroan menunjukkan pertumbuhan fundamental yang solid secara historis, peningkatan beban yang tidak terkendali telah menggerus profitabilitas. Manajemen perlu melakukan efisiensi beban secara menyeluruh agar pertumbuhan pendapatan dapat memberikan kontribusi positif terhadap laba bersih dan prospek keberlanjutan perusahaan di masa depan.

**Laporan Arus Kas Konsolidasi**

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	ACTUAL				
	2021 Jan-Des	2022 Jan-Des	2023 Jan-Des	2024 Jan-Des	2025 Jan-Des
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI	(11.361.900.326)	8.808.857.774	12.410.792.811	20.351.397.489	49.894.611.800
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI	999.919.656	(5.980.123.057)	13.976.022.834	(6.710.242.868)	(3.000.417.981)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN	11.321.168.222	(3.891.644.590)	(10.784.398.830)	(19.455.098.905)	(25.294.326.717)
KENAIKAN NETO KAS & SETARA KAS	959.187.552	(1.062.909.873)	15.602.416.815	(5.813.944.284)	21.599.867.102
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	16.008.303.771	17.005.339.475	15.942.429.602	31.544.846.417	25.730.902.133
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	16.967.491.323	15.942.429.602	31.544.846.417	25.730.902.133	47.330.769.235

**a. Arus Kas dari Aktivitas Operasi**

Arus kas dari aktivitas operasi Perseroan menunjukkan tren peningkatan yang signifikan dalam lima tahun terakhir. Pada tahun 2021, arus kas operasi tercatat defisit sebesar Rp(11,36) miliar, namun melonjak drastis menjadi positif sebesar Rp8,80 miliar pada 2022 dan terus meningkat hingga mencapai Rp21,35 miliar pada 2024. Tren positif ini berlanjut hingga 31 Desember 2025 dengan pencapaian sebesar Rp49,89 miliar. Kenaikan ini mengindikasikan bahwa Perseroan telah mampu menghasilkan kas secara optimal dari kegiatan operasional inti serta menunjukkan perbaikan fundamental yang berkelanjutan.

**b. Arus Kas dari Aktivitas Investasi**

Kinerja arus kas dari aktivitas investasi menunjukkan dinamika yang bervariasi antara divestasi dan ekspansi. Pada tahun 2021 dan 2023, Perseroan mencatat arus kas positif masing-masing sebesar Rp999,9 juta dan Rp13,97 miliar, yang terutama disebabkan oleh adanya penjualan aset. Sebaliknya, pada tahun 2022, 2024, dan 2025, arus kas investasi tercatat negatif, dengan nilai masing-masing sebesar Rp(5,98) miliar, Rp(6,71) miliar, dan Rp(3,00) miliar. Hal ini menunjukkan bahwa dalam periode tersebut, Perseroan secara aktif melakukan pengeluaran modal untuk keperluan ekspansi usaha.

**c. Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan**

Aktivitas pendanaan Perseroan mencerminkan pergeseran dari penarikan pinjaman menuju pelunasan kewajiban. Pada tahun 2021, arus kas pendanaan tercatat positif sebesar Rp11,32 miliar yang berasal dari perolehan pinjaman bank. Namun, dalam periode 2022 hingga 2025, arus kas dari aktivitas pendanaan secara konsisten mencatatkan angka negatif. Kondisi ini dinilai baik karena mengindikasikan kemampuan Perseroan dalam melunasi kewajiban bank secara bertahap, di mana pada akhir tahun 2025, arus kas pendanaan tercatat sebesar Rp(25,29) miliar.

**Rasio Keuangan**

KETERANGAN	ACTUAL				
	2021 Jan-Des	2022 Jan-Des	2023 Jan-Des	2024 Jan-Des	2025 Jan-Des
<b>Rasio Likuiditas</b>					
Current Ratio	0,59	0,51	0,78	0,66	0,56
Quick Ratio	0,44	0,38	0,59	0,50	0,45
Cash Ratio	0,22	0,18	0,37	0,27	0,31
<b>Rasio Aktivitas</b>					
Perputaran Piutang Usaha	5,56	10,67	15,89	16,36	20,76
Perputaran Utang Usaha	4,97	5,02	7,64	9,20	11,00
Perputaran Persediaan	3,58	5,39	5,61	6,59	6,44
Perputaran Aset Tetap	0,22	0,47	0,79	0,87	0,85
<b>Rasio Solvabilitas</b>					
Debt to Assets	51,26%	52,54%	45,57%	43,17%	49,91%
Debt Equity Ratio	105,15%	110,68%	83,73%	75,97%	99,63%
<b>Rasio Profitabilitas</b>					
Gross Profit Margin	41,52%	56,95%	60,04%	56,80%	53,96%
Operating Profit Margin	-8,98%	21,81%	29,81%	26,11%	22,07%
Net Profit Margin	-60,94%	-8,71%	11,35%	4,76%	-0,92%
Return on Equity	-22,57%	-7,07%	12,55%	5,61%	-1,09%
Return on Asset	-11,00%	-3,36%	6,83%	3,19%	-0,54%

**a. Rasio Likuiditas**

Rasio likuiditas merupakan suatu rasio keuangan yang bertujuan untuk mengetahui sejauh mana kemampuan perseroan dalam melunasi kewajiban jangka pendek. Secara umum, posisi likuiditas Perseroan berada pada level yang rentan karena mayoritas rasio berada di bawah angka 1,00.

• **Rasio Lancar (Current Ratio)**

Rasio ini merupakan perbandingan antara aset lancar dengan utang lancar. Rasio ini bertujuan untuk mengetahui sampai seberapa jauh jumlah aset lancar perseroan dapat menjamin utang jangka pendek Perseroan. Secara umum, rasio lancar yang semakin tinggi menunjukkan posisi likuiditas yang semakin kuat. Secara keseluruhan, rasio lancar pada tahun 2021 hingga periode 2025 cenderung kurang dari 1,00. Perseroan menunjukkan tren penurunan kemampuan jaminan aset lancar terhadap utang jangka pendek. Setelah sempat mencapai 0,78 kali pada 2023, rasio ini terus menurun menjadi 0,66 kali pada 2024 dan 0,56 kali pada 2025.

- **Rasio Cepat (*Quick Ratio*)**

Rasio cepat pada dasarnya mempunyai tujuan yang sama dengan rasio lancar, namun sebagian orang merasa bahwa hasil perhitungan rasio lancar yang menghitung seluruh aset lancar kurang tajam, oleh karena itu beberapa pos seperti persediaan yang dianggap kurang lancar, dikeluarkan dalam perhitungan rasio cepat. Dengan mengeluarkan persediaan yang dianggap kurang likuid, rasio cepat Perseroan pada 2025 tercatat sebesar 0,45 kali. Angka yang konsisten di bawah 1,00 selama periode historis ini mengindikasikan keterbatasan aset cair untuk menutupi liabilitas jangka pendek.

- **Rasio Kas (*Cash Ratio*)**

Rasio kas adalah ukuran likuiditas yang paling ketat, menunjukkan kemampuan perusahaan untuk membayar utang jangka pendeknya hanya dengan menggunakan kas dan setara kas. Rasio ini memberikan gambaran tentang seberapa siap perusahaan menghadapi kebutuhan kas mendesak tanpa harus menjual aset lain atau menagih piutang. Secara keseluruhan, kemampuan membayar utang menggunakan kas dan setara kas menunjukkan fluktuasi. Rasio kas tertinggi dicapai pada 2023 sebesar 0,37 kali, kemudian terkoreksi menjadi 0,27 kali pada 2024, sebelum sedikit menguat ke posisi 0,31 kali pada 2025.

**b. Rasio Aktivitas**

Rasio aktivitas menunjukkan tingkat efektivitas penggunaan aset Perseroan. Secara keseluruhan, operasional penagihan dan pembayaran menunjukkan peningkatan efisiensi yang signifikan. Adapun beberapa rasio yang termasuk dalam kategori ini adalah sebagai:

- **Rasio Perputaran Piutang Usaha (*Account Receivable Turnover*)**

Rasio ini mengukur seberapa efisien perusahaan dalam menagih piutang dari pelanggan. Angka yang lebih tinggi menunjukkan bahwa perusahaan dapat mengumpulkan piutang dengan lebih cepat. Berdasarkan tabel rasio perputaran piutang usaha Perseroan di atas, dapat dilihat bahwa Rasio ini menunjukkan tren kenaikan kuat dari 5,56 kali (2021) menjadi 16,36 kali (2024), dan terus meningkat hingga 20,76 kali pada 2025. Hal ini menandakan manajemen penagihan yang semakin efektif.

- **Rasio Perputaran Utang Usaha (*Account Payable Turnover*)**

Rasio ini untuk mengukur tingkat perputaran utang perusahaan kepada pemasok. Perputaran yang cepat akan lebih menyenangkan pemasok karena umur utang usaha perusahaan yang pendek. Sejalan dengan piutang, perputaran utang meningkat dari 4,97 kali (2021) ke 9,20 kali (2024), dan mencapai 11,00 kali pada 2025. Ini menunjukkan Perseroan semakin cepat dalam melunasi kewajiban kepada pemasok.

- **Rasio Perputaran Persediaan (*Inventory Turnover*)**

Rasio ini mengukur seberapa sering persediaan perusahaan terjual dan digantikan selama periode tertentu. Rasio yang lebih tinggi umumnya menunjukkan manajemen persediaan yang efisien. Perputaran persediaan relatif stabil dengan tren meningkat hingga 6,59 kali pada 2024, meski mengalami sedikit penurunan menjadi 6,44 kali pada 2025.

- **Rasio Perputaran Aset Tetap (*Fixed Asset Turnover*)**

Rasio ini digunakan mengukur seberapa produktif dan efisien perusahaan menggunakan aset tetapnya untuk menghasilkan pendapatan. Semakin tinggi rasio, maka akan semakin baik karena perusahaan dapat menghasilkan lebih banyak pendapatan untuk setiap aset tetap yang dimilikinya. Perputaran aset tetap menunjukkan Perseroan semakin efektif memanfaatkan aset tetap untuk menghasilkan pendapatan, terlihat dari kenaikan rasio dari 0,22 kali (2021) menjadi stabil di level 0,85 kali pada 2024 dan 2025.

c. **Rasio Solvabilitas (*Leverage*)**

Rasio solvabilitas (*leverage*) adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan untuk melunasi utangnya. Adapun rasio yang termasuk dalam kategori ini adalah rasio total utang terhadap total aset (*liabilities to total assets*) dan rasio total utang terhadap total ekuitas (*liabilities to total equity*).

- **Rasio Total Utang terhadap Total Aset (*Liabilities to Total Assets*)**

Rasio ini menunjukkan persentase aset perusahaan yang didanai oleh utang. Semakin tinggi rasio total utang terhadap total aset maka akan semakin besar risiko keuangan Perseroan. Perseroan sempat menunjukkan pengurangan ketergantungan utang dari 52,54% (2022) menjadi 43,17% (2024). Namun, risiko keuangan kembali meningkat tipis pada 2025 menjadi 49,91%.

- **Rasio Total Utang terhadap Total Ekuitas (*Debt to Total Equity Ratio/DER*)**

Rasio total utang terhadap total ekuitas merupakan perbandingan antara total liabilitas terhadap total ekuitas atau modal perusahaan. Rasio yang rendah menunjukkan bahwa perusahaan menggunakan lebih sedikit utang daripada ekuitas untuk mendanai operasinya. DER Perseroan menunjukkan perbaikan signifikan dari 110,68% (2021) menjadi 75,97% (2024). Meski naik kembali menjadi 99,63% pada 2025, total utang Perseroan pada periode tersebut secara teknis masih lebih rendah dibandingkan modal atau ekuitas yang dimiliki.

d. **Rasio Profitabilitas**

Rasio profitabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba. Beberapa rasio yang termasuk dalam kategori ini antara lain adalah:

- **Rasio laba kotor (*gross profit margin*)**

Rasio ini mengukur tingkat profitabilitas suatu produk atau jasa setelah dikurangi biaya pokok penjualan. Rasio laba kotor Perseroan menunjukkan stabil yang dari 41,52% di tahun 2021 menjadi 60,04% di tahun 2023 dan turun di tahun 2024 (56,80%) dan berlanjut di tahun 2025 (53,96%). Walaupun fluktuatif untuk rasio laba kotor tetapi masih stabil positif bahwa Perseroan berhasil efisiensi biaya atau menaikkan pendapatan. Rasio laba kotor Perseroan secara rata-rata dari tahun 2021 hingga 2025 adalah sebesar 48,21%. Pada tahun 2025, rasio laba kotor tercatat 53,85%.

- **Rasio laba operasi (*operating profit margin*)**

Rasio laba operasi mengukur profitabilitas dari operasi inti perusahaan setelah dikurangi semua beban operasional. Perseroan berhasil membalikkan posisi rasio laba operasi dari negatif 8,98% (2021) menjadi positif 29,81% (2023). Namun, pada 2025 turun menjadi 22,07%, mengindikasikan adanya peningkatan beban operasional yang melebihi laju pendapatan. Adapun Rata-rata rasio laba operasi Perseroan dari tahun 2020 hingga 2025 sebesar 18,16%.

- **Rasio laba bersih (*net profit margin*)**

Rasio ini mengukur hasil akhir dari seluruh aktivitas perusahaan. Rasio ini menunjukkan persentase pendapatan yang tersisa sebagai laba bersih setelah dikurangi semua biaya, termasuk pajak dan bunga. Kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba bersih masih belum stabil, di mana setelah mencapai 11,35% (2023), rasio kembali jatuh menjadi 4,76% (2024) dan negatif 0,92% pada 2025.

- **Rasio laba atas ekuitas (*return on equity/ROE*)**

ROE mengukur seberapa efektif perusahaan menggunakan modal untuk menghasilkan laba bersih. Rasio ini sangat penting bagi investor karena menunjukkan pengembalian atas investasi ekuitas mereka. ROE menunjukkan tidak stabil. Pada tahun 2021, ROE Perseroan berada di angka -22,57%. Kemudian, terjadi perbaikan namun masih negatif di tahun 2022 (-7,07%) dan mencapai puncak di tahun 2023 (12,55%). Peningkatan drastis ini mengindikasikan bahwa

Perseroan sangat efisien dalam menghasilkan laba dari modal yang diinvestasikan. Namun, rasio ini anjlok tajam di tahun 2024 (5,61%), kemudian turun kembali tahun 2025 (-1,09%). Angka rasio ini menunjukkan bahwa perusahaan masih harus berjuang untuk memberikan pengembalian yang baik kepada para pemegang saham.

- **Rasio laba atas aset (*return on assets/ROA*)**

ROA mengukur seberapa efisien perusahaan menggunakan total asetnya untuk menghasilkan laba bersih. Rasio ini memberikan gambaran tentang produktivitas aset perusahaan. ROA menunjukkan tren yang mirip dengan ROE. Rasio ini di tahun 2021 menjadi -11,00% di tahun 2022 berhasil menekan naik menjadi -3,36% dan mencapai puncaknya di tahun 2023 (6,83%). Peningkatan ini menunjukkan bahwa aset perusahaan digunakan dengan sangat efisien untuk menghasilkan keuntungan. Namun, sama seperti ROE, rasio ini anjlok di tahun 2024 (3,19%). Setelah itu, ROA menunjukkan penurunan kembali di tahun 2025 (-0,54%). Ketidakstabilan selama 5 tahun menunjukkan adanya tantangan besar dalam profitabilitas atau efisiensi aset. Namun, diharapkan adanya perbaikan dalam manajemen aset dan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari aset yang dimilikinya.

## URAIAN SINGKAT MENGENAI RENCANA TRANSAKSI

BRB sebagai penjual dan BBP sebagai pembeli telah menandatangani Akta Nomor 16 Sehubungan dengan adanya pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) luas tanah pada objek analisis kewajaran mengalami perubahan sesuai dengan Surat Keterangan Jual Beli Tanah, Perseroan melalui BRB bermaksud untuk menjual aset tetap berupa tanah dengan luas 42.644 m<sup>2</sup> (empat puluh dua ribu enam ratus empat puluh empat meter persegi) yang dimiliki oleh BRB.

