

PROSPEKTUS

JADWAL SEMENTARA

Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa	21 Mar 25	Distribusi Sertifikat HMETD	
Indikasi Tanggal Efektif	23 Jun 25	Pencatatan Efek di Bursa Efek Indonesia	8 Jul 25
Tanggal terakhir perdagangan saham dengan HMETD (Cuh Right)		Periode Perdagangan HMETD	8 Jul - 16 Jul 25
- Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi		Periode Pelaksanaan HMETD	8 Jul - 16 Jul 25
- Pasar Tunai	2 Jul 25	Periode Penyerahan Saham Baru Hasil Pelaksanaan HMETD	10 Jul - 16 Jul 25
Tanggal Mulai Perdagangan Saham tanpa HMETD (Ex-Right)	4 Jul 25	Tanggal Terakhir Pembayaran HMETD	16 Jul 25
- Pasar Reguler dan Pasar Negosiasi	3 Jul 25	Tanggal Terakhir Pembayaran Pemesanan Saham Tambahan	16 Jul 25
- Pasar Tunai	7 Jul 25	Pengajuan Pemesanan Saham Tambahan	21 Jul 25
Daftar Pemegang Saham yg Berhak memperoleh HMETD	4 Jul 25	Pengembalian Uang Pemesanan	22 Jul 25

Pamisi 1
SEADUN TANGGAPAN



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

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

PT SANURHASTA MITRA TBK BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI, FAKTA, DATA, ATAU LAPORAN DAN KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.



PT SANURHASTA MITRA Tbk
KEGIATAN USAHA

Bergerak dalam bidang pengembangan properti dan perhotelan
Berkedudukan di Jakarta, Indonesia

Kantor Pusat
Equity Tower Lt. 11D, SCBD Lot 9
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta 12190
Tel. (021) 29035620 Fax. (021) 29035619
www.sanurhastamitra.com
email : shm@sanurhastamitra.com

Handoko P. ANTONIT
Handoko P. ANTONIT
Handoko P. ANTONIT

PENAMBAHAN MODAL DENGAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU I PT SANURHASTA MITRA TBK (PMHMETD II) KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM PERSEROAN DALAM RANGKA PENERBITAN HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU ("HMETD")

Perseroan menawarkan sebanyak-banyaknya 3.281.250.000 (tiga miliar dua ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) Saham Baru atau sebesar 33,33% (tiga puluh tiga koma tiga tiga persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah PMHMETD I dengan nilai nominal Rp250 (dua puluh Rupiah) setiap saham dengan Harga Pelaksanaan Rp50 (lima puluh Rupiah) untuk setiap saham sehingga jumlah dana yang akan diterima Perseroan dalam rangka PMHMETD I ini sebesar sebanyak-banyaknya Rp164.062.500.000,00 (seratus enam puluh empat miliar enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) yang berasal dari saham portofolio Perseroan dan akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia ("BEI").

Setiap pemegang 2 (dua) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham ("DPS") Perseroan pada tanggal 4 Juli 2025 pukul 16.00 WIB berhak atas 1 (satu) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD.

Hapsoro selaku Pemegang Saham Pengendali Perseroan yang memiliki saham secara langsung dalam Perseroan sebesar 4,44% (empat koma empat puluh empat persen) atau sebesar 291.483.106 (dua ratus sembilan puluh satu juta empat ratus delapan puluh tiga ribu seratus enam) Saham Perseroan dan memiliki hak untuk memperoleh 145.741.553 (seratus empat puluh lima juta tujuh ratus empat puluh satu ribu lima ratus lima puluh tiga) HMETD sesuai porsi kepemilikannya. Berdasarkan surat pernyataan tanggal 26 April 2025 menyatakan Hapsoro akan berkomitmen melaksanakan seluruh hak yang dimilikinya.

PT PT Basis Utama Prima selaku Pemegang Saham Utama yang memiliki 45,71% (empat puluh lima koma tujuh puluh satu persen) atau sebesar 3.000.000.000 (tiga miliar) Saham Perseroan, menyatakan akan mengalihkan seluruh haknya kepada Hapsoro berdasarkan surat tanggal 28 April 2025.

Hapsoro berkomitmen untuk menerima pengalihan seluruh hak memesan efek terlebih dahulu yang di dalam PMHMETD akan diperoleh PT Basis Utama Prima sebagai pemegang saham Perseroan yang saat ini memiliki 3.000.000.000 (tiga miliar) saham yang mewakili 45,71% (empat puluh lima koma tujuh satu persen) dan jumlah seluruh saham yang telah dikeluarkan oleh Perseroan, berdasarkan surat tanggal 28 April 2025.

Saham yang diterbitkan dalam rangka PMHMETD I ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dengan saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh sebelumnya, yakni berhak dan berwenang untuk memperoleh dan melaksanakan semua hak yang melekat pada saham-saham tersebut, antara lain hak atas HMETD dan hak atas saham bonus, sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perseroan dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, termasuk menghadiri rapat-rapat umum pemegang saham Perseroan, memberikan suara dalam rapat-rapat tersebut dan menerima dividen yang dibagikan oleh Perseroan sesuai dengan keputusan-keputusan rapat tersebut, sesuai dengan rasio perbandingan jumlah saham dalam Perseroan yang dimiliki. Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (round down). Sesuai ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.32/POJK.04/2015 sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 14/POJK.04/2019 dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya dalam penambahan modal dengan memberikan HMETD tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualan dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

HMETD DAPAT DIPERDAGANGKAN BUK DI DALAM MAUPUN DI LUAR BURSA EFEK INDONESIA MULAI TANGGAL 8 JULI 2025 SAMPAI DENGAN TANGGAL 16 JULI 2025. PENCATATAN ATAS SAHAM YANG DITAWARKAN INI SELURUHNYA DILAKUKAN PADA BEI PADA TANGGAL 8 JULI 2025. TANGGAL TERAKHIR PELAKSANAAN HMETD ADALAH TANGGAL 16 JULI 2025, DIMANA HAK YANG TIDAK DILAKSANAKAN PADA TANGGAL TERSEBUT TIDAK BERLAKU LAGI.