### A. OBJEK RENCANA TRANSAKSI DAN NILAI RENCANA TRANSAKSI

1. Objek Rencana Transaksi adalah aset tetap berupa tanah seluas ± 42.644 m<sup>2</sup> (empat puluh dua ribu enam ratus empat puluh empat meter persegi) dengan harga sebesar Rp159.915.000.000,00 (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima belas juta Rupiah) (belum termasuk PPN) yang dimiliki oleh BRB yang terbagi menjadi 2 (dua) Blok Tanah dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Bidang Tanah Blok A, seluas 23.951 m<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh satu meter persegi) dengan harga jual beli sebesar Rp89.816.250.000,00 (delapan puluh sembilan miliar delapan ratus enam belas juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah), masing-masing yaitu sebagai berikut:
    - i. SHGB NIB. 22.09.000033498.0 seluas 11.725 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi);
    - ii. SHGB NIB. 22.09.000031647.0 seluas 6.322 m<sup>2</sup> (enam ribu tiga ratus dua puluh dua meter persegi);
    - iii. SHGB NIB. 22.09.000034879.0 seluas 5.744 m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus empat puluh empat meter persegi);
    - iv. SHGB NIB. 22.09.000031654.0 seluas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi).
  - b. Bidang Tanah Blok B, seluas 18.693 m<sup>2</sup> (delapan belas ribu enam ratus sembilan puluh tiga meter persegi) dengan harga jual beli sebesar Rp70.098.750.000,00 (tujuh puluh miliar sembilan puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh Rupiah), masing-masing yaitu sebagai berikut:
    - i. SHGB NIB. 22.09.000024144.0 seluas 2.525 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi);
    - ii. SHGB NIB. 22.09.000031640.0 seluas 1.270 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus tujuh puluh meter persegi);
    - iii. SHGB NIB. 22.09.000031651.0 seluas 635 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh lima meter persegi);
    - iv. SHGB NIB. 22.09.000031639.0 seluas 635 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh lima meter persegi);
    - v. SHGB NIB. 22.09.000031650.0 seluas 559 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi);
    - vi. SHGB NIB. 22.09.000024145.0 seluas 384 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh empat meter persegi);
    - vii. SHGB NIB. 22.09.000031648.0 seluas 2.275 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi);
    - viii. SHGB NIB. 22.09.000031649.0 seluas 3.755 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi);

- ix. SHGB NIB. 22.09.000017786.0 seluas 3.455 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi);
  - x. SHGB NIB. 22.09.000031656.0 seluas 3.200 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus meter persegi).
2. Nilai Rencana Transaksi berdasarkan Akta Nomor 16 adalah sebesar ± Rp159.915.000.000,- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima belas juta Rupiah) setara dengan **83,18%** (tujuh puluh delapan koma satu dua persen) dari total ekuitas Perseroan per 31 Desember 2025 yaitu sebesar Rp192.242.161.802,- (seratus sembilan puluh dua miliar dua ratus empat puluh dua juta seratus enam puluh satu ribu delapan ratus dua Rupiah)

## B. RANGKAIAN RENCANA TRANSAKSI

Rangkaian Rencana Transaksi yang merupakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dari Akta Nomor 16 yang harus dipenuhi antara lain yaitu:

Syarat dan Ketentuan	Tindak Lanjut dan Progress Per Tanggal Keterbukaan informasi
Pemecahan dan penggabungan telah selesai dilaksanakan;	Pemecahan Sertifikat dan penggabungan sudah selesai.
Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk BRB dan BBP telah selesai	PKKPR sudah selesai semua
Mutasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk menyesuaikan luas tanah dengan sertipikat hasil penggabungan yang baru diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar telah selesai dilaksanakan	Mutasi Pajak Bumi dan Bangunan sudah selesai untuk tahap A (Blok A), Tahap B (Blok B) masih dalam proses.
Pengecekan sertipikat secara online telah selesai dilaksanakan dengan hasil tanpa ada blokir/sitaan, catatan-catatan (tidak terjadi sengketa yang tidak dapat diselesaikan) di dalam buku tanah sehingga sertipikat tersebut dapat ditransaksikan	Pengecekan sertipikat secara online telah selesai, dengan hasil sertipikat bebas blokir dan sengketa sehingga dapat ditransaksikan
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah dibayar dan telah divalidasi oleh badan pendapatan daerah kota Denpasar	Akan dilaksanakan menjelang penandatanganan Akta Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan di atas merupakan salah satu syarat pendahuluan yang disyaratkan dalam Akta Nomor 16 untuk dapat dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli. Berdasarkan laporan penilaian yang telah dikeluarkan oleh penilai independen, nilai Rencana Transaksi yang akan dialihkan tersebut adalah sebesar ± Rp159.915.000.000,- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima belas juta Rupiah).

## C. PENJELASAN, PERTIMBANGAN, DAN ALASAN DILAKUKANNYA RENCANA TRANSAKSI SERTA PENGARUH RENCANA TRANSAKSI PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

### 1. Pertimbangan dan Alasan Rencana Transaksi

Rencana Transaksi dilakukan dengan pertimbangan adanya kebutuhan Perseroan untuk membayar kewajiban pokok kepada perbankan dan modal kerja Perseroan. Selain itu Perseroan belum mampu membiayai *capital expenditure* dan *operational expenditure* untuk melakukan renovasi aset Perseroan dalam rangka mempertahankan daya saing. Mempertimbangkan biaya untuk pengembangan tanah oleh BRB cukup besar, maka dengan kondisi keuangan Perseroan saat ini, tidak memungkinkan bagi Perseroan untuk melakukan injeksi kepada BRB. Oleh karenanya penjualan sebagian tanah BRB yang belum dimanfaatkan diharapkan dapat membantu BRB dalam rangka mengembangkan sisa tanah yang masih dimiliki.

Maksud dan tujuan dari dilakukan Rencana Transaksi ini adalah optimalisasi aset, penyederhanaan struktur keuangan, pemanfaatan dana, dan mendukung pertumbuhan. Perseroan akan mendapatkan keuntungan atas penjualan aset tersebut secara langsung, dimana akan meningkatkan laba Perseroan dan posisi kas. Dengan menjual ini bisa tercermin seperti pada di bawah ini :

- Aset total menurun, tetapi efisiensi aset meningkat (karena yang tersisa lebih produktif).
- *Return on Assets* (ROA) bisa meningkat, sebab laba bersih dibandingkan dengan aset yang lebih efisien.

Dalam hal ini terlihat pada rasio *Return on Assets* Perusahaan pada proforma sebelum transaksi sebesar -0,54% dan setelah transaksi 29,31% yang mengindikasikan bahwa penjualan aset ini sangat berpengaruh pada efektivitas aset perusahaan dalam memperoleh pendapatan. Hal ini pun juga berdampak pada kinerja keuangan terlihat lebih sehat di mata investor dan kreditur.

Rencana strategis jangka Panjang Perseroan yang akan dilakukan setelah pelaksanaan rencana transaksi adalah untuk meningkatkan kompetensi Perseroan sebagai perusahaan perhotelan dengan melakukan perbaikan sistem manajemen hotel, renovasi kamar, dan lainnya agar daya saing hotel-hotel perseroan meningkat.

## 2. Pengaruh Rencana Transaksi Pada Kondisi Keuangan Perseroan

(dalam Rupiah)

URAIAN	HISTORICAL <i>Before Transaction</i>	Penyesuaian Proforma	Proforma Konsolidasian <i>After Transaction</i>
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan Setara Kas	47.330.769.235	115.841.212.500	163.171.981.735
Piutang Usaha	10.955.786.135	-	10.955.786.135
Persediaan	16.254.671.401	-	16.254.671.401
Piutang Lain-lain			
Pihak Ketiga	3.590.410.012	7.515.000.000	11.105.410.012
Pihak Berelasi	675.697.510	-	675.697.510
Beban dibayar dimuka	5.376.162.146	2.737.971.875	2.638.190.271
Pajak dibayar di\muka	31.928.262	-	31.928.262
Investasi Jangka Pendek	-	-	-
Aset Lancar Lainnya	526.419.486	-	526.419.486
<b>JUMLAH ASET LANCAR</b>	<b>84.741.844.187</b>	<b>120.618.240.625</b>	<b>205.360.084.812</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Aset Tetap	266.662.554.725	(20.309.560.927)	246.352.993.798
Properti Investasi	5.429.066.259	-	5.429.066.259
Aset Tak Berwujud	3.952.216.317	-	3.952.216.317
Aset Pajak Tangguhan	4.201.297.154	-	4.201.297.154
Investasi pada Entitas Asosiasi	4.136.185.522	-	4.136.185.522
Uang Muka Pembelian Aset Tetap dan Properti Investasi	13.704.176.307	-	13.704.176.307
Taksiran Restitusi Pajak Penghasilan	-	-	-
Aset Tidak Lancar Lainnya	941.987.785	-	941.987.785
<b>JUMLAH ASET TIDAK LANCAR</b>	<b>299.027.484.069</b>	<b>(20.309.560.927)</b>	<b>278.717.923.142</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>383.769.328.256</b>	<b>100.308.679.698</b>	<b>484.078.007.954</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS LANCAR</b>			
Utang Bank Jangka Pendek	4.900.000.000	-	4.900.000.000
Utang Usaha - Pihak Ketiga	9.523.254.686	-	9.523.254.686
Utang Lain - lain			
Pihak Ketiga	66.137.999.893	(54.149.437.500)	11.988.562.393
Pihak Berelasi	19.715.064.365	-	19.715.064.365
Pihak Ketiga	8.009.858.319	8.456.078.125	16.465.936.444
Pihak Berelasi	1.864.945.235	-	1.864.945.235
Utang Pajak	8.176.424.022	21.588.525.000	29.764.949.022
Utang Dividen			
Pihak Berelasi	-	-	-
Pihak Ketiga	385.886.828	-	385.886.828
Pendapatan diterima dimuka	8.378.830.958	-	8.378.830.958
Penyisihan untuk penggantian perabotan dan peralatan hotel	770.701.403	-	770.701.403
Bagian liabilitas jangka panjang akan jatuh tempo satu tahun	24.400.000.000	-	24.400.000.000
<b>JUMLAH LIABILITAS LANCAR</b>	<b>152.262.965.709</b>	<b>(24.104.834.375)</b>	<b>128.158.131.334</b>
<b>LIABILITAS TIDAK LANCAR</b>			1,28158E+11
Bagian Liabilitas Jangka Panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	4.190.000.000	-	4.190.000.000
Liabilitas Pajak Tangguhan	711.295.862	-	711.295.862
Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	34.362.904.883	-	34.362.904.883
<b>JUMLAH LIABILITAS TIDAK LANCAR</b>	<b>39.264.200.745</b>	<b>-</b>	<b>39.264.200.745</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>191.527.166.454</b>	<b>(24.104.834.375)</b>	<b>167.422.332.079</b>
<b>EKUITAS</b>			
Modal Saham	79.781.349.600	-	79.781.349.600
Tambahan Modal Disetor	18.079.084.218	-	18.079.084.218
Saldo Laba			
Dicadangkan	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Belum dicadangkan	17.743.723.375	124.413.514.073	142.157.237.448
Kepentingan Non-Pengedali	74.638.004.609	-	74.638.004.609
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>192.242.161.802</b>	<b>124.413.514.073</b>	<b>316.655.675.875</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>383.769.328.256</b>	<b>100.308.679.698</b>	<b>484.078.007.954</b>

URAIAN	HISTORICAL <i>Before Transaction</i>	<i>Penyesuaian Proforma</i>	<i>Proforma Konsolidasian After Transaction</i>
<b>Pendapatan Departmental</b>	<b>227.489.884.306</b>	-	<b>227.489.884.306</b>
Kamar	138.236.942.825	-	138.236.942.825
Makanan dan Minuman	78.269.162.734	-	78.269.162.734
Lain - lain	10.983.778.747	-	10.983.778.747
<b>Beban Departmental</b>	<b>(104.731.220.428)</b>	-	<b>(104.731.220.428)</b>
Kamar	(29.946.362.454)	-	(29.946.362.454)
Makanan dan Minuman	(29.746.051.426)	-	(29.746.051.426)
Lain - lain	(3.661.047.232)	-	(3.661.047.232)
Gaji, Upah dan Tunjangan Lainnya	(41.377.759.316)	-	(41.377.759.316)
<b>LABA BRUTO</b>	<b>122.758.663.878</b>	-	<b>122.758.663.878</b>
<b>Beban Usaha</b>	<b>(72.545.465.996)</b>	-	<b>(72.545.465.996)</b>
Peralatan, Pemeliharaan dan Energi	(30.480.393.598)	-	(30.480.393.598)
Gaji, Upah dan Tunjangan Lainnya	(27.135.354.684)	-	(27.135.354.684)
Beban Umum dan Admininstrasi	(11.530.834.619)	-	(11.530.834.619)
Beban Pemasaran	(3.398.883.095)	-	(3.398.883.095)
<b>LABA USAHA</b>	<b>50.213.197.882</b>	-	<b>50.213.197.882</b>
Penyusutan Aset Tetap	(13.443.771.420)	-	(13.443.771.420)
Penyusutan Aset Tetap (Kantor Pusat)	(3.176.917)	-	(3.176.917)
Penyusutan Properti Investasi	(535.751.726)	-	(535.751.726)
Amortisasi Aset Tak Berwujud	(372.107.726)	-	(372.107.726)
Amortisasi Perangkat Lunak	(1.730.295)	-	(1.730.295)
<b>LABA SEBELUM BUNGA DAN PAJAK</b>	<b>35.856.659.798</b>	-	<b>35.856.659.798</b>
<b>Pendapatan (Beban) Lain-lain</b>	<b>(12.186.925.178)</b>	<b>139.605.439.073</b>	<b>127.418.513.895</b>
Beban Bunga	(3.555.577.551)	-	(3.555.577.551)
Pajak Bumi dan Bangunan	(2.718.762.792)	-	(2.718.762.792)
Asuransi	(1.438.284.581)	-	(1.438.284.581)
Beban Jasa Manajemen, Insentif dan Pemasaran	(6.216.755.037)	-	(6.216.755.037)
Laba Penjualan Aset Tetap	4.700.000	139.605.439.073	139.610.139.073
Penghasilan Bunga	115.973.417	-	115.973.417
Laba (Rugi) Selisih Kurs - Neto	19.238.521	-	19.238.521
Lain - lain Bersih	1.602.542.845	-	1.602.542.845
<b>Pendapatan (Beban) Kantor Pusat</b>	<b>(22.268.484.665)</b>	<b>(15.191.925.000)</b>	<b>(37.460.409.665)</b>
Gaji, Upah dan Tunjangan Lainnya	(18.220.877.704)	-	(18.220.877.704)
Umum dan Administrasi	(5.607.699.865)	-	(5.607.699.865)
Bagian atas Laba Neto - Entitas Asosiasi	1.002.012.040	-	1.002.012.040
Pendapatan Bunga	30.630.284	-	30.630.284
Lain - lain - Neto	527.450.580	(15.191.925.000)	(14.664.474.420)
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	<b>1.401.249.955</b>	<b>124.413.514.073</b>	<b>125.814.764.028</b>
Pajak Tangguhan	(614.994.640)	-	(614.994.640)
Pajak Kini	(2.876.608.496)	-	(2.876.608.496)
<b>LABA BERSIH TAHUN BERJALAN</b>	<b>(2.090.353.181)</b>	<b>124.413.514.073</b>	<b>122.323.160.892</b>

Adapun penjelasan atas penyesuaian proforma yaitu sebagai berikut:

- Berdasarkan proforma Laporan Posisi Keuangan, Rencana Transaksi atas penjualan aset tetap ini berdampak pada peningkatan aset lancar Perseroan sebesar Rp120.618.240.625,- menjadi Rp205.360.084.812,-, yang didorong secara dominan oleh kenaikan kas dan setara kas sebesar Rp115.841.212.500,- dari hasil penjualan aset tetap beserta PPN. Kemudian adanya penambahan piutang lain-lain sebesar Rp7.515.000.000,- akibat penambahan luasan tanah yang ditransaksikan, serta penurunan pada akun beban dibayar dimuka sebesar Rp2.737.971.875,- karena adanya penyesuaian *prepaid* komisi dan lain-lain. Sementara itu, Aset Tidak Lancar

Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp20.309.560.927 menjadi Rp278.717.923.142, di mana nilai penurunan tersebut merepresentasikan biaya perolehan atas aset tetap yang dilepaskan dalam transaksi ini.

- Dari sisi Liabilitas jangka pendek, terjadi penurunan liabilitas sebesar Rp24.104.834.375,- menjadi Rp128.158.131.334,- disebabkan oleh adanya penambahan biaya-biaya yang diperoleh dari penjualan aset sebesar Rp8.456.078.125,- (Biaya Notaris sebesar 3% dari Nilai Transaksi yaitu sejumlah Rp4.797.450.000,- + sisa Biaya Komisi sebesar 4% dari Nilai Transaksi sejumlah Rp3.658.628.125,-), pengurangan utang lain-lain sebesar Rp54.149.437.500,- menjadi Rp11.988.562.393,- disebabkan adanya pembayaran uang muka dan pembayaran tahap 1 dari penjualan tanah, kemudian ada penambahan utang pajak sebesar Rp21.588.525.000,- menjadi Rp29.764.949.022,- yang merupakan dampak dari adanya PPN dan Pajak Final. Sementara itu, Liabilitas Jangka Panjang tidak mengalami perubahan. Dari sisi Ekuitas, terjadi kenaikan pada Saldo Laba yang belum dicadangkan sebesar Rp124.413.514.073,- yang merupakan keuntungan atas penjualan aset. Hal ini berdampak pada kenaikan ekuitas Perseroan menjadi sebesar Rp316.655.675.875,-.
- Berdasarkan proforma Laba Rugi Perseroan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, terlihat bahwa dengan dilakukannya Rencana Transaksi mengakibatkan kenaikan keuntungan penjualan aset tetap sebesar Rp139.605.439.073,- menjadi Rp139.610.139.073,- setelah penyesuaian. Kemudian terdapat penurunan Pendapatan (Beban) Kantor Pusat Lain-lain - Neto sebesar Rp15.191.925.000,- dengan perhitungan sebagai berikut: Biaya Pajak Final sebesar 2,5% sebesar Rp3.997.875.000,- + Biaya Notaris sebesar 3% dari Nilai Transaksi atau sebesar Rp4.797.450.000 + Biaya Komisi sebesar 4% dari Nilai Transaksi atau sebesar Rp6.396.600.000.

RASIO	HISTORICAL <i>Before Transaction</i>	<i>Penyesuaian Proforma</i>	<i>Proforma Konsolidasian After Transaction</i>
<b>Rasio Likuiditas</b>			
<i>Current Ratio</i>	0,56	1,05	1,60
<i>Quick Rasio</i>	0,45	1,03	1,48
<i>Cash Ratio</i>	0,31	0,96	1,27
<b>Rasio Aktivitas</b>			
Perputaran Piutang Usaha	20,76	-	20,76
Perputaran Utang Usaha	11,00	-	11,00
Perputaran Persediaan	6,44	-	6,44
Perputaran Aset Tetap	0,85	0,07	0,92
<b>Rasio Solvabilitas</b>			
<i>Debt to Assets</i>	49,91%	-15,32%	34,59%
<i>Debt Equity Ratio</i>	99,63%	-46,76%	52,87%
<b>Rasio Profitabilitas</b>			
<i>Gross Profit Margin</i>	53,96%	0,00%	53,96%
<i>Operating Profit Margin</i>	22,07%	0,00%	22,07%
<i>Net Profit Margin</i>	-0,92%	54,69%	53,77%
<i>Return on Equity</i>	-1,09%	39,72%	38,63%
<i>Return on Asset</i>	-0,54%	25,81%	25,27%

Berikut adalah analisis mengenai perubahan yang terjadi setelah Rencana Transaksi dilaksanakan:

a. **Rasio Likuiditas**

Secara keseluruhan, posisi likuiditas mencakup **Current Ratio**, **Cash Ratio**, dan **Quick Ratio** Perseroan menunjukkan peningkatan. Peningkatan ini menunjukkan bahwa perusahaan sedikit lebih mampu memenuhi utang jangka pendeknya.

b. **Rasio Aktivitas**

Berdasarkan laporan proforma, rasio aktivitas hanya berdampak pada **Perputaran aset tetap** yang mengalami peningkatan jika dibandingkan dengan kondisi sebelum transaksi dilakukan. Hal ini mencerminkan adanya perbaikan dalam pemanfaatan aset tetap sehingga efisiensi penggunaan aset jangka panjang menjadi lebih baik setelah transaksi.

c. **Rasio Solvabilitas**

Penurunan pada rasio **Debt to Assets** dan **Debt to Equity** pada penyesuaian proforma menunjukkan bahwa setelah transaksi, proporsi utang terhadap aset maupun ekuitas mengalami penurunan yang signifikan. Hal ini mengindikasikan adanya perbaikan struktur permodalan dengan berkurangnya tingkat leverage, sehingga risiko keuangan entitas cenderung menurun.

d. **Rasio Profitabilitas**

Rasio **Gross dan Operating Margin** tidak berdampak pada laporan proforma Perseroan menunjukkan bahwa efisiensi operasional inti tidak mengalami perubahan. Sedangkan pada rasio **Net profit margin, ROA dan ROE** menunjukkan peningkatan yang signifikan yang beralih dari posisi negatif menjadi positif setelah transaksi dilakukan, hal ini mengindikasikan bahwa Perseroan berhasil meningkatkan kinerja laba secara substansial setelah transaksi. Peningkatan profitabilitas secara keseluruhan kemungkinan didorong oleh faktor non-operasional atau perbaikan struktur biaya dan beban lainnya. Secara keseluruhan, kondisi ini mencerminkan peningkatan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba serta pengembalian atas aset dan ekuitasnya.

Berdasarkan proforma konsolidasian setelah transaksi, dapat disimpulkan bahwa rencana transaksi menghasilkan perubahan signifikan pada seluruh rasio keuangan. Secara keseluruhan, hal ini menunjukkan bahwa transaksi yang direncanakan akan meningkatkan profitabilitas dan efisiensi operasional.

3. Analisis Proyeksi Keuangan Perseroan  
Laporan Laba Rugi Perseroan  
Proyeksi Laporan Laba Rugi Sebelum Transaksi

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	PROYEKSI - SEBELUM TRANSAKSI				
	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Pendapatan Departmental</b>	<b>214.532.679.201</b>	<b>216.743.023.795</b>	<b>220.179.522.070</b>	<b>222.712.057.047</b>	<b>225.731.969.069</b>
Kamar	139.621.675.000	141.525.981.879	143.740.961.593	145.379.965.828	147.329.646.273
Makanan dan Minuman	70.567.350.356	70.843.527.686	72.029.910.780	72.898.111.262	73.937.737.497
Lain - lain	4.343.653.845	4.373.514.230	4.408.649.697	4.433.979.957	4.464.585.299
<b>Beban Departmental</b>	<b>(97.449.957.179)</b>	<b>(99.063.097.953)</b>	<b>(101.183.461.418)</b>	<b>(103.109.581.389)</b>	<b>(105.228.889.812)</b>
Kamar	(28.950.025.355)	(29.366.367.068)	(29.852.222.335)	(30.209.100.948)	(30.635.493.638)
Makanan dan Minuman	(32.364.029.347)	(32.600.859.689)	(33.075.733.455)	(33.430.525.790)	(33.850.158.880)
Lain - lain	(696.023.081)	(718.306.402)	(721.207.561)	(723.299.096)	(725.826.199)
Gaji, Upah dan Tunjangan Lainnya	(35.439.879.396)	(36.377.564.795)	(37.534.298.068)	(38.746.655.555)	(40.017.411.096)
<b>LABA BRUTO</b>	<b>117.082.722.022</b>	<b>117.679.925.841</b>	<b>118.996.060.652</b>	<b>119.602.475.658</b>	<b>120.503.079.257</b>
<b>Beban Usaha</b>	<b>(66.699.251.277)</b>	<b>(67.116.444.812)</b>	<b>(68.389.140.759)</b>	<b>(69.558.943.296)</b>	<b>(70.839.031.255)</b>
Peralatan, Pemeliharaan dan Energi	(31.221.885.906)	(31.405.910.043)	(31.799.040.509)	(32.094.581.972)	(32.442.840.666)
Gaji, Upah dan Tunjangan Lainnya	(25.276.516.982)	(25.835.659.701)	(26.562.689.226)	(27.324.143.665)	(28.121.737.794)
Beban Umum dan Admininstrasi	(6.659.560.704)	(6.727.053.593)	(6.831.740.243)	(6.909.096.097)	(7.001.191.848)
Beban Pemasaran	(3.541.287.685)	(3.147.821.476)	(3.195.670.780)	(3.231.121.563)	(3.273.260.948)
<b>LABA USAHA</b>	<b>50.383.470.745</b>	<b>50.563.481.029</b>	<b>50.606.919.893</b>	<b>50.043.532.362</b>	<b>49.664.048.002</b>
Penyusutan Aset Tetap	(14.412.838.938)	(15.816.347.087)	(15.444.067.683)	(14.682.570.843)	(14.222.363.589)
Penyusutan Properti Investasi	(545.192.844)	(545.192.844)	(545.192.844)	(545.192.844)	(545.192.844)
<b>LABA SEBELUM BUNGA DAN PAJAK</b>	<b>35.425.438.963</b>	<b>34.201.941.099</b>	<b>34.617.659.366</b>	<b>34.815.768.675</b>	<b>34.896.491.569</b>
<b>Pendapatan (Beban) Lain-lain</b>	<b>(12.573.206.145)</b>	<b>(13.840.276.346)</b>	<b>(13.918.462.584)</b>	<b>(14.051.870.791)</b>	<b>(14.153.839.838)</b>
Beban Bunga	(3.577.483.160)	(4.623.918.750)	(4.537.500.000)	(4.537.500.000)	(4.537.500.000)
Pajak Bumi dan Bangunan	(3.010.580.564)	(3.072.787.437)	(3.136.860.516)	(3.202.855.787)	(3.222.982.597)
Asuransi	(1.341.272.040)	(1.341.272.040)	(1.341.272.040)	(1.341.272.040)	(1.341.272.040)
Beban Jasa Manajemen, Insentif dan Pemasaran	(5.882.934.517)	(5.896.218.803)	(5.964.144.932)	(5.997.882.921)	(6.046.080.882)
Laba (Rugi) Selisih Kurs - Neto	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000
Lain - lain Bersih	1.227.064.135	1.081.920.684	1.049.314.904	1.015.639.957	981.995.681
<b>Pendapatan (Beban) Kantor Pusat</b>	<b>(16.161.733.201)</b>	<b>(17.664.384.052)</b>	<b>(17.813.773.784)</b>	<b>(20.650.325.221)</b>	<b>(21.374.296.167)</b>
Gaji, Upah dan Tunjangan Lainnya	(19.084.936.331)	(19.882.327.328)	(20.716.450.758)	(21.589.080.501)	(22.502.077.875)
Umum dan Administrasi	(2.622.745.588)	(2.668.306.414)	(2.719.844.223)	(2.772.398.818)	(2.825.990.393)
Bagian atas Laba Neto - Entitas Asosiasi	530.707.447	550.000.000	861.544.967	567.864.580	568.169.583
Pendapatan Bunga	124.095.124	557.533.980	702.845.238	579.111.411	578.472.008
Beban Bunga	(422.291.000)	-	-	-	-
Lain - lain - Neto	5.313.437.147	3.778.715.709	4.058.130.992	2.564.178.106	2.807.130.510
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	<b>6.690.499.616</b>	<b>2.697.280.701</b>	<b>2.885.422.998</b>	<b>113.572.663</b>	<b>(631.644.436)</b>
Pajak Tangguhan	(6.643.287.923)	(6.257.959.669)	(6.141.793.075)	(5.891.940.777)	(5.671.507.809)
Pajak Kini	(68.340.152)	(64.376.243)	(63.181.226)	(60.610.971)	(58.343.355)
<b>LABA BERSIH TAHUN BERJALAN</b>	<b>(21.128.459)</b>	<b>(3.625.055.211)</b>	<b>(3.319.551.303)</b>	<b>(5.838.979.084)</b>	<b>(6.361.495.600)</b>

## Proyeksi Laporan Laba Rugi Setelah Transaksi

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	PROYEKSI - SETELAH TRANSAKSI				
	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Pendapatan Departmental</b>	<b>235.693.030.423</b>	<b>240.196.252.720</b>	<b>246.489.829.139</b>	<b>250.838.172.843</b>	<b>255.706.156.382</b>
Kamar	146.512.860.005	149.365.561.440	152.644.899.609	155.367.682.536	158.420.837.761
Makanan dan Minuman	84.836.516.573	86.457.177.051	89.436.279.832	91.036.510.350	92.820.733.322
Lain - lain	4.343.653.845	4.373.514.230	4.408.649.697	4.433.979.957	4.464.585.299
<b>Beban Departmental</b>	<b>(97.449.957.179)</b>	<b>(98.663.615.033)</b>	<b>(102.101.930.508)</b>	<b>(104.765.007.964)</b>	<b>(107.634.858.247)</b>
Kamar	(28.950.025.355)	(29.263.638.146)	(29.880.507.328)	(30.370.855.094)	(30.933.207.213)
Makanan dan Minuman	(32.364.029.347)	(32.436.549.716)	(33.580.339.963)	(34.194.323.472)	(34.877.957.999)
Lain - lain	(696.023.081)	(449.448.633)	(452.349.792)	(454.441.327)	(456.968.430)
Gaji, Upah dan Tunjangan Lainnya	(35.439.879.396)	(36.513.978.538)	(38.188.733.424)	(39.745.388.072)	(41.366.724.605)
<b>LABA BRUTO</b>	<b>138.243.073.243</b>	<b>141.532.637.688</b>	<b>144.387.898.631</b>	<b>146.073.164.879</b>	<b>148.071.298.136</b>
<b>Beban Usaha</b>	<b>(66.395.818.110)</b>	<b>(67.607.265.700)</b>	<b>(70.554.607.962)</b>	<b>(71.931.735.521)</b>	<b>(74.421.143.476)</b>
Peralatan, Pemeliharaan dan Energi	(31.221.885.906)	(31.659.202.527)	(32.536.469.761)	(33.164.922.658)	(33.852.147.444)
Gaji, Upah dan Tunjangan Lainnya	(25.276.516.982)	(26.389.739.178)	(27.581.532.311)	(28.645.206.877)	(29.750.517.663)
Beban Umum dan Admininstrasi	(6.659.560.704)	(6.745.184.740)	(6.917.243.601)	(7.033.995.802)	(7.166.215.782)
Beban Pemasaran	(3.237.854.517)	(2.813.139.255)	(3.519.362.288)	(3.087.610.183)	(3.652.262.587)
<b>LABA USAHA</b>	<b>71.847.255.133</b>	<b>73.925.371.987</b>	<b>73.833.290.670</b>	<b>74.141.429.358</b>	<b>73.650.154.659</b>
Penyusutan Aset Tetap	(14.912.838.938)	(17.116.347.087)	(16.944.067.683)	(16.282.570.843)	(15.922.363.589)
Penyusutan Properti Investasi	(545.192.844)	(545.192.844)	(545.192.844)	(545.192.844)	(545.192.844)
<b>LABA SEBELUM BUNGA DAN PAJAK</b>	<b>56.389.223.351</b>	<b>56.263.832.057</b>	<b>56.344.030.143</b>	<b>57.313.665.672</b>	<b>57.182.598.226</b>
<b>Pendapatan (Beban) Lain-lain</b>	<b>122.234.031.435</b>	<b>(9.922.920.813)</b>	<b>(10.144.547.584)</b>	<b>(10.106.281.632)</b>	<b>(9.980.543.095)</b>
Beban Bunga	(574.464.403)	-	-	-	-
Pajak Bumi dan Bangunan	(3.010.580.564)	(3.072.787.437)	(3.136.860.516)	(3.202.855.787)	(3.222.982.597)
Asuransi	(1.341.272.040)	(1.341.272.040)	(1.341.272.040)	(1.341.272.040)	(1.341.272.040)
Beban Jasa Manajemen, Insentif dan Pemasaran	(6.797.272.077)	(6.800.820.638)	(6.942.281.407)	(7.025.067.325)	(7.123.168.917)
Laba Penjualan Aset Tetap	139.605.439.073	-	-	-	-
Penghasilan Bunga	29.971.315	85.538.618	177.051.474	435.273.563	712.884.777
Laba (Rugi) Selisih Kurs - Neto	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000
Lain - lain Bersih	(5.689.789.870)	1.194.420.684	1.086.814.904	1.015.639.957	981.995.681
<b>Pendapatan (Beban) Kantor Pusat</b>	<b>(18.119.794.795)</b>	<b>(20.088.316.895)</b>	<b>(17.763.067.915)</b>	<b>(18.985.711.630)</b>	<b>(20.085.781.698)</b>
Gaji, Upah dan Tunjangan Lainnya	(19.084.936.331)	(22.818.500.589)	(20.880.984.823)	(22.374.049.764)	(23.605.920.960)
Umum dan Administrasi	(2.622.745.588)	(2.671.746.414)	(2.724.534.223)	(2.778.138.818)	(2.833.095.393)
Bagian atas Laba Neto - Entitas Asosiasi	549.999.999	550.000.000	550.000.001	550.000.000	550.000.000
Pendapatan Bunga	1.585.626.375	1.073.214.398	1.234.320.139	1.321.236.525	1.265.041.824
Lain - lain - Neto	1.452.260.750	3.778.715.709	4.058.130.992	4.295.240.427	4.538.192.831
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	<b>160.503.459.991</b>	<b>26.252.594.349</b>	<b>28.436.414.644</b>	<b>28.221.672.410</b>	<b>27.116.273.433</b>
Pajak Tangguhan	(6.643.287.923)	(6.257.959.669)	(6.141.793.075)	(5.891.940.777)	(5.671.507.809)
Pajak Kini	(68.340.152)	(64.376.243)	(63.181.226)	(60.610.971)	(58.343.355)
<b>LABA BERSIH TAHUN BERJALAN</b>	<b>153.791.831.916</b>	<b>19.930.258.437</b>	<b>22.231.440.343</b>	<b>22.269.120.662</b>	<b>21.386.422.269</b>

Pada sisi perbandingan Laporan Laba Rugi, Rencana Transaksi tidak berpengaruh terhadap pendapatan Perseroan dikarenakan objek yang ditransaksikan merupakan aset non operasional yang tidak berkontribusi langsung terhadap pendapatan utama dari Perseroan.

Rencana transaksi ini akan meningkatkan penghasilan bunga Perseroan seiring dengan akumulasi saldo kas yang tumbuh signifikan dari hasil keuntungan penjualan aset tetap. Dampak signifikan ini terlihat pada tahun 2026, di mana laba penjualan aset tetap tercatat sebesar Rp135.611.314.073,-. Hal tersebut mengubah laba bersih Perseroan dari proyeksi awal yang merugi sebesar Rp21.128.459,- pada tahun 2026 menjadi positif sebesar Rp153.791.831.916,- setelah Rencana Transaksi.