PMHMETD I SUDAH MENJADI EFEKTIF SETELAH PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN KEPADA OTORITAS JASA KEUANGAN DALAM RANGKA PMHMETD I TELAH MENJADI EFEKTIF. DALAM HAL PERNYATAAN EFEKTIF TIDAK DIPEROLEH, MAKA SEGALA KEGIATAN DAN/ATAU TINDAKAN LAIN BERUPA APAPUN JUGA YANG TELAH DILAKSANAKAN DAN/ATAU DIRENCANAKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA PENERBITAN HMETD SESUAI DENGAN JADWAL TERSEBUT DI ATAS MAUPUN DALAM PROSPEKTUS INI ATAU DOKUMEN LAIN YANG BERTHUBUNGAN DENGAN RENCANA PMHMETD I DIRANGGAP TIDAK PERNAH ADA.

PENTING UNTUK DIPERHATIKAN
PEMANG SAHAM YANG TIDAK MELAKSANAKAN HAKNYA DALAM PMHMETD I AKAN MENGALAMI PERURUNAN PERSENTASE KEPEMILIKAN SAHAM (DILUSI) YAITU 33,33% (TIGA PULUH TIGA KOMA TIGA TIGA PERSEN).

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI PERSEROAN ADALAH RISIKO KEBIJAKAN PEMERINTAH. RISIKO USAHA LAINNYA DAPAT DIHAT PADA BAB V PROSPEKTUS INI.

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

PERSEROAN TIDAK MENERRITKAN SURAT KOLEKTIF SAHAM DALAM PENAWARAN UMUM TERBATAS INI TETAPI AKAN DIDISTRIBUSIKAN SECARA ELEKTRONIK YANG DIADMINISTRASIKAN DALAM PENITIPAN KOLEKTIF PT KUSTODIAN SENTRAL EFEK INDONESIA.

PT SANURHASTA MITRA TBK (selanjutnya dalam prospektus ini disebut "Perseroan") telah menyampaikan Pernyataan Pendaftaran dengan surat No. 038/CS-MINA/IV/2025 tertanggal 30 April 2024 sehubungan dengan Penawaran Umum Terbatas dalam rangka Penambahan Modal Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu kepada Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (POJK No. 32/2015) sebagaimana diubah dengan Peraturan OJK No. 14/POJK.04/2019 tanggal 30 April 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (POJK No. 14/2019).

Semua Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Prospektus bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan sesuai dengan fungsi dan kedudukan mereka sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal, dan kode etik, norma, serta standar profesi masing-masing.

Sehubungan dengan PMHMETD I ini, setiap pihak yang terafiliasi tidak diperkenankan untuk memberikan keterangan atau membuat pernyataan apapun mengenai data yang tidak diungkapkan di dalam Prospektus ini tanpa memperoleh persetujuan tertulis dari Perseroan.

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang turut serta dalam PMHMETD I ini tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tanggal 12 Januari 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No. 4 ("UU No. 4/2023")

Seluruh saham baru yang dikeluarkan akan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Dalam penyusunan prospektus ini, PT Minna Padi Investama Tbk selaku penasihat keuangan telah memberikan persetujuan tertulis mengenai pencantuman nama mereka dalam prospektus sebagai pihak yang membantu dalam penyusunan Prospektus dan tidak mencabut persetujuan tersebut.

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA INFORMASI YANG WAJIB DIKETAHUI OLEH PUBLIK DAN TIDAK TERDAPAT LAGI INFORMASI YANG BELUM DIUNGKAPKAN SEHINGGA TIDAK MENYESATKAN PUBLIK.

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

PMHMETD INI MENJADI EFEKTIF SETELAH MENDAPATKAN PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK DIMANA RENCANA PERSEROAN ATAS PMHMETD I TELAH DISETUJUI OLEH RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASAR ("RUPSLB") PADA TANGGAL 21 MARET 2025.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	1
DEFINISI DAN SINGKATAN	2
RINGKASAN	8
I. PENAWARAN UMUM TERBATAS	15
II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM	22
III. PERNYATAAN UTANG	24
IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING	27
V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN	31
VI. FAKTOR RISIKO	39
VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	43
VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERUNGAN DAN PROSPEK USAHA	44
A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN	44
B. KEGIATAN USAHA	44
C. SUSUNAN KEPEMILIKAN SAHAM	47
D. BAGIAN KELOMPOK USAHA	48
E. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN	48
F. TATA KELOLA PERUSAHAAN (GOOD CORPORATE GOVERNANCE)	52
G. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY)	56
H. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN	57
I. SUMBER DAYA MANUSIA DAN KOMPOSISI JUMLAH KARYAWAN	57
J. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK	60
K. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM PERSEROAN BERBENTUK BADAN HUKUM	64
L. HUBUNGAN AFILIASI ANTARA PERSEROAN DENGAN ENTITAS ANAK	66
M. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI DENGAN PIHAK AFILIASI	66
N. PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA	66
O. KETERANGAN MENGENAI ASET TETAP	69
Q. PERKARA	69
R. KETERANGAN TENTANG KEGIATAN USAHA, KECENDERUNGAN, SERTA PROSPEK USAHA	69
IX. EKUITAS	81
X. KEBIJAKAN DIVIDEN	83
XI. PERPAJAKAN	84
XII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL	86
XIII. PERSYARATAN PEMESANAN DAN PEMBELIAN SAHAM	89
XIV. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN SBHMETD	94

DEFINISI DAN SINGKATAN

Di dalam Prospektus ini, kata-kata di bawah ini mempunyai arti sebagai berikut, kecuali bila kalimatnya menyatakan lain:

"Afiliasi"	<p>Berarti pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 4/2023, yaitu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) hubungan keluarga karena perkawinan sampai derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal yaitu hubungan seorang dengan: 1. suami atau istri; 2. orang tua dari suami atau istri dan suami atau istri dari anak; 3. kakek dan nenek dari suami atau istri dan suami atau istri dari cucu; 4. saudara dari suami atau istri beserta suami atau istrinya dari saudara yang bersangkutan; atau 5. suami atau istri dari saudara orang yang bersangkutan. b) hubungan keluarga karena keturunan sampai dengan derajat kedua, baik secara horizontal maupun vertikal yaitu hubungan seorang dengan: 1. orang tua dan anak; 2. kakek dan nenek serta cucu; atau 3. saudara dari orang yang bersangkutan. c) hubungan antara pihak dengan karyawan, direktur atau komisaris dari pihak tersebut; d) hubungan antara 2 (dua) perusahaan di mana terdapat 1 (satu) atau lebih anggota direksi, pengurus, dewan komisaris, atau pengawas yang sama; e) hubungan antara perusahaan dan pihak, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun, mengendalikan atau dikendalikan oleh perusahaan atau pihak tersebut dalam menentukan pengelolaan dan/atau kebijakan perusahaan atau pihak dimaksud; f) hubungan antara 2 (dua) atau lebih perusahaan yang dikendalikan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan cara apa pun, dalam menentukan pengelolaan dan/ atau kebijakan perusahaan oleh pihak yang sama; g) atau hubungan antara perusahaan dan pemegang saham utama yaitu pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki paling kurang 20% (dua puluh persen) saham yang mempunyai hak suara dari perusahaan tersebut.
"BAE"	Berarti Biro Administrasi Efek, yaitu pihak yang ditunjuk Perseroan untuk melaksanakan administrasi saham dalam rangka PMHMETD I, dalam hal ini adalah PT Datindo Entrycom yang berkedudukan di Jakarta.
"Bank Kustodian"	Berarti bank umum yang telah memperoleh persetujuan OJK untuk menjalankan usaha sebagai Kustodian, sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Pasar Modal.
"BEI atau Bursa Efek atau Bursa Efek Indonesia"	Berarti pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan/atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual beli Efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek diantara mereka, yang dalam hal ini diselenggarakan oleh PT Bursa Efek Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan.
"BNRI"	Berarti singkatan dari Berita Negara Republik Indonesia.
"C-BEST"	Berarti Central Depository – Book Entry Settlement System, sistem penyelenggaraan jasa Kustodian sentral dan penyelesaian transaksi efek secara otomatis dengan menggunakan sarana komputer.
"DPS"	Berarti singkatan dari Daftar Pemegang Saham Perseroan, yang dibuat, disusun, dan diadministrasikan oleh BAE yang memuat keterangan tentang kepemilikan Efek oleh Pemegang Efek dalam Penitipan Kolektif di KSEI berdasarkan data yang diberikan oleh Pemegang Rekening kepada KSEI.

"Efek"	Berarti surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, unit penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas efek, dan setiap derivative efek.
"Emisi Efek"	Berarti suatu penawaran umum perdana saham oleh Perseroan yang dilakukan untuk ditawarkan dan dijual kepada Masyarakat melalui Penawaran Umum.
"Efektif"	Berarti terpenuhinya seluruh tata cara dan persyaratan Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan ketentuan dalam UU No. 4/2023, yaitu pada hari kerja ke-20 sejak diterimanya Pernyataan Pendaftaran secara lengkap atau pada tanggal yang lebih awal jika dinyatakan efektif oleh OJK.
"Entitas Anak"	Berarti perusahaan yang laporan keuangannya dikonsolidasikan dengan laporan keuangan Perusahaan Terbuka.
"Entitas Asosiasi"	Berarti suatu perusahaan di mana perusahaan induk memiliki secara langsung maupun tidak langsung saham-saham yang ditempatkan dan disetor dalam perusahaan tersebut dengan jumlah kepemilikan saham antara 20% (dua puluh persen) hingga 50% (lima puluh persen), sehingga penyertaan saham tersebut dicatat dengan menggunakan metode ekuitas (equity method) yang laporan keuangannya tidak dikonsolidasikan dengan laporan keuangan perusahaan induk.
"FPPS"	Berarti singkatan dari Formulir Pemesanan Pembelian Saham dalam rangka PMHMETD I
"FPPS Tambahan"	Berarti Formulir Pemesanan Pembelian Saham Tambahan.
"GCG"	Berarti singkatan dari Good Corporate Governance.
"Grup Perseroan"	Berarti Perusahaan, Perusahaan anak dan Perusahaan asosiasi.
"Harga Pelaksanaan"	Berarti harga yang ditawarkan kepada pemegang saham Perseroan dalam PMHMETD I untuk melaksanakan hak-nya, yaitu Rp50 (lima puluh Rupiah) per saham.
"Hari Bursa"	Berarti hari-hari di mana Bursa Efek melakukan aktivitas transaksi perdagangan Efek menurut peraturan perundang-undangan di Negara Republik Indonesia yang berlaku dan ketentuan-ketentuan Bursa Efek tersebut.
"Hari Kalender"	Berarti setiap hari dalam 1 (satu) tahun sesuai dengan kalender masehi tanpa kecuali, termasuk Sabtu dan Minggu, dan hari libur nasional yang ditetapkan sewaktu-waktu oleh Pemerintah.
"Hari Kerja"	Berarti hari Senin sampai dengan hari Jumat, kecuali hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia atau Hari Kerja biasa yang karena suatu keadaan tertentu ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia sebagai bukan Hari Kerja biasa.
"HMETD"	Berarti singkatan dari Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, yaitu hak yang melekat pada saham yang memberikan kesempatan Pemegang Saham yang bersangkutan untuk membeli saham baru Perseroan dalam rangka HMETD.
"IAPI"	Berarti singkatan dari Institut Akuntan Publik Indonesia.
"Keterbukaan Informasi"	Berarti informasi kepada para pemegang saham Perseroan sehubungan dengan Penawaran Umum Terbatas dalam rangka Penambahan Modal Hak