## Proyeksi Laporan Posisi Keuangan Perseroan Sebelum Transaksi

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	PROYEKSI - SEBELUM TRANSAKSI				
	2026	2027	2028	2029	2030
<b>ASET</b>					
<b>ASET LANCAR</b>					
Kas dan Setara Kas	60.940.758.446	49.816.835.070	58.398.732.628	56.566.795.299	59.696.248.904
Piutang Usaha	18.152.448.038	12.190.056.746	12.220.050.548	12.250.148.947	12.280.352.279
Persediaan	13.575.884.017	13.575.884.017	13.575.884.017	13.575.884.017	13.575.884.017
Piutang Lain-lain					
Pihak Ketiga	2.481.849.028	2.481.849.028	2.481.849.028	2.481.849.028	2.481.849.028
Pihak Berelasi	1.911.086.727	1.911.086.727	1.911.086.727	1.911.086.727	1.911.086.727
Beban dibayar dimuka	2.206.671.953	2.206.671.953	2.206.671.953	2.206.671.953	2.206.671.953
Pajak dibayar dimuka	28.422.114	28.422.114	28.422.114	28.422.114	28.422.114
Aset Lancar Lainnya	3.469.348.182	3.469.348.182	3.469.348.182	3.469.348.182	3.469.348.182
<b>JUMLAH ASET LANCAR</b>	<b>102.766.468.505</b>	<b>85.680.153.838</b>	<b>94.292.045.198</b>	<b>92.490.206.267</b>	<b>95.649.863.204</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					
Aset Tetap	270.221.685.073	262.275.195.962	247.200.986.255	232.888.273.388	219.035.767.775
Properti Investasi	4.883.873.415	4.338.680.571	3.793.487.727	3.248.294.883	2.703.102.039
Aset Tak Berwujud	3.550.705.627	3.139.597.651	2.769.739.675	2.399.881.699	2.030.023.723
Aset Pajak Tangguhan	4.590.365.507	4.590.365.507	4.590.365.507	4.590.365.507	4.590.365.507
Investasi pada Entitas Asosiasi	4.619.030.594	5.234.180.716	5.862.916.064	6.498.399.011	7.143.521.549
Uang Muka Pembelian Aset Tetap dan Properti Investasi	385.181.434	385.181.434	385.181.434	385.181.434	385.181.434
Piutang kepada Pihak Berelasi	402.447.741	402.447.741	402.447.741	402.447.741	402.447.741
Aset Tidak Lancar Lainnya	361.235.691	361.235.691	361.235.691	361.235.691	361.235.691
<b>JUMLAH ASET TIDAK LANCAR</b>	<b>289.014.525.082</b>	<b>280.726.885.272</b>	<b>265.366.360.094</b>	<b>250.774.079.353</b>	<b>236.651.645.459</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>391.780.993.586</b>	<b>366.407.039.110</b>	<b>359.658.405.292</b>	<b>343.264.285.621</b>	<b>332.301.508.663</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>					
<b>LIABILITAS LANCAR</b>					
Utang Bank Jangka Pendek	4.900.000.000	-	-	-	-
Utang Usaha - Pihak Ketiga	8.025.209.443	8.666.395.526	6.869.604.909	6.869.604.909	6.869.604.909
Utang Lain - lain					
Pihak Ketiga	42.618.743.917	31.232.618.237	29.571.182.711	20.375.024.047	19.346.247.175
Pihak Berelasi	15.914.063.091	15.666.182.535	15.666.182.535	17.539.610.932	17.539.610.932
Beban yang masih harus dibayar	10.747.522.700	7.616.624.099	7.251.847.326	7.210.082.648	7.201.583.022
Utang Pajak	7.376.263.776	6.627.678.363	6.588.086.853	6.581.743.497	6.583.415.657
Utang Dividen - Pihak Ketiga	385.886.828	385.886.828	385.886.828	385.886.828	385.886.828
Pendapatan diterima dimuka	8.491.330.958	6.884.984.542	6.884.984.542	6.884.984.542	6.884.984.542
Penyisihan untuk penggantian perabotan dan peralatan hotel	1.094.219.883	1.094.219.883	1.094.219.883	1.094.219.883	1.094.219.883
Bagian liabilitas jangka panjang akan jatuh tempo satu tahun	4.190.000.000	-	-	-	-
<b>JUMLAH LIABILITAS LANCAR</b>	<b>103.743.240.596</b>	<b>78.174.590.013</b>	<b>74.311.995.587</b>	<b>66.941.157.286</b>	<b>65.905.552.948</b>
<b>LIABILITAS TIDAK LANCAR</b>					
Bagian Liabilitas Jangka Panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000	55.000.000.000
Liabilitas Pajak Tangguhan	711.295.861	711.295.861	711.295.861	711.295.861	711.295.861
Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	34.362.904.883	34.362.904.883	34.362.904.883	34.362.904.883	34.362.904.883
<b>JUMLAH LIABILITAS TIDAK LANCAR</b>	<b>90.074.200.744</b>	<b>90.074.200.744</b>	<b>90.074.200.744</b>	<b>90.074.200.744</b>	<b>90.074.200.744</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>193.817.441.340</b>	<b>168.248.790.757</b>	<b>164.386.196.331</b>	<b>157.015.358.030</b>	<b>155.979.753.692</b>
<b>EKUITAS</b>					
Modal Saham	79.781.349.600	79.781.349.600	79.781.349.600	79.781.349.600	79.781.349.600
Tambahan Modal Disetor	18.079.084.218	18.079.084.218	18.079.084.218	18.079.084.218	18.079.084.218
Saldo Laba					
Dicadangkan	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Belum dicadangkan	17.074.763.302	12.801.876.478	8.834.493.562	2.347.682.864	(4.661.644.349)
Kepentingan Non-Pengedali	81.028.355.126	85.495.938.057	86.577.281.580	84.040.810.908	81.122.965.502
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>197.963.552.246</b>	<b>198.158.248.352</b>	<b>195.272.208.960</b>	<b>186.248.927.591</b>	<b>176.321.754.971</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>391.780.993.586</b>	<b>366.407.039.110</b>	<b>359.658.405.292</b>	<b>343.264.285.621</b>	<b>332.301.508.663</b>

## Proyeksi Laporan Posisi Keuangan Perseroan Setelah Transaksi

(dalam Rupiah)

KETERANGAN	PROYEKSI - SETELAH TRANSAKSI				
	2026	2027	2028	2029	2030
<b>ASET</b>					
<b>ASET LANCAR</b>					
Kas dan Setara Kas	123.537.964.024	118.157.560.742	154.321.162.053	187.340.073.533	204.486.363.219
Piutang Usaha	15.351.596.387	15.777.717.450	16.273.227.549	16.592.269.101	17.916.557.216
Persediaan	13.575.884.017	13.575.884.017	13.575.884.017	13.575.884.017	14.575.884.017
Piutang Lain-lain					
Pihak Ketiga	2.481.849.028	2.481.849.028	2.481.849.028	2.481.849.028	2.481.849.028
Pihak Berelasi	402.447.741	2.313.534.468	2.313.534.468	2.313.534.468	2.313.534.468
Beban dibayar dimuka	2.206.671.953	2.206.671.953	2.206.671.953	2.206.671.953	2.206.671.953
Pajak dibayar dimuka	28.422.114	28.422.114	28.422.114	28.422.114	28.422.114
Aset Lancar Lainnya	731.376.307	731.376.307	731.376.307	731.376.307	731.376.307
<b>JUMLAH ASET LANCAR</b>	<b>158.316.211.571</b>	<b>155.273.016.079</b>	<b>191.932.127.488</b>	<b>225.270.080.521</b>	<b>244.740.658.321</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					
Aset Tetap	259.412.124.146	261.665.635.035	246.091.425.328	232.178.712.461	218.626.206.849
Properti Investasi	4.883.873.415	4.338.680.571	3.793.487.727	3.248.294.883	2.703.102.039
Aset Tak Berwujud	3.550.705.627	3.139.597.651	2.769.739.675	2.399.881.699	2.030.023.723
Aset Pajak Tangguhan	4.590.365.507	4.590.365.507	4.590.365.507	4.590.365.507	4.590.365.507
Investasi pada Entitas Asosiasi	4.619.030.593	5.415.101.083	6.239.463.726	7.077.713.248	7.935.513.987
Uang Muka Pembelian Aset Tetap dan Properti Investasi	455.331.434	455.331.434	455.331.434	455.331.434	455.331.434
Aset Tidak Lancar Lainnya	291.085.691	291.085.691	291.085.691	291.085.691	291.085.691
<b>JUMLAH ASET TIDAK LANCAR</b>	<b>277.802.516.413</b>	<b>279.895.796.971</b>	<b>264.230.899.088</b>	<b>250.241.384.923</b>	<b>236.631.629.229</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>436.118.727.984</b>	<b>435.168.813.050</b>	<b>456.163.026.577</b>	<b>475.511.465.444</b>	<b>481.372.287.550</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>					
<b>LIABILITAS LANCAR</b>					
Utang Usaha - Pihak Ketiga	7.621.465.590	4.847.323.118	8.574.044.720	10.317.650.817	5.797.379.565
Utang Lain - lain					
Pihak Ketiga	6.525.736.166	4.278.110.985	2.811.655.729	3.493.138.980	2.154.259.941
Pihak Berelasi	11.414.063.091	15.666.182.535	15.666.182.535	17.539.610.932	17.539.610.932
Beban yang masih harus dibayar					
Pihak Ketiga	7.636.234.829	8.302.639.431	8.398.162.748	8.319.240.665	6.333.448.681
Pihak Berelasi					
Utang Pajak	7.375.903.776	7.243.565.241	7.236.916.473	7.265.754.740	7.309.008.895
Utang Dividen - Pihak Ketiga	385.886.828	385.886.828	385.886.828	385.886.828	385.886.828
Pendapatan diterima dimuka	6.884.984.542	6.772.484.542	6.734.984.542	6.734.984.542	6.561.533.652
Penyisihan untuk penggantian perabotan dan peralatan hotel	1.094.219.883	1.094.219.883	1.094.219.883	1.094.219.883	1.094.219.883
<b>JUMLAH LIABILITAS LANCAR</b>	<b>48.938.494.705</b>	<b>48.590.412.562</b>	<b>50.902.053.457</b>	<b>55.150.487.387</b>	<b>47.175.348.377</b>
<b>LIABILITAS TIDAK LANCAR</b>					
Liabilitas Pajak Tangguhan	711.295.861	711.295.861	711.295.861	711.295.861	711.295.861
Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	34.362.904.883	34.362.904.883	34.362.904.883	34.362.904.883	34.362.904.883
<b>JUMLAH LIABILITAS TIDAK LANCAR</b>	<b>35.074.200.744</b>	<b>35.074.200.744</b>	<b>35.074.200.744</b>	<b>35.074.200.744</b>	<b>35.074.200.744</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>84.012.695.449</b>	<b>83.664.613.306</b>	<b>85.976.254.201</b>	<b>90.224.688.131</b>	<b>82.249.549.121</b>
<b>EKUITAS</b>					
Modal Saham	79.781.349.600	79.781.349.600	79.781.349.600	79.781.349.600	79.781.349.600
Tambahan Modal Disetor	18.079.084.218	18.079.084.218	18.079.084.218	18.079.084.218	18.079.084.218
Saldo Laba					
Dicadangkan	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Belum dicadangkan	169.891.050.690	165.239.072.634	182.833.613.884	200.465.835.453	217.215.358.629
Kepentingan Non-Pengedali	82.354.548.027	86.404.693.292	87.492.724.674	84.960.508.043	82.046.945.982
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>352.106.032.535</b>	<b>351.504.199.744</b>	<b>370.186.772.375</b>	<b>385.286.777.314</b>	<b>399.122.738.429</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>436.118.727.984</b>	<b>435.168.813.051</b>	<b>456.163.026.577</b>	<b>475.511.465.444</b>	<b>481.372.287.551</b>

Rencana Transaksi penjualan aset tetap akan memberikan dampak signifikan terhadap struktur posisi keuangan Perseroan, di mana aset lancar akan mengalami peningkatan karena adanya kas masuk dari penjualan aset pada tahun 2026. Sementara akun aset tidak lancar akan mengalami penurunan akibat dari penjualan aset tetap tersebut. Pada posisi kas dan setara kas, terdapat biaya-biaya yang akan dikeluarkan Perseroan atas Rencana Transaksi dengan total sebesar Rp15.191.925.000,- yang dialokasikan untuk biaya notaris (3%) sebesar Rp4.797.450.000,-, pajak final (2,5%) sebesar Rp3.997.875.000,-, serta biaya komisi (4%) sebesar Rp6.396.600.000,-. Dalam hal ini juga, akun aset tetap Perseroan akan mengalami penurunan yang disebabkan oleh pelepasan tanah dengan nilai perolehan sebesar Rp20.309.560.927,-.

Kemudian, untuk Liabilitas Jangka Panjang Perseroan tidak mengalami perubahan setelah Rencana Transaksi. Sementara pada sisi liabilitas lancar, Rencana Transaksi akan menurunkan

jumlah liabilitas lancar pada tahun proyeksi disebabkan adanya pembayaran utang jangka pendek di tahun 2026 sehingga terjadi penurunan liabilitas dari Rp103,74 miliar sebelum Rencana Transaksi menjadi Rp48,93 miliar setelah Rencana Transaksi. Pada sisi Ekuitas, ekuitas setelah Rencana Transaksi akan mengalami kenaikan pada tahun 2026 di mana saldo laba yang belum dicadangkan akan berbalik positif dari sebesar Rp17.074.763.302,- menjadi surplus Rp169.891.050.690,-. Penguatan ekuitas ini merupakan hasil dari pengakuan keuntungan atas penjualan aset tetap yang secara langsung memperbaiki posisi permodalan Perseroan.

#### 4. Analisis Inkremental

##### A. Kontribusi Nilai Tambah

KETERANGAN	2026 Jan - Des	2027 Jan - Des	2028 Jan - Des	2029 Jan - Des	2030 Jan - Des
<b>Rasio Keuangan</b>					
<b>Aset Lancar</b>					
Sebelum Transaksi	102.766.468.505	85.680.153.838	94.292.045.198	92.490.206.267	95.649.863.204
Sesudah Transaksi	158.316.211.571	155.273.016.079	191.932.127.488	225.270.080.521	244.740.658.321
Selisih	55.549.743.066	69.592.862.241	97.640.082.291	132.779.874.254	149.090.795.117
Selisih (%)	54,05%	81,22%	103,55%	143,56%	155,87%
<b>Aset Tidak Lancar</b>					
Sebelum Transaksi	289.014.525.082	280.726.885.272	265.366.360.094	250.774.079.353	236.651.645.459
Sesudah Transaksi	277.802.516.413	279.895.796.971	264.230.899.088	250.241.384.923	236.631.629.229
Selisih	(11.212.008.668)	(831.088.301)	(1.135.461.006)	(532.694.431)	(20.016.230)
Selisih (%)	-3,88%	-0,30%	-0,43%	-0,21%	-0,01%
<b>Liabilitas Lancar</b>					
Sebelum Transaksi	103.743.240.596	78.174.590.013	74.311.995.587	66.941.157.286	65.905.552.948
Sesudah Transaksi	48.938.494.705	48.590.412.562	50.902.053.457	55.150.487.387	47.175.348.377
Selisih	(54.804.745.891)	(29.584.177.451)	(23.409.942.130)	(11.790.669.899)	(18.730.204.571)
Selisih (%)	-52,83%	-37,84%	-31,50%	-17,61%	-28,42%
<b>Ekuitas</b>					
Sebelum Transaksi	197.963.552.246	198.158.248.352	195.272.208.960	186.248.927.591	176.321.754.971
Sesudah Transaksi	352.106.032.535	351.504.199.744	370.186.772.375	385.286.777.314	399.122.738.429
Selisih	154.142.480.289	153.345.951.392	174.914.563.415	199.037.849.723	222.800.983.458
Selisih (%)	77,86%	77,39%	89,57%	106,87%	126,36%
<b>Pendapatan</b>					
Sebelum Transaksi	214.532.679.201	216.743.023.795	220.179.522.070	222.712.057.047	225.731.969.069
Sesudah Transaksi	235.693.030.423	240.196.252.720	246.489.829.139	250.838.172.843	255.706.156.382
Selisih	21.160.351.221	23.453.228.926	26.310.307.068	28.126.115.796	29.974.187.313
Selisih (%)	9,86%	10,82%	11,95%	12,63%	13,28%
<b>Beban Pokok Penjualan</b>					
Sebelum Transaksi	(97.449.957.179)	(99.063.097.953)	(101.183.461.418)	(103.109.581.389)	(105.228.889.812)
Sesudah Transaksi	(97.449.957.179)	(98.663.615.033)	(102.101.930.508)	(104.765.007.964)	(107.634.858.247)
Selisih	-	399.482.921	(918.469.089)	(1.655.426.575)	(2.405.968.435)
Selisih (%)	0,00%	-0,40%	0,91%	1,61%	2,29%
<b>Laba Kotor</b>					
Sebelum Transaksi	117.082.722.022	117.679.925.841	118.996.060.652	119.602.475.658	120.503.079.257
Sesudah Transaksi	138.243.073.243	141.532.637.688	144.387.898.631	146.073.164.879	148.071.298.136
Selisih	21.160.351.221	23.852.711.846	25.391.837.979	26.470.689.221	27.568.218.879
Selisih (%)	18,07%	20,27%	21,34%	22,13%	22,88%
<b>Pendapatan (Beban) Lain-lain</b>					
Sebelum Transaksi	(12.573.206.145)	(13.840.276.346)	(13.918.462.584)	(14.051.870.791)	(14.153.839.838)
Sesudah Transaksi	122.234.031.435	(9.922.920.813)	(10.144.547.584)	(10.106.281.632)	(9.980.543.095)
Selisih	109.660.825.290	3.917.355.533	3.773.915.000	3.945.589.159	4.173.296.743
Selisih (%)	872,18%	28,30%	27,11%	28,08%	29,49%
<b>Laba Bersih</b>					
Sebelum Transaksi	(21.128.459)	(3.625.055.211)	(3.319.551.303)	(5.838.979.084)	(6.361.495.600)
Sesudah Transaksi	153.791.831.916	19.930.258.437	22.231.440.343	22.269.120.662	21.386.422.269
Selisih	153.770.703.456	16.305.203.226	18.911.889.040	16.430.141.578	15.024.926.669
Selisih (%)	727789,47%	449,79%	569,71%	281,39%	236,19%

Hasil analisis menunjukkan bahwa Rencana Transaksi ini akan memberikan perbaikan kepada variabel-variabel yang dianalisa terutama pada variabel Pendapatan (Beban) Lain-lain dan laba bersih Perseroan. Pada sisi proyeksi posisi keuangan, aset lancar perusahaan mengalami peningkatan utamanya diakibatkan adanya kas masuk dari penjualan aset dan juga peningkatan arus kas bersih yang masuk ke Perseroan di tahun-tahun proyeksi. Dalam hal ini terlihat selisih dari sebelum dan sesudah transaksi, selisih aset lancar perusahaan rata-rata berada di angka 107,65% yang mengindikasikan perbaikan di aset lancar Perseroan.