Memesan Efek Terlebih Dahulu yang diumumkan Perseroan dalam *website* Perseroan dan *website* Bursa Efek Indonesia pada tanggal 30 April 2025.

"Kemenkumham"	Berarti Kementerian Hukum dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia.
"KAP"	Berarti singkatan dari Kantor Akuntan Publik.
"Kemenkumham"	Berarti Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu bernama Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia).
"KSEI"	Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia berkedudukan di Jakarta Selatan, yang menjalankan kegiatan usaha sebagai Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian sebagaimana didefinisikan dalam UUPM.
"Kustodian"	Berarti pihak yang memberikan jasa penitipan efek dan harta lain yang berkaitan dengan efek serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi efek, dan mewakili Pemegang Rekening yang menjadi nasabahnya.
"Masyarakat"	Berarti perorangan dan/atau badan, baik Warga Negara Indonesia / Badan Indonesia maupun Warga Negara Asing / Badan Asing baik yang bertempat tinggal / berkedudukan di Indonesia maupun yang bertempat tinggal / berkedudukan di luar wilayah Indonesia.
"Menkumham"	Berarti Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
"NIB"	Berarti Nomor Induk Berusaha.
"Otoritas Jasa Keuangan atau OJK"	Berarti lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011 (tentang Otoritas Jasa Keuangan ("UU No. 21 Tahun 2011"). Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Bapepam dan LK ke OJK, sesuai dengan Pasal 55 UU No. 21 Tahun 2011.
"Pasar Modal"	Berarti kegiatan yang bersangkutan dengan Penawaran Umum dan Perdagangan Efek Perusahaan Publik yang berkaitan dengan Efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek.
"Pemegang Rekening"	Berarti pihak yang namanya tercatat sebagai pemilik Rekening Efek dan/atau sub Rekening Efek di KSEI yang dapat merupakan Perusahaan Efek dan/atau pihak lain yang disetujui oleh KSEI dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal dan peraturan KSEI.
"Pemegang Saham Utama"	Berarti setiap pihak yang baik secara langsung maupun tidak langsung memiliki sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) hak suara dari seluruh saham yang mempunyai hak suara yang dikeluarkan oleh Perseroan atau jumlah yang lebih kecil dari itu sebagaimana ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
"Pemegang Saham"	Berarti pihak yang memiliki manfaat atas saham yang disimpan dan diadministrasikan dalam : a) Daftar Pemegang Saham Perseroan, b) Rekening Efek pada KSEI melalui Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.
"Pemerintah"	Berarti Pemerintah Republik Indonesia

"Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Atau "PMHMETD I"

Berarti kegiatan penawaran sebanyak-banyaknya 3.281.250.000 (tiga miliar dua ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) Saham Baru dengan nilai nominal Rp20,00 (dua puluh Rupiah) per saham dengan Harga Pelaksanaan sebesar Rp50,- (lima puluh Rupiah) per saham, sehingga jumlah dana yang diperoleh dari PMHMETD I sebanyak-banyaknya sebesar Rp Rp164.062.500.000,00 (seratus enam puluh empat miliar enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah).

Setiap pemegang 2 (dua) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham ("DPS") Perseroan pada tanggal 4 Juli 2025 pukul 16.00 WIB berhak atas 1 (satu) HMETD yang ditawarkan dalam PMHMETD I. Setiap Saham Baru harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan dan Pembelian Saham.

Saham dari PMHMETD I memiliki hak yang sama dan sederajat dalam segala hal termasuk hak atas dividen dengan saham yang telah disetor penuh lainnya. Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*).

"Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham"

Berarti Akta perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan Dalam Rangka Penawaran Umum Terbatas I PT Sanurhasta Mitra Tbk No. 99 tanggal 22 April 2025, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat.

"Penitipan Kolektif"

Berarti jasa penitipan atas Efek yang dimiliki bersama oleh lebih dari satu pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian, sebagaimana dimaksud dalam UUPM.

"Peraturan KSEI"

Berarti Peraturan KSEI No. KEP-0013/DIR/KSEI/0612 tanggal 11 Juni 2012 tentang Perubahan Peraturan Jasa Kustodian Sentral sebagaimana telah disetujui oleh Bapepam sesuai dengan surat keputusan Bapepam No. S-6953/BL/2012 tanggal 6 Juni 2012 perihal Persetujuan atas Rancangan Peraturan KSEI tentang Jasa Kustodian Sentral, berikut perubahan-perubahannya di kemudian hari.

"Perpres No.13/2018"

Berarti Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018 tanggal 5 Maret 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Tindak Pidana Pendanaan Terorisme.

"Periode Perdagangan"

Berarti Periode dimana Pemegang Saham dan/atau pemegang HMETD dapat menjual atau mengalihkan HMETD yang dimilikinya serta melaksanakan HMETD yang dimilikinya.

"Pernyataan Efektif"

Berarti Pernyataan Pendaftaran menjadi efektif pada Hari Kerja ke-20 sejak diterimanya Pernyataan Pendaftaran secara lengkap atau pada tanggal yang lebih awal jika dinyatakan efektif oleh OJK, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 74 UUPM.

"Pernyataan Pendaftaran"

Berarti Pernyataan Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 19 UUPM *juncto* Peraturan OJK No. 14/2019, berikut dokumen-dokumen yang diajukan oleh Perseroan kepada OJK sebelum melakukan Penawaran Umum kepada Masyarakat termasuk perubahan-perubahan, tambahan-tambahan serta pembetulan-pembetulan untuk memenuhi persyaratan OJK.

"Perseroan"	Berarti PT Sanurhasta Mitra Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta yang melakukan HMETD.
"Perusahaan Efek"	Berarti pihak yang melakukan kegiatan sebagai penjamin emisi efek dan/atau perantara pedagang efek dan/atau manajer investasi sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4/2023.
"POJK No.15/2020"	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 Tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
"POJK No. 33/2014"	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
"POJK No. 34/2014"	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.
"POJK No. 35/2014"	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
"POJK No. 30/2015"	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 30/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum.
"POJK No. 32/2015"	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebagaimana diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 14/POJK.04/2019 tanggal 29 April 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
"POJK No. 33/2015"	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
"POJK No. 55/2015"	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 55/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit.
"POJK No. 56/2015"	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 56/POJK.04/2015 tanggal 23 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
"POJK No.14/2019"	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 14/POJK.04/2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.
"POJK No. 15/2020"	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 15/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
"POJK No. 17/2020"	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

POJK No. 42/2020	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.
POJK No. 3/2021	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 3/POJK.04/2021 tanggal 22 Februari 2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di bidang Pasar Modal.
Prospektus	Berarti Dokumen tertulis yang memuat seluruh informasi Perseroan dan informasi lain sehubungan dengan Penawaran Umum dengan tujuan agar pihak lain membeli Saham Yang Ditawarkan, dengan isi dan bentuk sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4/2023 dan Peraturan OJK No. 8/2017.
PSAK	Berarti singkatan dari Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan
Rekening Efek	Berarti rekening yang memuat catatan posisi saham dan/atau dana milik pemegang saham yang diadministrasikan di KSEI, atau Pemegang Rekening berdasarkan perjanjian pembukaan rekening efek yang ditandatangani pemegang saham dengan Perusahaan Efek atau Bank Kustodian.
Rp atau Rupiah	Berarti mata uang resmi Negara Republik Indonesia.
RUPS	Berarti singkatan dari Rapat Umum Pemegang Saham, yaitu rapat umum para pemegang saham Perseroan yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perseroan dan UUPM dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
RUPSLB	Berarti singkatan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan dan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan UUPM serta peraturan-peraturan pelaksanaannya.
Saham Baru	Berarti Saham Baru yang akan dikeluarkan oleh Perseroan dalam PMHMETD I.
Saham HMETD	Berarti seluruh saham hasil pelaksanaan HMETD yang merupakan saham baru yang diperoleh oleh pemegang HMETD dalam PMHMETD yaitu sebanyak-banyaknya sebesar Sebanyak-banyaknya 3.281.250.000 (tiga miliar dua ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) Saham baru dengan nilai nominal Rp20 (dua puluh Rupiah) per saham.
Saham Lama	Berarti Saham biasa atas nama Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh oleh Perseroan pada tanggal Prospektus ini diterbitkan.
SBHMETD	Berarti singkatan dari Sertifikat Bukti Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, yaitu surat bukti hak atau sertifikat yang dikeluarkan oleh Perseroan kepada pemegang saham yang membuktikan hak memesan efek terlebih dahulu, yang dapat diperdagangkan selama Periode Perdagangan HMETD.
UUPM	Berarti Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Atau Undang-Undang Pasar Modal yang dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 64 Tahun Modal 1995 tanggal 10 November 1995, Tambahan No. 3608.
UUPT	Berarti Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Perseroan Terbatas, Lembaran Negara Republik Indonesia No. 106 tahun 2007, Tambahan No. 4756.