Aset tetap menurun pada tahun-tahun proyeksi dikarenakan penjualan aset tetap dan pembayaran liabilitas lancar. Dalam hal ini terlihat selisih dari sebelum dan sesudah transaksi, selisih Perseroan rata-rata berada di angka -0,96% yang mengindikasikan perbaikan pada aset yang tidak berkontribusi pada pendapatan. Liabilitas lancar menurun pada tahun-tahun proyeksi dikarenakan penjualan aset tetap dan peningkatan pendapatan lain-lain berupa penjualan aset oleh Perseroan di tahun-tahun proyeksi. Dalam hal ini terlihat selisih dari sebelum dan sesudah transaksi, selisih Liabilitas lancar Perseroan rata-rata berada di angka -33,64% yang mengindikasikan perbaikan.

Ekuitas meningkat pada tahun-tahun proyeksi dikarenakan penjualan aset tetap yang di catat di dalam saldo laba yang belum dicadangkan. Dalam hal ini terlihat selisih dari sebelum dan sesudah transaksi, selisih Ekuitas Perseroan rata-rata berada di angka 95,61% yang mengindikasikan perbaikan.

Pendapatan meningkat pada tahun-tahun proyeksi dikarenakan penjualan aset tetap, Dalam hal ini terlihat selisih dari sebelum dan sesudah transaksi, selisih pendapatan Perseroan rata-rata berada di angka 11,71% yang mengindikasikan perbaikan. Beban Pokok Penjualan meningkat pada tahun-tahun proyeksi dikarenakan penjualan aset tetap, Dalam hal ini terlihat selisih dari sebelum dan sesudah transaksi, selisih Beban Pokok Penjualan Perseroan rata-rata berada di angka 0,88% yang mengindikasikan perbaikan.

Laba Kotor meningkat pada tahun-tahun proyeksi dikarenakan penjualan aset tetap, Dalam hal ini terlihat selisih dari sebelum dan sesudah transaksi, selisih laba Kotor Perseroan rata-rata berada di angka 20,94% yang mengindikasikan perbaikan. Laba Bersih meningkat pada tahun-tahun proyeksi dikarenakan penjualan aset tetap, Dalam hal ini terlihat selisih dari sebelum dan sesudah transaksi, selisih Laba Bersih Perseroan rata-rata berada di angka 145865% yang mengindikasikan perbaikan.

## **B. Biaya dan pendapatan yang relevan**

Dari sisi aset tetap, Perseroan mendapatkan keuntungan dari penjualan aset tetap dikarenakan aset yang akan ditransaksikan merupakan aset non operasional yang tidak berkontribusi pada pendapatan utama perseroan. Laba yang didapatkan dari Rencana Transaksi sebesar Rp159.915.000.000,- dan setelah dikurangi dengan nilai buku dari aset tetap yang ditransaksikan hanya Rp20.309.560.927,- dan menghasilkan laba bersih sebesar Rp139.605.439.073,- setelah dikurangi dengan nilai buku aset tetap.

### C. Informasi non keuangan yang relevan

Berdasarkan informasi yang kami terima dari Manajemen, sampai dengan laporan ini diterbitkan tidak ada informasi non keuangan yang relevan terkait Rencana Transaksi

### D. Prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan Rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan, proses pengambilan keputusan atas Transaksi telah dilakukan melalui proses yang sesuai prosedur internal Perseroan. Setelah menentukan rencana atas Transaksi, Direktur harus memperoleh persetujuan dari Direktur Utama dan Dewan Komisaris. Sebelum Direktur mengusulkan usulan rencana atas Transaksi, Direktur telah melalui tahapan proses analisis internal, sebagaimana konfirmasi dengan manajemen Perseroan. Dengan demikian, manajemen telah mengikuti prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain

### E. Hal material lainnya yang dapat memberikan keyakinan bagi penilai bisnis dalam memberikan opini kewajaran transaksi

Berdasarkan analisis proyeksi sebelum dan sesudah transaksi, dapat terlihat bahwa transaksi tersebut sangat menguntungkan dari segi selisih antara nilai buku aset sebesar Rp20.309.560.927,- dan penjualan aset tetap sebesar Rp159.915.000.000,- dan menghasilkan laba bersih sebesar Rp139.605.439.073,- setelah dikurangi dengan nilai buku aset tetap. Dan juga hal ini sangat sejalan dengan rencana dari Perseroan yang akan merestrukturisasi dengan pengoptimalisasian aset-aset yang tidak berkontribusi terhadap Pendapatan Perseroan dan merestrukturisasi utangnya dan bisa untuk memenuhi kebutuhan belanja modal untuk mempertahankan daya saing yang semakin menurun jika tidak menjual tanah tersebut.

## 5. Analisis Dampak rasio

Untuk memastikan bahwa rencana nilai transaksi memberikan nilai tambah, maka dilakukan analisis dampak terhadap rasio sebagai berikut:

### Dampak Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas pada periode proyeksi adalah sebagai berikut:

#### Rasio Likuiditas pada Keuangan Perseroan (Sebelum Transaksi)

KETERANGAN	PROYEKSI - SEBELUM TRANSAKSI					
	2026	2027	2028	2029	2030	Rata-rata
<b>Rasio Likuiditas</b>						
<i>Current Ratio</i>	0,99	1,10	1,27	1,38	1,45	1,24
<i>Quick Rasio</i>	0,86	0,92	1,09	1,18	1,25	1,06
<i>Cash Ratio</i>	0,59	0,64	0,79	0,85	0,91	0,75

### Rasio Likuiditas pada Keuangan Perseroan (Setelah Transaksi)

KETERANGAN	PROYEKSI - SETELAH TRANSAKSI					
	2026	2027	2028	2029	2030	Rata-rata
<b>Rasio Likuiditas</b>						
<i>Current Ratio</i>	3,24	3,20	3,77	4,08	5,19	3,89
<i>Quick Rasio</i>	2,96	2,92	3,50	3,84	4,88	3,62
<i>Cash Ratio</i>	2,52	2,43	3,03	3,40	4,33	3,14

Likuiditas Perseroan sebelum transaksi berada pada tingkat yang stabil dan cukup untuk memenuhi kewajiban jangka pendek, tercermin dari nilai *Current Ratio*, *Quick Ratio*, dan *Cash Ratio* yang moderat. Setelah transaksi, rasio likuiditas meningkat signifikan yang menunjukkan penguatan posisi aset lancar, meskipun sempat mengalami penurunan pada beberapa periode akibat penggunaan dana untuk operasional dan investasi. Secara keseluruhan, kondisi likuiditas setelah transaksi tetap lebih baik dibandingkan sebelum transaksi dan masih berada pada tingkat yang aman.

### Analisis Dampak Rasio Aktivitas

Rasio likuiditas pada periode proyeksi adalah sebagai berikut:

#### Rasio Aktivitas pada Keuangan Perseroan (Sebelum Transaksi)

KETERANGAN	PROYEKSI - SEBELUM TRANSAKSI					
	2026	2027	2028	2029	2030	Rata-rata
<b>Rasio Aktivitas</b>						
Perputaran Piutang Usaha	11,82	17,78	18,02	18,18	18,38	16,84
Perputaran Utang Usaha	12,14	11,43	14,73	15,01	15,32	13,73
Perputaran Persediaan	7,18	7,30	7,45	7,60	7,75	7,45
Perputaran Aset Tetap	0,79	0,83	0,89	0,96	1,03	0,90

#### Rasio Aktivitas pada Keuangan Perseroan (Setelah Transaksi)

KETERANGAN	PROYEKSI - SETELAH TRANSAKSI					
	2026	2027	2028	2029	2030	Rata-rata
<b>Rasio Aktivitas</b>						
Perputaran Piutang Usaha	15,35	15,22	15,15	15,12	14,27	15,02
Perputaran Utang Usaha	12,79	20,35	11,91	10,15	18,57	14,75
Perputaran Persediaan	7,18	7,27	7,52	7,72	7,38	7,41
Perputaran Aset Tetap	0,91	0,92	1,00	1,08	1,17	1,02

Penurunan dan fluktuasi rasio aktivitas setelah transaksi menunjukkan adanya penyesuaian operasional yang berdampak pada efisiensi pengelolaan aset dan liabilitas perusahaan. Perputaran piutang usaha cenderung lebih stabil namun sedikit menurun, mencerminkan penyesuaian dalam kebijakan kredit, sementara perputaran utang usaha mengalami fluktuasi yang mengindikasikan perubahan strategi pembayaran kewajiban. Di sisi lain, perputaran persediaan relatif stabil serta perputaran aset tetap yang meningkat menandakan pemanfaatan aset yang lebih optimal setelah transaksi.

Secara keseluruhan, meskipun terjadi penurunan pada beberapa rasio, kinerja aktivitas Perseroan masih dalam batas wajar dan berpotensi membaik seiring optimalisasi dan pengelolaan setelah transaksi.

#### Analisis Dampak Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas pada periode proyeksi adalah sebagai berikut:

##### Rasio Solvabilitas pada Keuangan Perseroan (Sebelum Transaksi)

KETERANGAN	PROYEKSI - SEBELUM TRANSAKSI					
	2026	2027	2028	2029	2030	Rata-rata
<b>Rasio Solvabilitas</b>						
Debt to Assets	49,47%	45,92%	45,71%	45,74%	46,94%	0,47
Debt Equity Ratio	50,53%	54,08%	54,29%	54,26%	53,06%	0,53

##### Rasio Solvabilitas pada Keuangan Perseroan (Setelah Transaksi)

KETERANGAN	PROYEKSI - SETELAH TRANSAKSI					
	2026	2027	2028	2029	2030	Rata-rata
<b>Rasio Solvabilitas</b>						
Debt to Assets	19,26%	19,23%	18,85%	18,97%	17,09%	0,19
Debt Equity Ratio	23,86%	23,80%	23,23%	23,42%	20,61%	0,23

Berdasarkan rata-rata, rasio solvabilitas setelah transaksi menunjukkan perbaikan dibandingkan sebelum transaksi. Hal ini terlihat dari *Debt to Assets Ratio* yang menurun dari sekitar 0,47 menjadi 0,19, serta *Debt to Equity Ratio* yang juga menurun dari sekitar 0,53 menjadi 0,23. Penurunan kedua rasio ini mengindikasikan bahwa proporsi penggunaan utang terhadap aset maupun ekuitas menjadi lebih kecil, sehingga tingkat risiko keuangan Perseroan cenderung menurun. Secara keseluruhan, kondisi ini mencerminkan struktur permodalan yang lebih sehat dan kemampuan Perseroan yang lebih baik dalam mengelola kewajibannya pasca transaksi.

#### Analisis Dampak Rasio Profitabilitas Perseroan

Rasio profitabilitas pada periode proyeksi adalah sebagai berikut:

##### Rasio Profitabilitas pada Keuangan Perseroan (Sebelum Transaksi)

KETERANGAN	PROYEKSI - SEBELUM TRANSAKSI					
	2026	2027	2028	2029	2030	Rata-rata
<b>Rasio Profitabilitas</b>						
<i>Gross Profit Margin</i>	54,58%	54,29%	54,05%	53,70%	53,38%	0,54
<i>Operating Profit Margin</i>	23,49%	23,33%	22,98%	22,47%	22,00%	0,23
<i>Net Profit Margin</i>	-0,01%	-1,67%	-1,51%	-2,62%	-2,82%	-0,02
<i>Return on Equity</i>	-0,01%	-1,83%	-1,70%	-3,14%	-3,61%	-0,02
<i>Return on Asset</i>	-0,01%	-0,99%	-0,92%	-1,70%	-1,91%	-0,01

**Rasio Profitabilitas pada Keuangan Perseroan (Setelah Transaksi)**

KETERANGAN	PROYEKSI - SETELAH TRANSAKSI					
	2026	2027	2028	2029	2030	Rata-rata
<b>Rasio Profitabilitas</b>						
<i>Gross Profit Margin</i>	58,65%	58,92%	58,58%	58,23%	57,91%	0,58
<i>Operating Profit Margin</i>	30,48%	30,78%	29,95%	29,56%	28,80%	0,30
<i>Net Profit Margin</i>	65,25%	8,30%	9,02%	8,88%	8,36%	0,20
<i>Return on Equity</i>	43,68%	5,67%	6,01%	5,78%	5,36%	0,13
<i>Return on Asset</i>	35,26%	4,58%	4,87%	4,68%	4,44%	0,11

Pada rasio profitabilitas setelah transaksi menunjukkan rata-rata peningkatan yang signifikan dibandingkan sebelum transaksi. Seluruh indikator profitabilitas mengalami perbaikan, di mana margin laba menjadi lebih tinggi dan rasio pengembalian yang sebelumnya negatif berubah menjadi positif. Peningkatan *Return on Equity* (ROE) menunjukkan bahwa Perseroan semakin efektif dalam menghasilkan laba bagi pemegang saham, sementara peningkatan *Return on Assets* (ROA) mencerminkan kemampuan Perseroan dalam memanfaatkan aset secara lebih efisien untuk menghasilkan keuntungan. Secara keseluruhan, kondisi ini mencerminkan kinerja keuangan yang lebih baik dan prospek yang lebih positif pasca transaksi.

6. Analisis Manfaat Rencana Transaksi

Adapun manfaat dari Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

**1) Manfaat Keuangan**

**Meningkatkan Likuiditas (*Cash Inflow*)**, penjualan tanah menghasilkan kas masuk langsung tanpa adanya modal tambahan yang bisa digunakan untuk membayar utang jangka pendek atau bunga pinjaman, membiayai operasional harian, atau menambah modal kerja. Hal ini berdampak dapat meningkatkan rasio likuiditas (*current ratio dan quick ratio*), sehingga memperbaiki kepercayaan kreditor dan investor.

**Mengurangi Beban Utang dan Risiko Finansial**, dana hasil penjualan dapat digunakan untuk restrukturisasi utang:

- Melunasi pinjaman berbunga tinggi
- Mengurangi beban bunga
- Memperpanjang tenor atau menegosiasikan ulang struktur utang

Hal ini berdampak dapat memperbaiki *leverage ratio* dan menurunkan risiko kebangkrutan

**Meningkatkan kinerja laporan keuangan**, dengan menjual aset non-produktif:

- Aset total menurun, tetapi efisiensi aset meningkat (karena yang tersisa lebih produktif).
- *Return on Assets* (ROA) bisa meningkat, sebab laba bersih dibandingkan dengan aset yang lebih efisien.

Hal ini berdampak pada kinerja keuangan terlihat lebih sehat di mata investor dan kreditor.

## 2) Manfaat Operasional

**Fokus pada aset ini**, penjualan aset yang tidak digunakan membantu manajemen fokus pada aset dan lini bisnis yang produktif.

**Efisiensi Biaya Pemeliharaan**, tanah yang belum diolah sering menimbulkan biaya pajak dan perawatan tanpa manfaat langsung. Menjualnya menghilangkan beban biaya ini.

**Fleksibilitas Operasional**, kas tambahan memungkinkan perusahaan lebih fleksibel untuk mendanai restrukturisasi operasional (seperti efisiensi produksi atau pembenahan SDM).