RINGKASAN

Ringkasan di bawah ini memuat fakta-fakta serta pertimbangan-pertimbangan yang penting bagi Perseroan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus dibaca dalam kaitannya dengan keterangan yang lebih terperinci, termasuk laporan keuangan dan catatan atas laporan keuangan terkait, serta risiko usaha, yang seluruhnya tercantum dalam Prospektus ini. Seluruh informasi keuangan yang tercantum dalam Prospektus ini bersumber dari laporan keuangan Perseroan yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dan telah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Seluruh informasi keuangan, termasuk saldo, jumlah persentase, yang disajikan dalam Prospektus ini dibulatkan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain. Oleh sebab itu, setiap perbedaan yang terjadi atas penjumlahan informasi keuangan tersebut yang disajikan dalam tabel-tabel yang tercantum dalam Prospektus ini, yaitu antara nilai menurut hasil penjumlahan dengan nilai yang tercantum dalam Prospektus, yang disebabkan oleh faktor pembulatan tersebut.

Dalam rangka pelaksanaan PMHMETD I, para Pemegang Saham Perseroan telah menyetujui rencana penambahan modal dengan memberikan HMETD dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB") tanggal 21 Maret 2025 dengan hasil keputusan menyetujui penambahan modal ditempatkan dan disetor Perseroan melalui PMHMETD I dengan penerbitan HMETD.

Keterangan tentang HMETD

Jenis Penawaran	: HMETD
Jumlah Saham PMHMETD	: Sebanyak-banyaknya 3.281.250.000 (tiga miliar dua ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) Saham
Nilai Nominal	: Rp20,00 (dua puluh Rupiah)
Harga pelaksanaan HMETD	: Rp50,00 (lima puluh Rupiah) per saham
Nilai Emisi atas pelaksanaan HMETD	: Sebanyak-banyaknya Rp164.062.500.000,00 (seratus enam puluh empat miliar enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah)
Rasio Saham Lama : HMETD	: Setiap 2 (dua) saham lama akan memperoleh 1 (satu) HMETD
Dilusi Kepemilikan	: 33,3%
Pencatatan	: PT Bursa Efek Indonesia

Hapsoro selaku Pemegang Saham Pengendali Perseroan yang memiliki 4,44% (empat koma empat puluh empat persen) atau sebesar 291.483.406 (dua ratus sembilan puluh satu juta empat ratus delapan puluh tiga ribu seratus enam) Saham Perseroan dan memiliki hak untuk memperoleh 145.741.553 (seratus empat puluh lima juta tujuh ratus empat puluh satu ribu lima ratus lima puluh tiga) HMETD sesuai porsi kepemilikannya. Berdasarkan surat pernyataan tanggal 28 April 2025 menyatakan Hapsoro akan berkomitmen melaksanakan seluruh hak yang dimilikinya.

PT Basis Utama Prima selaku Pemegang Saham Utama yang memiliki 45,71 % (empat puluh lima koma tujuh puluh satu persen) atau sebesar 3.000.000.000 (tiga miliar) Saham Perseroan, menyatakan akan mengalihkan seluruh haknya kepada Hapsoro berdasarkan surat tanggal 28 April 2025.

Hapsoro berkomitmen untuk menerima pengalihan seluruh hak memesan efek terlebih dahulu ("HMETD") yang di dalam PM-HMETD akan diperoleh PT Basis Utama Prima ("BUP") sebagai pemegang saham Perseroan yang saat ini memiliki 3.000.000.000 saham yang mewakili 45,71% dari jumlah seluruh saham yang telah dikeluarkan oleh Perseroan, berdasarkan surat tanggal 28 April 2025.

Saham yang diterbitkan dalam rangka PMHMETD I ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dengan saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh sebelumnya, yakni berhak dan berwenang untuk memperoleh dan melaksanakan semua hak yang melekat pada saham-saham tersebut, antara lain hak atas HMETD dan hak atas saham bonus, sebagaimana diatur dalam anggaran dasar perseroan dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, termasuk menghadiri rapat-rapat umum pemegang saham Perseroan, memberikan suara dalam rapat-rapat tersebut dan menerima dividen yang dibagikan oleh

Perseroan sesuai dengan keputusan-keputusan rapat tersebut, sesuai dengan rasio perbandingan jumlah saham dalam Perseroan yang dimiliki.

Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (*round down*). Sesuai ketentuan Peraturan OJK No.32/POJK.04/2015 sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan OJK No.14/POJK.04/2019 dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya dalam penambahan modal dengan memberikan HMETD tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualan dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

Jika seluruh pemegang saham melaksanakan seluruh HMETD, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah PMHMETD I secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20 per Saham					
	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	21.000.000.000	420.000.000.000		21.000.000.000	420.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor						
PT Basis Utama Prima	3.000.000.000	60.000.000.000	45,71%	4.500.000.000	90.000.000.000	45,71%
Tuan Hapsoro	291.483.106	5.829.662.120	4,44%	437.224.659	8.744.493.180	4,44%
Masyarakat	3.271.016.894	65.420.337.880	49,85%	4.906.525.341	98.130.506.820	49,85%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	6.562.500.000	131.250.000.000	100,00%	9.843.750.000	196.875.000.000	100,00%
Saham Dalam Portepel	14.437.500.000	288.750.000.000		11.156.250.000	223.125.000.000	

Apabila HMETD yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini dilaksanakan oleh pemegang saham Hapsoro yang juga berkomitmen untuk menerima pengalihan seluruh hak memesan efek terlebih dahulu yang di dalam PMHMETD akan diperoleh BUP dan masyarakat melaksanakan seluruh HMETD, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah dilaksanakannya PMHMETD I secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20 per Saham					
	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	21.000.000.000	420.000.000.000		21.000.000.000	420.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor						
PT Basis Utama Prima	3.000.000.000	60.000.000.000	45,71%	3.000.000.000	60.000.000.000	30,48%
Tuan Hapsoro	291.483.106	5.829.662.120	4,44%	1.937.224.659	38.744.493.180	19,68%
Masyarakat	3.271.016.894	65.420.337.880	49,84%	4.906.525.341	98.130.506.820	49,84%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	6.562.500.000	131.250.000.000	100,00%	9.843.750.000	196.875.000.000	100,00%
Saham Dalam Portepel	14.437.500.000	288.750.000.000		11.156.250.000	223.125.000.000	

Penggunaan Dana yang Diperoleh dari PMHMETD

Dana yang diperoleh dari hasil penawaran umum perdana saham perseroan adalah setelah dikurangi biaya-biaya yang berhubungan dengan penawaran umum perdana akan dipergunakan untuk :

1. Sekitar 35% akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu untuk biaya operasional, IT, sewa kantor, pembayaran utang lain-lain dan lain-lain.
2. Sekitar 35% akan digunakan untuk modal kerja pada PT Minna Padi Resorts yang akan digunakan untuk biaya operasional dan pengembangan usaha, serta lain-lain.

3. Sekitar 30% akan digunakan untuk modal kerja pada PT Sanur Hasta Griya yang akan digunakan untuk biaya operasional, pengembangan usaha, serta lain-lain,

Penggunaan dana selengkapnya dapat dilihat pada Bab II Prospektus ini mengenai Penggunaan Dana yang Diperoleh dari hasil PMHMETD.

Ikhtisar Data Keuangan Penting

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting dibawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak untuk tahun tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, dan 2023. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya pada 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut berasal dari laporan keuangan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan (member of DFK International), auditor independen, berdasarkan laporan auditor independen, berdasarkan laporan auditor independen No. 00094/2.1035/AU.1/03/1432-4/1/II/2025 tanggal 19 Maret 2025 dengan opini Wajar Tanpa Modifikasi dan ditandatangani oleh Soadun Tampubolon, CPA, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1432.

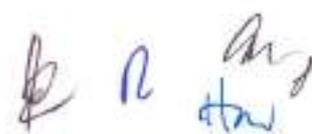
Seluruh informasi keuangan, termasuk saldo, jumlah, persentase, yang disajikan dalam Prospektus ini dibulatkan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain. Oleh karena itu, setiap perbedaan yang terjadi atas penjumlahan informasi keuangan tersebut yang disajikan dalam tabel-tabel yang tercantum dalam Prospektus ini, yaitu antara nilai menurut hasil penjumlahan dengan nilai yang tercantum dalam Prospektus, semata-mata karena pembulatan tersebut.

LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF

Keterangan	Dalam Jutaan Rupiah	
	2024	2023
Pendapatan	8.354	11.674
Laba Bruto	5.380	7.759
Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	(5.612)	(2.911)
Laba (Rugi) yang Dapat Diatribusikan Kepada:		
Pemilik Entitas Induk	(5.606)	(2.910)
Kepentingan Non-Pengendali	(6)	(1)
Total Laba (Rugi) Komprehensif	(5.230)	(3.022)
Laba (Rugi) Komprehensif yang dapat Diatribusikan Kepada:		
Pemilik Entitas Induk	(5.225)	(3.021)
Kepentingan Non-Pengendali	(5)	(1)

LAPORAN POSISI KEUANGAN

Keterangan	Dalam Jutaan Rupiah	
	2024	2023
Jumlah Aset	103.917	105.385
Jumlah Aset Lancar	25.889	25.354
Jumlah Aset Tidak Lancar	78.028	80.031
Jumlah Liabilitas	12.478	8.716
Jumlah Liabilitas Lancar	6.900	3.035
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	5.578	5.681
Jumlah Ekuitas	91.439	96.669



LAPORAN ARUS KAS

Dalam Jutaan Rupiah

Keterangan	31 Desember	
	2024	2023
Kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	162,94	(290,70)
Kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	243,75	(161,68)
Kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	(228,58)	748,07
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	178,11	295,69
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	1.587,12	1.291,42
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	1.765,23	1.587,12

RASIO – RASIO PENTING

Keterangan	31 Desember	
	2024	2023
PROFITABILITAS		
Marjin laba (rugi) sebelum beban pajak	-63,20%	-24,34%
Marjin laba (rugi) tahun berjalan	-67,18%	-24,94%
Marjin laba (rugi) komprehensif	-62,60%	-25,89%
LIKUIDITAS		
Aset Lancar/liabilitas jangka pendek	3,75	8,35
SOLVABILITAS		
Total Liabilitas/ Total Aset (X)	0,12	0,08
Total Liabilitas/Total Ekuitas (X)	0,14	0,09
IMBAL HASIL		
Imbal hasil aset	-5,40%	-2,76%
Imbal hasil ekuitas	-6,14%	-3,01%
PERTUMBUHAN		
Pendapatan	-28,44%	25,44%
Total Beban Usaha	-1,34%	11,88%
Rugi Usaha	-86,22%	7,46%
Rugi Neto Tahun Berjalan	-92,78%	16,78%
Total Rugi Komprehensif	-73,06%	-225,48%
Total Aset	-1,39%	-1,69%
Total Liabilitas	43,16%	16,07%
Total Ekuitas	-5,41%	-3,03%