## 3) Manfaat Strategis

**Menarik Investor Baru**, perusahaan yang menunjukkan langkah proaktif menyetatkan keuangan akan lebih menarik bagi investor.

**Meningkatkan nilai perusahaan dalam jangka panjang**, perusahaan Dengan likuiditas yang lebih baik dan utang yang lebih rendah, nilai ekuitas dan stabilitas perusahaan cenderung meningkat.

**Mendukung Transformasi Bisnis**, dana hasil penjualan dapat digunakan untuk investasi baru atau diversifikasi bisnis ke sektor yang lebih menguntungkan.

7. Secara kualitatif, dapat diketahui bahwa pihak–pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi ini adalah Perseroan dan Pembeli. Rencana Transaksi ini bukan merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020, karena Perseroan dan Pembeli tidak memiliki beberapa pengurus atau pemegang saham yang sama. Rencana Transaksi yang akan dilakukan bukan merupakan transaksi benturan kepentingan karena memberikan solusi kelangsungan usaha bagi Perseroan dan diselenggarakan sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku dan menguntungkan Perseroan.

Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp159.915.000.000,- sedangkan jumlah ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan per 31 Desember 2025 adalah sebesar Rp192.242.161.802,- dengan demikian Rencana Transaksi tersebut merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020, karena nilai transaksi lebih dari 20% ekuitas Perseroan. Secara umum, manfaat dari Transaksi ini dilakukan dalam rangka adanya kebutuhan atau dalam rangka memperbaiki struktur keuangan Perseroan dengan menjual tanah yang belum dimanfaatkan.

Secara kuantitatif Rencana Transaksi dapat memperbaiki rasio likuiditas, aktivitas, dan solvabilitas Perseroan. Rencana Transaksi juga memberikan manfaat reorganisasi/restrukturisasi dan/atau pengelompokan aset yang dimiliki dan/atau dikelola oleh Perseroan, sehingga akan memaksimalkan aset sesuai dengan fungsinya.

Berdasarkan analisis batas wajar atas dan bawah nilai Rencana Transaksi penjualan ini dimana batas atas adalah Rp171.908.625.000,- sedangkan batas bawah adalah

Rp147.921.375.000,- sedangkan nilai Rencana Transaksi adalah Rp159.915.000.000,- (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima belas juta Rupiah), dapat disimpulkan Rencana Transaksi tersebut masih berada pada batas wajar.

Dengan demikian, hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan dampak positif secara kualitatif, kuantitatif, dan kelayakan dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah Wajar.

## URAIAN SINGKAT MENGENAI PENJELASAN YANG BERTRANSAKSI

### A. PT Bali Realtindo Benoa sebagai Penjual

#### 1. Riwayat Singkat

BRB adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Barat dan beralamatkan di Hotel Jayakarta lantai 21, Jalan Hayam Wuruk No. 126, Mangga Besar, Taman Sari, Jakarta Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta. BRB didirikan dengan nama PT Bali Bagus Bena berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT Bali Bagus Benoa No. 38 tanggal 7 April 1997 yang dibuat di hadapan Achmad Bajumi, S.H., berdasarkan Surat Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta tanggal 6 Maret 1997 No. 07/CN/1997/PN.Jkt.Pst. pengganti dari Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh Pengesahan sesuai dengan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C2-5990.HT.01.01.TH.1997 tanggal 2 Juli 1997 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 98 tanggal 20 Agustus 1974, Tambahan No. 5783 (“**Akta Pendirian BRB**”).

Akta Pendirian BRB tersebut beberapa kali mengalami perubahan dan terakhir kali diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bali Realtindo Benoa No. 50 tanggal 29 Juli 2024 yang dibuat di hadapan Herlina, S.H., M.Kn., LL.M., Notaris di Jakarta Utara, perubahan anggaran dasar telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0178705 tanggal 2 Agustus 2024 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0160192.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 2 Agustus 2024.

#### 2. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham BRB sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bali Realtindo Benoa No. 56 tanggal 30 September 2014 yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta Selatan dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai dengan Surat No. AHU-01374.40.27.2014 tanggal 1 Oktober 2014 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0100536.40.80.2014 tanggal 1 Oktober 2014 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,00 setiap Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000.000.000,00</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Modal Disetor</b>			
PT Pudjiadi and Sons Tbk	44.999	44.999.000.000,00	99,9999
Lukman Pudjiadi	1	1.000.000,00	0,0001
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000.000.000,00</b>	<b>100</b>
<b>Saham Dalam Portepel</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000.000.000,00</b>	

### 3. Kegiatan Usaha

Berdasarkan informasi dari pihak manajemen, sampai dengan laporan ini diterbitkan, BRB merupakan perusahaan non-operasional.

### 4. Izin Usaha

Nomor Induk Berusaha Berbasis Risiko No. 1801240061213 tanggal 18 Januari 2024 atas nama BRB yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengawasan dan Penyelenggaraan OSS.

### 5. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bali Realtindo Benoa No. 50 tanggal 29 Juli 2024 yang dibuat di hadapan Herlina, S.H., M.Kn., LL.M., Notaris di Jakarta Utara, yang penerimaan pemberituannya telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai Surat No. AHU-AH.01.03-0178705 tanggal 2 Agustus 2024 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0160192.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 2 Agustus 2024, susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta adalah sebagai berikut:

#### Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Kristian Pudjiadi  
 Komisaris : Ariyo Tejo

#### Direksi

Direktur Utama : Lukman Pudjiadi  
 Direktur : Dra. Ramini

## B. PT Berkat Benoa Propertindo sebagai Pembeli

BBP merupakan pihak ketiga yang bukan merupakan pihak afiliasi dari Perseroan.

### 1. Riwayat Singkat

BBP adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Denpasar dan beralamatkan di Jalan Pura Mertasari, RT000/RW000, Pemogan, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali. BBP didirikan dengan nama PT Berkat Benoa Propertindo berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Berkat Benoa Propertindo No. 4 tanggal 14 Juli 2025 yang dibuat di hadapan Hendry Prambakat Wirasmita, S.H., Notaris di Kota Denpasar, yang telah memperoleh pengesahan sesuai

dengan Keputusan Menteri Hukum Republik Indonesia No. AHU-0059479.AH.01.01.Tahun 2025 tanggal 18 Juli 2025, telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0162781.AH.01.11.Tahun 2025 tanggal 18 Juli 2025, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 61, Tambahan No. 020833 (“**Akta Pendirian BBP**”).

## 2. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham BBP sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pendirian adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000,00 setiap Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
<b>Modal Dasar</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000.000.000,00</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Modal Disetor</b>			
PT Bangkit Mitra Investama	14.850	14.850.000.000,00	99,00
Bernike Stevany Gloria	150	150.000.000,00	1,00
<b>Jumlah Modal Ditempatkan dan Modal Disetor</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000.000.000,00</b>	<b>100</b>

## 3. Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha BBP berdasarkan Anggaran Dasar dan atau KBLI adalah di bidang Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (68111).

## 4. Izin Usaha

Nomor Induk Berusaha Berbasis Risiko No.0708250153642 tanggal 7 Agustus 2025 atas nama BBP yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia c.q Lembaga Pengawasan dan Penyelenggaraan OSS.

## 5. Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Pendirian BBP, susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta adalah sebagai berikut:

### Dewan Komisaris

Komisaris : Dwiputra Christiarin

### Direksi

Direktur : Josef Ferdinandus Dedy Winata

Perseroan tidak memiliki hubungan afiliasi dengan BBP.

## RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Perseroan telah menunjuk KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan sebagai penilai independen sesuai dengan surat penawaran No. 00542/2.0131-00/PAS/KJPPSPR/APP-BS/II/2026 19 Februari 2026 dengan untuk memberikan pendapat kewajaran sehubungan dengan aksi korporasi yang dilakukan oleh Perseroan dalam rangkaian transaksi jual beli aset berupa penjualan Aset Tetap berupa Tanah dengan total luas tanah 42.644 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Pesanggaran, Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali yang dimiliki oleh anak perusahaan dalam hal ini adalah PT Bali Realtindo Benoa sebagai penjual dengan pihak ketiga yaitu PT Berkat Benoa Propertindo sebagai pembeli.

Sehubungan dengan Rencana Transaksi KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan telah menerbitkan Pendapat Kewajaran No. 00583/2.0131-00/BS-FO/10/0375/1/IV/2026 tanggal 23 April 2026. Dalam melakukan analisis, sebagai dasar dan pertimbangan bagi kami dalam memberikan pendapat kewajaran atas transaksi tersebut, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana diberikan oleh manajemen Perseroan, yang mana kami mengasumsikan bahwa informasi dan data yang telah diberikan oleh manajemen Perseroan adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, dan tidak menyesatkan. Kami tidak melakukan audit ataupun verifikasi secara mendetail atas semua informasi dan data yang telah diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan, dan dengan demikian kami tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung-jawab apabila informasi dan data yang diberikan tersebut menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Penilai Publik yang bertanggung jawab sekaligus yang bertanda tangan di dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah Ir. Budi Prasodjo, M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.), merupakan Penilai Publik Properti & Bisnis dengan Nomor Izin Penilai Publik Properti No. PB-1.13.00375 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 511/KM.1/2013 Tanggal 23 Juli 2023. Penilai Publik juga telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan/OJK (d/h Bapepam-LK) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-09/PJ-1/PM.2/2023 Tanggal 20 Maret 2023.

Penilai Publik bertindak atas nama Kantor Jasa Penilai Publik Sugianto Prasodjo dan Rekan yang beralamat di 18 Office Park Lantai 3 Unit A-3E, Jl. TB Simatupang, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan memiliki Izin Usaha resmi dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.15.0131 berdasarkan Kepmenkeu No. 722/KM.1/2015 tanggal 9 September 2015 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia. KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan adalah perusahaan penilai independen yang terdaftar di Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan/OJK (d/h Bapepam-LK) berdasarkan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. S-859/PM.223/2015 tanggal 17 November 2015.

Pihak-pihak yang melakukan transaksi dalam Rangkaian Rencana Transaksi ini adalah PT Bali Realtindo Benoa sebagai anak perusahaan dari PT Pudjadi and Sons Tbk atau penjual, dan PT Berkat Propertindo Benoa sebagai pembeli.

Objek analisis pendapat kewajaran dalam hal ini adalah rangkaian rencana transaksi penjualan aset tetap berupa Tanah dengan total luas tanah ± 42.644 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Pesanggaran, Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali yang dimiliki oleh anak Perusahaan Perseroan yaitu PT Bali Realtindo Benoa sebagai penjual dengan pihak ketiga yaitu PT Berkat Propertindo Benoa sebagai pembeli.

Maksud dan tujuan penugasan adalah memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi dengan tujuan memenuhi POJK No.17/POJK.04/2020 sesuai dengan SEOJK No. 17/SEOJK.04/2020.

Pendapat kewajaran ini berdasarkan dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas sebagai berikut:

- Bahwa kami tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap objek yang dianalisis dan hasil dari pendapat kewajaran yang dilakukan;
- Bahwa dengan dilandasi itikad baik, semua dokumen yang diberikan atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas dan pihak ketiga kepada kami dalam rangka pemberian pendapat kewajaran ini adalah sah, benar, lengkap dan sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk foto copy, turunan dan/atau salinan adalah sesuai dengan aslinya dan dokumen tersebut adalah sah, benar, lengkap serta sesuai dengan kenyataan sebenarnya;
- Bahwa dokumen-dokumen, pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan yang diberikan oleh Pemberi Tugas atau pihak ketiga kepada kami untuk tujuan pemberian pendapat kewajaran ini adalah benar, akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal diberikannya pendapat kewajaran ini;
- Bahwa semua tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen yang diberikan dan/atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas kepada kami adalah benar dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen fotokopi, turunan dan/atau salinan yang diberikan oleh Pemberi Tugas kepada kami adalah sesuai dengan yang terdapat dalam dokumen aslinya dan tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat pada dokumen adalah benar adanya;
- Bahwa instansi Pemerintah dan/atau pihak yang mengeluarkan dan/atau menerbitkan izin, persetujuan, lisensi dan/atau bukti tanda pendaftaran kepada Pemberi Tugas adalah pejabat dan/atau pihak yang berwenang untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut dan diwakili oleh orang-(orang) yang berhak dan mempunyai izin, persetujuan, lisensi, dan/atau bukti tanda pendaftaran yang bersangkutan;
- Kecuali dinyatakan secara tegas dalam pendapat kewajaran ini, tidak dapat diasumsikan bahwa kami berkewajiban dan telah melakukan pemeriksaan legalitas atas objek yang dianalisis;
- Bahwa semua sengketa dalam bentuk perkara pidana maupun perdata (baik di dalam maupun di luar Pengadilan) yang berkaitan dengan objek yang dinilai tidak menjadi tanggung jawab kami;
- Bahwa dalam pendapat kewajaran ini didasarkan pada analisa dan perhitungan atas objek yang dianalisis sebagaimana ditunjukkan dalam laporan keuangan yang diberikan dan dokumen – dokumen pendukung lain yang terbatas;
- Bahwa biaya penugasan ditentukan berdasarkan hari – orang (*man-day*) dan bukan ditentukan berdasarkan hasil yang diberikan dalam Laporan Pendapat Kewajaran;
- Bahwa Laporan Pendapat Kewajaran ini dianggap sah apabila terdapat cap dan tanda tangan asli dari pihak kami;
- Bahwa tanggung jawab kami terbatas kepada pemberi tugas dimaksud dan kami tidak bertanggung jawab terhadap pihak lain yang menggunakan Laporan Pendapat Kewajaran ini;
- Laporan pendapat kewajaran ini sebagai salah satu informasi untuk dijadikan dasar pemikiran dalam mengambil keputusan, akan tetapi tidak mengikat dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar penentu suatu keputusan yang berakibat hukum, karena laporan ini semata-mata dibuat berdasarkan kajian disiplin ilmu dan kemampuan yang kami miliki;
- Bahwa tanggung jawab material dalam pendapat kewajaran ini adalah sebatas fee yang sudah kami terima.
- Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang bersifat *non-disclaimer opinion*.
- Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses

penyusunan Pendapat Kewajaran.

- Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- Analisis dalam penyusunan Pendapat Kewajaran dilakukan dengan menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen Perseroan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan Pendapat Kewajaran dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Pendapat Kewajaran merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- Kami bertanggung jawab atas Pendapat Kewajaran dan kesimpulan Pendapat Kewajaran.
- Kami telah memperoleh informasi atas syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Rencana Transaksi dari Perseroan.

Dalam menilai kewajaran Transaksi, kami menggunakan metodologi analisis sebagai berikut:

1. Analisis atas Rencana Transaksi
2. Analisis Kualitatif atas Rencana Transaksi
3. Analisis Kuantitatif atas Rencana Transaksi
4. Analisis Kewajaran Nilai Transaksi

Secara kualitatif, dapat diketahui bahwa pihak–pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi ini adalah Perseroan dan Pembeli. Rencana Transaksi ini bukan merupakan transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020, karena Perseroan dan Pembeli tidak memiliki pengurus atau pemegang saham yang sama. Rencana Transaksi yang akan dilakukan bukan merupakan transaksi benturan kepentingan karena memberikan solusi kelangsungan usaha bagi Perseroan dan diselenggarakan sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku dan menguntungkan Perseroan.

Secara kualitatif, PT Pudjiadi and Sons Tbk bergerak dibidang perhotelan dengan segala fasilitas dan sarana penunjang lainnya, antara lain jasa akomodasi, perdagangan eceran minuman beralkohol, perdagangan eceran kaki lima dan los pasar minuman, apartemen, restoran, jasa *catering*, penyedia jasa boga, *real estate*, sarana rekreasi dan hiburan yang berada di lokasi hotel.

Transaksi ini dilakukan dalam rangka reorganisasi/restrukturisasi dan/atau pengelompokan aset yang dimiliki dan/atau dikelola oleh Perseroan, sehingga akan memaksimalkan aset sesuai dengan fungsinya. Aset Tetap yang dimiliki oleh Perseroan melalui anak perusahaan Perseroan yang saat ini merupakan aset non-operasional.

Industri perhotelan Indonesia sepanjang tahun 2025 menghadapi tantangan berat akibat tekanan ekonomi dan perubahan perilaku konsumen. Di tengah pemulihan pasca-pandemi, sektor ini justru mengalami penurunan okupansi yang signifikan, terutama di kota-kota besar yang selama ini bergantung pada segmen bisnis dan perjalanan dinas. Pemangkasan anggaran pemerintah untuk kegiatan MICE (*Meeting, Incentive, Convention, Exhibition*) menjadi pukulan telak bagi hotel-hotel yang selama ini mengandalkan pendapatan dari acara korporat dan instansi.

Kondisi makroekonomi yang belum stabil turut memperburuk situasi. Inflasi yang tinggi dan melemahnya daya beli masyarakat menyebabkan penurunan minat terhadap perjalanan wisata, baik domestik maupun internasional. Di sisi lain, pelaku usaha hotel harus menghadapi kenaikan biaya operasional seperti listrik, air, dan gaji karyawan, sehingga margin keuntungan semakin tertekan. Banyak hotel kelas menengah dan non-berbintang terpaksa melakukan efisiensi, bahkan menutup operasional sementara.

Meski menghadapi tekanan, investasi di sektor perhotelan tetap berjalan, terutama di kawasan wisata prioritas seperti Labuan Bajo, Mandalika, dan Likupang. Pemerintah dan swasta terus mendorong pembangunan hotel berbintang dan resort untuk mendukung target kunjungan wisatawan mancanegara. Proyek-proyek infrastruktur pariwisata seperti bandara, pelabuhan, dan jalan akses juga menjadi katalis pertumbuhan jangka panjang.

Hotel berbintang lima dan empat masih mampu bertahan dengan strategi layanan premium dan loyalitas pelanggan. Mereka mengandalkan segmen wisatawan asing dan kalangan atas yang tetap melakukan perjalanan. Sebaliknya, hotel non-berbintang dan kelas menengah lebih rentan terhadap fluktuasi pasar. Banyak hotel kecil yang terpaksa tutup atau beralih fungsi menjadi kos-kosan atau properti sewa jangka panjang.

Strategi bertahan yang diterapkan pelaku usaha hotel mencakup efisiensi operasional, pengurangan tenaga kerja, dan kolaborasi dengan platform digital. Inovasi layanan seperti paket kerja-dari-hotel, *wedding venue*, dan *retreat spiritual* menjadi alternatif pendapatan baru. Beberapa hotel juga mulai mengembangkan konsep eco-hotel dan *wellness resort* untuk menarik segmen pasar yang lebih spesifik dan berkelanjutan.

Meskipun tahun 2025 penuh tantangan, prospek jangka panjang industri perhotelan tetap positif. Dengan pemulihan ekonomi global, peningkatan mobilitas masyarakat, dan dukungan pemerintah terhadap pariwisata, sektor perhotelan diperkirakan akan kembali tumbuh dalam beberapa tahun ke depan. Adaptasi terhadap perubahan perilaku konsumen, digitalisasi layanan, dan diversifikasi produk akan menjadi kunci keberhasilan industri ini di masa mendatang.

Berikut analisis operasional dan prospek Perseroan atas Rencana Transaksi:

### 1) Analisis Operasional

**Peningkatan Fokus pada Aset Produktif**, Penjualan tanah yang belum dimanfaatkan tersebut berarti perusahaan melepas aset yang tidak memberikan kontribusi terhadap kegiatan inti, sehingga sumber daya (tenaga, waktu, dan dana) dapat difokuskan pada aset produktif seperti fasilitas produksi, infrastruktur operasional, atau lini bisnis utama. Dampak: efisiensi operasional meningkat dan manajemen dapat memusatkan perhatian pada peningkatan kinerja inti.

**Efisiensi Biaya Operasional**, Tanah yang belum diolah sering menimbulkan biaya tersembunyi, seperti Pajak bumi dan bangunan (PBB), Biaya pengamanan dan pemeliharaan lahan, dan Biaya administrasi aset. Dengan menjualnya, perusahaan mengurangi pengeluaran rutin non produktif. Dampak: margin operasional dan arus kas operasional meningkat.

**Meningkatkan Likuiditas Operasional**, Dana tunai dari penjualan tanah dapat digunakan untuk menutupi kebutuhan kas jangka pendek (seperti gaji, bahan baku, atau utilitas), dan membiayai program efisiensi atau investasi kecil yang langsung berdampak pada kinerja operasi. Dampak: stabilitas kegiatan operasional meningkat dan ketergantungan pada pinjaman jangka pendek berkurang.

**Mendukung Program Restrukturisasi Operasional**, Dalam konteks restrukturisasi, dana hasil penjualan tanah bisa dialokasikan untuk modernisasi alat produksi, digitalisasi proses bisnis, penataan ulang rantai pasok (supply chain), atau pembiayaan pesangon dalam program efisiensi SDM.

Fokus utama adalah membayar utang jangka pendek atau bunga pinjaman, membiayai operasional harian dan menambah modal kerja, namun setelah itu dana hasil penjualan tanah bisa dialokasikan untuk modernisasi alat produksi, digitalisasi proses bisnis, penataan ulang rantai pasok atau pembiayaan pesangon dalam program efisiensi SDM. Hal ini sejalan dengan rencana manajemen. Dampak: memperkuat daya saing jangka menengah melalui peningkatan produktivitas dan penurunan biaya tetap

## 2) Analisis Prospek Perusahaan

**Perbaiki Struktur Keuangan Meningkatkan Daya Saing**, dengan posisi kas yang lebih kuat dan rasio utang yang lebih sehat, perusahaan memiliki ruang manuver lebih luas untuk melakukan ekspansi atau inovasi, dan kemampuan lebih baik untuk mendapatkan pembiayaan baru dari investor atau bank. Dampak: prospek keberlanjutan (going concern) meningkat.

**Meningkatkan Kepercayaan Pemangku Kepentingan**, restrukturisasi yang ditopang oleh hasil penjualan aset non-produktif menunjukkan manajemen proaktif dan rasional, bukan reaktif dan adanya komitmen untuk memperbaiki kinerja dan transparansi keuangan. Dampak: memperbaiki persepsi pasar, meningkatkan kepercayaan investor, kreditor, dan mitra bisnis.

**Potensi Reposisi Bisnis**, dana hasil penjualan tanah dapat dimanfaatkan untuk diversifikasi usaha ke bidang yang lebih menguntungkan atau lebih relevan dengan tren pasar, investasi teknologi untuk efisiensi, atau peningkatan kapabilitas SDM. Dampak: prospek pertumbuhan jangka panjang meningkat, meskipun aset fisik berkurang.

### Risiko terhadap Prospek

Meski banyak manfaat, ada beberapa risiko prospektif yang perlu diperhatikan yaitu:

- Kehilangan potensi masa depan: jika tanah tersebut di lokasi strategis, nilai jual bisa melonjak di masa depan.
- Ketergantungan pada aset yang tersisa: jika tidak diimbangi investasi baru, kapasitas ekspansi perusahaan bisa terbatas.
- Sinyal negatif jangka pendek: pasar bisa menafsirkan penjualan aset sebagai tanda tekanan keuangan, terutama jika dilakukan tergesa-gesa.

Pertimbangan penjualan tanah tetap dilaksanakan karena Perseroan dihadapkan kepada restrukturisasi utangnya dan tidak bisa memenuhi kebutuhan belanja modal untuk mempertahankan daya saing yang semakin menurun jika tidak menjual tanah tersebut. Serta Peningkatan nilai dari sisa tanah yang belum dijual karena lingkungan yang lebih tertata dan matang. Mitigasi: pastikan komunikasi publik yang jelas bahwa penjualan dilakukan dalam rangka efisiensi dan optimalisasi aset, bukan darurat keuangan.

### Keuntungan dan Kerugian Rencana Transaksi Secara Kualitatif

#### Keuntungan (Manfaat) Kualitatif

- 1) **Meningkatkan Likuiditas dan Stabilitas Keuangan**, penjualan tanah yang belum diolah memberikan tambahan kas tanpa harus berutang.
  - Perusahaan menjadi lebih likuid dan mampu memenuhi kewajiban jangka pendek.
  - Memberikan ruang gerak lebih luas dalam proses restrukturisasi keuangan atau investasi produktif.

Makna kualitatif: menunjukkan kemampuan perusahaan mengelola aset secara bijak dan adaptif terhadap tekanan keuangan.

- 2) **Optimalisasi Portofolio Aset**, tanah yang belum diolah biasanya tidak menghasilkan pendapatan dan bahkan memerlukan biaya pemeliharaan (pajak, pengamanan, dll). Dengan menjual aset yang tidak produktif, perusahaan memusatkan sumber daya pada aset yang mendukung kegiatan inti (*core business*).

Makna kualitatif: mencerminkan efisiensi dan fokus strategis dalam manajemen aset.

- 3) **Meningkatkan Citra dan Kepercayaan Pemangku Kepentingan**, langkah menjual aset non-produktif sering dilihat sebagai keputusan rasional dan disiplin finansial. Investor, kreditur, dan mitra bisnis dapat menilai bahwa manajemen memiliki komitmen kuat untuk menyelamatkan perusahaan.

Makna kualitatif: memperkuat reputasi perusahaan sebagai entitas yang bertanggung jawab dan adaptif terhadap kondisi pasar.

- 4) **Mendukung Program Restrukturisasi dan Efisiensi**, Dana hasil penjualan dapat digunakan untuk membayar utang, menutup kerugian operasional, dan membiayai proyek restrukturisasi atau modernisasi.

Makna kualitatif: membantu transisi menuju struktur organisasi dan keuangan yang lebih sehat, mempercepat pemulihan kinerja.

- 5) **Fleksibilitas Strategis**, dengan tambahan kas perusahaan memiliki keleluasaan untuk berinvestasi di sektor baru, mengantisipasi peluang pasar, atau memperkuat cadangan kas menghadapi ketidakpastian ekonomi.

Makna kualitatif: memperluas kemampuan adaptasi jangka menengah dan panjang.

### **Kerugian (Risiko) Kualitatif**

- 1) **Kehilangan Potensi Nilai Aset di Masa Depan**, Jika tanah tersebut berada di lokasi strategis atau wilayah berkembang, penjualan saat ini dapat mengorbankan potensi keuntungan besar di masa depan.

Makna kualitatif: keputusan jangka pendek yang memperkuat keuangan saat ini bisa melemahkan peluang pertumbuhan jangka panjang.

- 2) **Persepsi Negatif dari Pasar**, Jika penjualan dilakukan dalam situasi tekanan keuangan, publik atau investor bisa menafsirkan bahwa perusahaan sedang kesulitan keuangan, atau menjual aset untuk bertahan hidup.

Makna kualitatif: bisa menurunkan kepercayaan sementara dan memengaruhi harga saham atau reputasi bisnis.

- 3) **Dampak terhadap Struktur Aset dan Neraca**, Menjual tanah mengurangi total aset perusahaan. Secara kualitatif, ini bisa mempersempit ruang ekspansi dan mengurangi aset jaminan di masa depan.

Makna kualitatif: menurunkan kapasitas perusahaan untuk menarik pembiayaan berbasis aset.

- 4) **Risiko Penggunaan Dana yang Tidak Produktif**, Jika hasil penjualan tidak diarahkan ke kegiatan yang produktif (misalnya hanya untuk menutup defisit sementara), maka manfaat jangka panjang akan hilang.

Makna kualitatif: menunjukkan kelemahan dalam perencanaan strategis dan tata kelola keuangan.

- 5) **Kehilangan Aset Strategis untuk Pengembangan**, tanah yang belum diolah bisa menjadi cadangan ekspansi di masa depan, misalnya untuk pembangunan pabrik, gudang, atau proyek baru.

Makna kualitatif: menjualnya bisa membatasi fleksibilitas pertumbuhan jangka panjang perusahaan.

Sehubungan adanya Rencana Transaksi yang disepakati para pihak adalah Akta Nomor 16 yaitu antara PT Bali Realtindo Benoa sebagai penjual dengan PT Berkat Propertindo Benoa sebagai pembeli.

Berdasarkan informasi BRB dan BPP telah membuat Akta Nomor 16. Adapun poin-poin penting dalam Akta Nomor 16 tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Tahap Pertama berupa keseluruhan 13 (tiga belas) bidang tanah yang telah disebutkan pada bab sebelumnya, sebesar 57,18% (Lima Puluh Tujuh Koma Delapan Belas persen) dari harga transaksi atau sebesar Rp87.135.000.000 (Delapan Puluh Tujuh Miliar Seratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah). Pada tahap pertama ini skema pembayaran berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terbagi menjadi 3 tahap, tahap pertama adalah pembayaran tanda jadi sebesar Rp3.000.000.000 yang telah dibayarkan pada tanggal 05 Juli 2025, tahap pertama sebesar Rp 5.110.875.000 yang telah dibayarkan pada tanggal 06 Agustus 2025, dan tahap kedua atau pelunasan sebesar Rp 79.024.125.000 yang akan dilakukan pada tanggal 10 Desember 2025.
- b) Tahap Kedua berupa sebagian dari 8 (delapan) bidang tanah yang telah disebutkan pada bab sebelumnya sebesar 42,82% (Empat Puluh Dua Koma Delapan Puluh Dua persen) dari harga transaksi atau sebesar Rp65.265.000.000 (Enam Puluh Dua Miliar Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah). Pada tahap kedua ini skema pembayaran berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terbagi menjadi 3 tahap, tahap pertama adalah pembayaran tanda jadi sebesar Rp 3.000.000.000 yang telah dibayarkan pada tanggal 05 Juli 2025, dan tahap pertama sebesar Rp 3.526.500.000 yang telah dibayarkan pada tanggal 06 Agustus 2025 dan tahap kedua atau pelunasan sebesar Rp58.738.500.000 yang akan dibayarkan pada tanggal 10 Juni 2026.

Sehubungan dengan adanya pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) luas tanah pada objek analisis kewajaran mengalami perubahan sesuai dengan Surat Keterangan Jual Beli Tanah dengan poin-poin antara lain sebagai berikut:

- I. Seluruh bidang tanah telah dilakukan proses pengukuran, pemecahan dan penggabungan pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar dan saat ini telah diterbitkan 19 (sembilan belas) sertifikat hak atas tanah dengan luas keseluruhan seluar **46.450 m<sup>2</sup>**.
- II. **PT Bali Realtindo Benoa** berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Barat (**Penjual**) hanya menjual 14 (empat belas) bidang tanah kepada **PT Berkat Benoa Propertindo** berkedudukan di Kota Denpasar (**pembeli**), dengan luas seluruhnya **42.644 m<sup>2</sup>** dengan harga **Rp159.915.000.000,-** (Seratus Lima Puluh Sembilan Miliar Sembilan Ratus Lima Belas Juta Rupiah) (belum termasuk PPN) yang terbagi menjadi 2 (dua) blok tanah, masing-masing yaitu:

**Bidang tanah blok A**, seluas **23.951 m<sup>2</sup>** dengan harga jual beli sebesar **Rp89.816.250.000,-** (Delapan Puluh Sembilan Miliar Delapan Ratus Enam Belas Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) masing-masing yaitu:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000033498.0 seluas 11.725 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031647.0 seluas 6.322 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000034879.0 seluas 5.744 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031654.0 seluas 160 m<sup>2</sup>

**Bidang tanah blok B**, seluas **18.693 m<sup>2</sup>** dengan harga jual beli sebesar **Rp70.098.750.000,-** (Tujuh Puluh Miliar Sembilan Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) masing-masing yaitu:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000024144.0 seluas 2.525 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031640.0 seluas 1.270 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031651.0 seluas 635 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031639.0 seluas 635 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031650.0 seluas 559m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000024145.0 seluas 384 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031648.0 seluas 2.275 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031649.0 seluas 3.755 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000017786.0 seluas 3.455 m<sup>2</sup>
- Sertifikat Hak Guna Bangunan, NIB: 22.09.000031656.0 seluas 3.200 m<sup>2</sup>

### III. Cara pembayaran

1. Untuk pelunasan pembayaran atas bidang tanah blok A akan dilakukan oleh PT Berkat Benoa Propertindo (pembeli) selambat-lambatnya pada tanggal 26 Mei 2026.
2. Untuk pelunasan pembayaran atas bidang tanah blok B akan dilakukan oleh PT Berkat Benoa Propertindo (pembeli) selambat-lambatnya pada tanggal 26 September 2026.

Secara kuantitatif, dapat diketahui bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi ini adalah anak Perusahaan Perseroan dengan Pembeli. Rencana Transaksi ini merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi material sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020, karena nilai transaksi lebih dari 20% ekuitas perusahaan selain itu juga nilai transaksi melebihi 50% dari ekuitas. Rencana Transaksi dapat memperbaiki rasio likuiditas, aktivitas, dan solvabilitas Perseroan.

**Analisis Kinerja Historis** Secara keseluruhan, kinerja keuangan Perseroan menunjukkan kondisi yang cukup stabil dengan perbaikan struktur keuangan, meskipun profitabilitas mengalami tekanan di periode terakhir. Dari sisi neraca, total aset sempat mengalami fluktuasi namun menunjukkan pemulihan pada 2025. Perseroan juga berhasil menurunkan total liabilitas, terutama liabilitas jangka panjang, yang mencerminkan upaya penguatan struktur permodalan. Sementara itu, ekuitas sempat meningkat hingga 2024, namun mengalami sedikit penurunan pada 2025.

Dari sisi laba rugi, pendapatan Perseroan tumbuh kuat hingga mencapai puncaknya pada 2024, namun mengalami penurunan pada 2025. Meskipun laba bruto masih terjaga, peningkatan beban usaha dan beban lainnya menyebabkan penurunan laba bersih secara signifikan hingga Perseroan mencatatkan rugi pada 2025. Hal ini menunjukkan adanya tantangan dalam pengendalian biaya yang berdampak langsung pada profitabilitas. Sementara itu, dari sisi arus

kas, kinerja Perseroan justru menunjukkan perbaikan yang sangat positif. Arus kas operasi meningkat signifikan dan menjadi kuat pada 2025, mencerminkan kemampuan menghasilkan kas dari kegiatan inti. Arus kas investasi cenderung negatif pada beberapa tahun terakhir yang mengindikasikan adanya ekspansi usaha, sedangkan arus kas pendanaan yang negatif menunjukkan upaya Perseroan dalam mengurangi ketergantungan terhadap utang melalui pelunasan kewajiban. Dengan demikian, meskipun secara operasional dan likuiditas Perseroan menunjukkan perbaikan, tantangan utama ke depan adalah meningkatkan efisiensi biaya agar pertumbuhan pendapatan dapat kembali menghasilkan laba yang berkelanjutan.

**Analisis Proyeksi Keuangan** Secara umum, sebelum Rencana Transaksi, proyeksi keuangan Perseroan menunjukkan kondisi yang kurang ekspansif dan cenderung melemah. Meskipun pendapatan masih tumbuh secara terbatas, Perseroan diproyeksikan terus mencatatkan rugi bersih hingga 2030, dengan tekanan berasal dari beban yang relatif tinggi. Dari sisi neraca, total aset, aset lancar, dan aset tidak lancar menunjukkan tren penurunan, begitu juga dengan ekuitas yang tergerus secara konsisten. Hal ini mengindikasikan adanya risiko penurunan kapasitas usaha dan nilai perusahaan jika tidak dilakukan aksi strategis. Sebaliknya, setelah Rencana Transaksi, kondisi keuangan Perseroan menunjukkan perbaikan yang relatif lebih baik. Pendapatan diproyeksikan tumbuh lebih tinggi dibandingkan sebelum transaksi, disertai dengan efisiensi beban yang tercermin dari penurunan rasio beban terhadap pendapatan. Meskipun laba bersih masih berfluktuasi, tekanan kerugian cenderung lebih terkendali. Dari sisi posisi keuangan, total aset dan ekuitas menunjukkan tren yang lebih stabil (cenderung stagnan hingga sedikit meningkat), yang mencerminkan adanya upaya menjaga keberlanjutan usaha.

Secara keseluruhan, Rencana Transaksi memberikan dampak positif berupa perbaikan kinerja operasional, efisiensi biaya, dan stabilisasi struktur keuangan, meskipun tantangan profitabilitas masih perlu menjadi fokus utama Perseroan ke depan.

**Analisis Rasio Keuangan** Secara umum, kondisi keuangan Perseroan menunjukkan risiko likuiditas dan profitabilitas yang perlu menjadi perhatian, meskipun terdapat perbaikan pada efisiensi operasional dan struktur permodalan. Dari sisi likuiditas, seluruh rasio (current, quick, dan cash ratio) berada di bawah 1,00, yang mengindikasikan keterbatasan kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dengan aset lancar yang dimiliki.

Dari sisi aktivitas, Perseroan menunjukkan kinerja yang semakin efisien. Hal ini tercermin dari peningkatan signifikan pada perputaran piutang, utang usaha, serta aset tetap, yang menandakan perbaikan dalam pengelolaan operasional dan pemanfaatan aset. Perputaran persediaan juga relatif stabil, meskipun sedikit mengalami penurunan pada 2025. Pada rasio solvabilitas, Perseroan sempat menurunkan ketergantungan terhadap utang hingga 2024, namun kembali mengalami peningkatan pada 2025. Meski demikian, secara umum struktur permodalan masih cukup terjaga karena proporsi utang relatif seimbang dengan ekuitas. Sementara itu, dari sisi profitabilitas, kinerja Perseroan cenderung tidak stabil. Meskipun margin laba kotor masih terjaga pada level yang baik, margin laba operasi dan laba bersih mengalami penurunan, bahkan mencatatkan nilai negatif pada 2025. Hal ini berdampak pada penurunan ROE dan ROA, yang menunjukkan bahwa kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba dari modal dan aset masih menghadapi tantangan.

Secara keseluruhan, risiko utama Perseroan terletak pada tekanan likuiditas jangka pendek dan penurunan profitabilitas, sehingga diperlukan pengendalian biaya yang lebih efektif serta penguatan arus kas untuk menjaga keberlanjutan kinerja keuangan ke depan.

**Analisis Proforma Keuangan Perseroan** Ringkasan analisis proforma menunjukkan bahwa pelaksanaan Rencana Transaksi berupa penjualan aset tetap memberikan dampak signifikan terhadap kinerja keuangan Perseroan. Dari sisi posisi keuangan, terjadi peningkatan aset lancar yang didorong oleh kenaikan kas dan setara kas hasil penjualan, sementara aset tidak lancar menurun akibat pelepasan aset tetap. Liabilitas jangka pendek meningkat terutama karena timbulnya biaya transaksi dan kewajiban pajak, sedangkan liabilitas jangka panjang tidak mengalami perubahan. Ekuitas mengalami peningkatan yang berasal dari kenaikan laba ditahan akibat keuntungan penjualan aset.

Pada laporan laba rugi, transaksi menghasilkan lonjakan laba yang signifikan dari keuntungan penjualan aset, meskipun diikuti peningkatan beban lain-lain terkait pajak dan biaya transaksi. Dari sisi rasio keuangan, likuiditas dan solvabilitas menunjukkan perbaikan, mencerminkan kemampuan yang lebih baik dalam memenuhi kewajiban serta penurunan tingkat leverage. Efisiensi penggunaan aset tetap juga meningkat, meskipun kinerja operasional inti relatif tidak berubah. Sementara itu, profitabilitas mengalami peningkatan signifikan, terutama pada net profit margin, ROA, dan ROE yang beralih ke posisi positif. Secara keseluruhan, transaksi ini berdampak positif terhadap kondisi keuangan Perseroan, terutama dalam meningkatkan profitabilitas, likuiditas, dan struktur permodalan.

## **Analisis Inkremental**

### **A. Analisis Kontribusi Nilai Tambah**

Analisis inkremental menunjukkan bahwa Rencana Transaksi memberikan dampak positif yang signifikan terhadap kinerja keuangan Perseroan. Peningkatan terbesar terlihat pada aset lancar dan ekuitas yang didorong oleh masuknya kas dari penjualan aset, sementara liabilitas lancar menurun secara substansial sehingga memperbaiki struktur keuangan. Meskipun aset tetap mengalami sedikit penurunan, hal ini mencerminkan optimalisasi aset yang kurang produktif. Dari sisi kinerja operasional, pendapatan, laba kotor, dan terutama laba bersih mengalami peningkatan yang sangat signifikan. Proses pengambilan keputusan juga telah dilakukan sesuai prosedur internal dengan mempertimbangkan berbagai alternatif. Secara keseluruhan, transaksi ini dinilai menguntungkan karena menghasilkan nilai tambah besar, memperkuat posisi keuangan, serta mendukung strategi restrukturisasi dan peningkatan daya saing Perseroan.

### **B. Biaya dan pendapatan yang relevan**

Dari sisi aset tetap, Perseroan mendapatkan keuntungan dari penjualan aset tetap dikarenakan aset yang akan ditransaksikan merupakan aset non operasional yang tidak berkontribusi pada pendapatan utama perseroan. Laba yang diperoleh dari Rencana Transaksi sebesar Rp159.915.000.000,- dan setelah dikurangi dengan nilai buku dari aset tetap yang ditransaksikan hanya Rp20.309.560.927,- dan menghasilkan laba bersih sebesar Rp139.605.439.073,- setelah dikurangi dengan nilai buku aset tetap.

### **C. Informasi non keuangan yang relevan**

Berdasarkan informasi yang kami terima dari Manajemen, sampai dengan laporan ini diterbitkan tidak ada informasi non keuangan yang relevan terkait Rencana Transaksi

**D. Prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan Rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain**

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan, proses pengambilan keputusan atas Transaksi telah dilakukan melalui proses yang sesuai prosedur internal Perseroan. Setelah menentukan rencana atas Transaksi, Direktur harus memperoleh persetujuan dari Direktur Utama dan Dewan Komisaris. Sebelum Direktur mengusulkan usulan rencana atas Transaksi, Direktur telah melalui tahapan proses analisis internal, sebagaimana konfirmasi dengan manajemen Perseroan. Dengan demikian, manajemen telah mengikuti prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain

**E. Hal material lainnya yang dapat memberikan keyakinan bagi penilai bisnis dalam memberikan opini kewajaran transaksi**

Berdasarkan analisis proyeksi sebelum dan sesudah transaksi, dapat terlihat bahwa transaksi tersebut sangat menguntungkan dari segi selisih antara nilai buku aset sebesar Rp20.309.560.927,- dan penjualan aset tetap sebesar Rp159.915.000.000,- dan menghasilkan laba bersih sebesar Rp139.605.439.073,- setelah dikurangi dengan nilai buku aset tetap. Dan juga hal ini sangat sejalan dengan rencana dari Perseroan yang akan merestrukturisasi dengan pengoptimalisasian aset-aset yang tidak berkontribusi terhadap Pendapatan Perseroan dan merestrukturisasi utangnya dan bisa untuk memenuhi kebutuhan belanja modal untuk mempertahankan daya saing yang semakin menurun jika tidak menjual tanah tersebut.

Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar **Rp159.915.000.000,-**. Nilai buku ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan *audited* per 31 Desember 2025 adalah sebesar **Rp192.242.161.802,-**, dengan demikian Rencana Transaksi tersebut merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020, karena nilai transaksi lebih besar dari 20% ekuitas Perseroan yaitu sebesar **83,18%**.

Berdasarkan Laporan Penilaian yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sugianto Prasodjo Dan Rekan dengan Nomor: 00553/2.0131-00/PI/10/0576/1/IV/2026 tanggal 20 April 2026, Nilai Pasar dari objek transaksi adalah senilai Rp154.371.000.000,- dengan menggunakan Pendekatan Pasar. Rincian nilai sebagai berikut:

No.	Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp.)
I	<b>Lokasi: 1</b> Jalan Pesanggaran Kelurahan Pedungan Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar Provinsi Bali		
	<b>Tanah</b>		
	- SHGB NIB. 22.09.000024144.0	2.525 m <sup>2</sup>	
	- SHGB NIB. 22.09.000031640.0	1.270 m <sup>2</sup>	
	- SHGB NIB. 22.09.000031639.0	635 m <sup>2</sup>	
	- SHGB NIB. 22.09.000031651.0	635 m <sup>2</sup>	
	- SHGB NIB. 22.09.000031650.0	635 m <sup>2</sup>	
	- SHGB NIB. 22.09.000024145.0	600 m <sup>2</sup>	
	- SHGB NIB. 22.09.000031648.0	2.275 m <sup>2</sup>	
	- SHGB NIB. 22.09.000031649.0	3.755 m <sup>2</sup>	
	- SHGB NIB. 22.09.000017786.0	3.300 m <sup>2</sup>	
	- SHGB NIB. 22.09.000031647.0	6.185 m <sup>2</sup>	
	- SHGB NIB. 22.09.000033498.0	11.725 m <sup>2</sup>	
	- SHGB NIB. 22.09.000031656.0	3.200 m <sup>2</sup>	
	- SHGB NIB. 22.09.000034879.0	5.744 m <sup>2</sup>	
<b>Total Tanah</b>	<b>42.484 m<sup>2</sup></b>	<b>153.792.080.000</b>	
<b>Jumlah</b>			<b>153.792.080.000</b>
II	<b>Lokasi: 2</b> Jalan Pesanggaran Kelurahan Pedungan Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar Provinsi Bali		
	<b>Tanah</b>		
	- SHGB NIB. 22.09.000031654.0	160 m <sup>2</sup>	
<b>Total Tanah</b>	<b>160 m<sup>2</sup></b>	<b>579.200.000</b>	
<b>Jumlah</b>			<b>579.200.000</b>
<b>Jumlah Total 1+2</b>		<b>42.644 m<sup>2</sup></b>	<b>154.371.280.000</b>
<b>Pembulatan</b>			<b>154.371.000.000</b>

Berdasarkan hasil penilaian aset tersebut diperoleh nilai pasar sebesar **Rp154.371.000.000,- (Seratus Lima Puluh Empat Miliar Tiga Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Rupiah)**, dapat diketahui bahwa besaran Rencana Transaksi yang telah disepakati sebesar **Rp159.915.000.000,- (Seratus Lima Puluh Sembilan Miliar Sembilan Ratus Lima Belas Juta Rupiah)**. Berikut adalah perbandingan rencana transaksi dengan hasil penilaian aset dari objek transaksi:

#### Perbandingan Rencana Transaksi dengan Hasil Penilaian Aset

Keterangan	Objek Transaksi	Luas (m <sup>2</sup> )	Harga Transaksi (Rp)	Hasil Penilaian (Rp)	Harga Transaksi Terhadap Hasil Penilaian	Kisaran	Kewajaran: Harga Transaksi Berada dalam Kisaran +/- 7,5% dari Hasil Penilaian
Batas Atas				171.908.625.000	107,50%	7,50%	
Rencana Transaksi	Tanah	42.644	159.915.000.000	154.371.000.000	96,53%	-3,47%	Wajar
Batas Bawah				147.921.375.000	92,50%	-7,50%	

Tabel di atas menunjukkan analisis kewajaran terhadap Rencana Transaksi, untuk menguji

kewajaran, nilai Rencana Transaksi dibandingkan dengan hasil penilaian KJPP. Dapat diketahui bahwa besaran Rencana Transaksi yang telah disepakati yakni sebesar **Rp159.915.000.000** di mana lebih besar 3,47% dibandingkan dengan hasil penilaian yaitu sebesar **Rp154.371.000.000**. Nilai ini berada dalam kisaran wajar yang ditetapkan berdasarkan POJK 35/POJK.04/2020, yaitu antara 92,50% (batas bawah) hingga 107,50% (batas atas), atau dengan kata lain, berada dalam rentang  $\pm 7,5\%$  dari nilai pasar aset yang dijadikan acuan maka kami berpendapat rencana transaksi **WAJAR**.

#### PERNYATAAN DARI DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa:

- a. Semua informasi material telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan.
- b. Rencana Transaksi bukan merupakan Transaksi Afiliasi atau Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

#### KETERANGAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

Perseroan telah mengumumkan pemberitahuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa sehubungan dengan pelaksanaan Transaksi Material ("**Rapat**") melalui situs web Bursa Efek Indonesia [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id), platform eASY.KSEI, dan situs web Perseroan [www.pudjadiandsons.co.id](http://www.pudjadiandsons.co.id) pada tanggal 20 Mei 2026, yang mana Rapat akan diselenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Selasa, 30 Juni 2026  
Pukul : 10.00 WIB sampai dengan selesai  
Tempat Rapat Fisik : **Ruangan Bella Vista IV, Lantai 12**  
**Hotel Jayakarta SP Jakarta**  
Jalan Hayam Wuruk No. 126 Jakarta Barat

**Mata Acara Rapat adalah sebagai berikut:**

Berikut disampaikan mata acara RUPSLB, yaitu:

Persetujuan atas Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha yaitu sehubungan dengan penjualan aset tetap berupa tanah seluas  $\pm 42.644$  m<sup>2</sup> (empat puluh dua ribu enam ratus empat puluh empat meter persegi) yang dimiliki oleh PT Bali Realtindo Benoa ("**BRB**") perseroan terbatas yang sahamnya dimiliki 99,99% oleh Perseroan, dengan nilai transaksi sebesar  $\pm$ Rp159.915.000.000,00 (seratus lima puluh sembilan miliar sembilan ratus lima belas juta Rupiah) setara dengan 83,18% (tujuh puluh delapan koma satu dua persen) dari total ekuitas Perseroan per 31 Desember 2025 ("**Rencana Transaksi**").

Sesuai ketentuan dalam Pasal 14 ayat 2 angka (5) Anggaran Dasar Perseroan, RUPS dalam rangka menyetujui Rencana Transaksi dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

Kuorum kehadiran dan kuorum keputusan RUPS untuk mata acara mengalihkan kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% mengalihkan kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, menjadikan jaminan utang kekayaan Perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih Perseroan dalam 1 (satu)

transaksi atau lebih baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak, penggabungan, peleburan, pengambilalihan, pemisahan, pengajuan permohonan agar Perseroan dinyatakan pailit, dan pembubaran Perseroan, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. RUPS dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling sedikit  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, kecuali anggaran dasar Perseroan menentukan jumlah kuorum yang lebih besar;
- b. Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS.
- c. Dalam hal kuorum sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak tercapai, RUPS kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah, kecuali anggaran dasar Perseroan menentukan jumlah kuorum yang lebih besar;
- d. Keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari  $\frac{3}{4}$  (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS; dan
- e. Dalam hal kuorum kehadiran pada RUPS kedua sebagaimana dimaksud pada huruf c tidak tercapai, RUPS ketiga dapat diadakan dengan ketentuan RUPS ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh OJK atas permohonan Perseroan.

#### INFORMASI TAMBAHAN

Apabila Para Pemegang Saham memerlukan informasi lebih lanjut dapat menghubungi Perseroan dengan alamat:

**PT Pudjiadi and Sons Tbk**  
Hotel Jayakarta Jakarta Lt. 21  
Jl. Hayam Wuruk 126 Jakarta 11180  
Tel.: (021) 6593626, Fax.: (021) 6399573  
*E-mail:* pnse@cbn.net.id  
Website: www.pudjadiandsons.co.id

Jakarta, 20 Mei 2026  
Hormat kami,  
Direksi Perseroan