Risiko Usaha

- A. Risiko Utama Yang Mempunyai Pengaruh Signifikan Terhadap Kelangsungan Usaha Perseroan**
Risiko Kebijakan Pemerintah
- B. Risiko Usaha Yang Bersifat Material Baik Secara Langsung maupun Tidak Langsung Yang Dapat Mempengaruhi Hasil Usaha Dan Kondisi Keuangan Perseroan**
- Risiko Persaingan Usaha
 - Risiko Perubahan Preferensi Konsumen dan Tren Wisata
 - Risiko Ketergantungan Kepada Pihak Ketiga
 - Risiko Perjanjian Sewa
 - Risiko Sebagai Perusahaan Induk
 - Risiko Sumber Daya Manusia
 - Risiko Berkurangnya Pangsa Pasar
- C. Risiko Umum**
- Risiko Pertumbuhan Ekonomi
 - Risiko Nilai Tukar Rupiah
 - Risiko Bencana Alam
 - Risiko Keamanan
- D. Risiko Yang Berkaitan Dengan Saham Perseroan**
- Risiko Terkait Kurang Aktifnya Perdagangan Saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia
 - Risiko Terkait Fluktuasi Harga Saham yang Ditawarkan
 - Risiko Terkait Kemampuan Perseroan untuk Membagikan Dividen di Masa Depan
 - Risiko Terkait Pemegang Saham Perseroan Kemungkinan Akan Terdilusi jika Pemegang Saham Menolak atau Tidak Melaksanakan HMETD
 - Risiko Terkait Kondisi Pasar Modal Indonesia yang Dapat Mempengaruhi Harga dan Likuiditas Saham

Kegiatan Usaha

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 145 tanggal 16 Agustus 2022, dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang, antara lain, aktivitas Pengembangan Properti dan Perhotelan.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha utama yaitu, antara lain, KBLI sebagai berikut:

- 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa)
- 68200 (Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak)

Kegiatan usaha penunjang yang mendukung kegiatan usaha utama Perusahaan Sasaran, antara lain, adalah:

- menjalankan usaha kontraktor, yang mencakup antara lain:
 - 41011, 41012, 41014, 41017, 41019 – konstruksi gedung-gedung
 - 42101, 42102 – konstruksi bangunan sipil jalan, jembatan
 - 43211, 43212, 43213, 43221, 43224 – instalasi listrik, telekomunikasi, elektronika, plumbing, ventilasi udara
 - 43301, 43302, 43303, 43304, 43305, 43309, 43901, 43902, 43903, 43904 – pengerjaan pemasangan kaca dan alumunium, lantai, dinding, plafon, pengecatan, dekorasi interior, dekorasi eksterior, penyelesaian konstruksi bangunan, pemasangan pondasi, pemasangan steiger, pemasangan rangka dan atap, pemasangan kerangka baja
 - 43909, 42919, 42914, 42930 – konstruksi khusus, konstruksi bangunan sipil lainnya, pengerukan, konstruksi pra-fabrikasi bangunan sipil
- menjalankan usaha perdagangan, yang mencakup antara lain, perdagangan besar atas dasar fee/kontrak (46100), perdagangan besar peralatan rumah tangga (46491), perdagangan besar berbagai macam barang (46900)
- menjalankan usaha angkutan darat, yang mencakup antara lain, angkutan bus pariwisata (49221), angkutan bus tidak dalam trayek (49229), angkutan bus dalam trayek (49219), angkutan bus khusus (49216), angkutan darat khusus bukan bus (49415)
- menjalankan usaha periklanan (73100):

- e. menjalankan usaha aktivitas kebersihan bangunan dan industri lainnya (81290);
- f. menjalankan usaha aktivitas penyedia gabungan jasa administrasi kantor (82110);
- g. menjalankan usaha aktivitas kantor pusat (70100);
- h. menjalankan usaha konsultasi manajemen lainnya (70209);
- i. menjalankan usaha konsultasi bisnis dan broker bisnis (74902);
- j. menjalankan usaha perusahaan holding (64200).

Adapun kegiatan usaha yang riil dilaksanakan oleh Perseroan melalui Entitas Anak termasuk pengelolaan pondok wisata dengan tipe boutique villa The Santai yang berlokasi di daerah Umalas, Bali. Perseroan akan melakukan pengembangan pada tanah seluas 4 hektar yang berlokasi di Pantai Sanur, Bali. Aktivitas ini sesuai dengan KBLI Perusahaan Sasaran yaitu KBLI 68111 dengan judul Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa, yang mana sesuai uraian yang dikutip dari oss.go.id adalah sebagai berikut : "Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah."

Prospek Usaha

Pertumbuhan Ekonomi dan Dampaknya terhadap Sektor Properti

Proyeksi tahun 2025 menunjukkan bahwa ekonomi Indonesia diperkirakan tumbuh di kisaran 5,2%-5,4% (Bank Indonesia, 2025), didorong oleh konsumsi domestik yang tetap kuat serta kebijakan fiskal yang proaktif dalam mendukung sektor riil. Peningkatan daya beli masyarakat, stabilitas inflasi, serta berbagai insentif pemerintah turut memberikan momentum positif bagi industri properti, termasuk perumahan bersubsidi melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Di sisi investasi, insentif baru dari pemerintah untuk sektor properti dan infrastruktur diharapkan mampu menarik lebih banyak pengembang untuk berpartisipasi dalam proyek perumahan rakyat. Namun, terdapat beberapa tantangan eksternal yang perlu diwaspadai, seperti volatilitas harga energi, ketidakpastian kebijakan moneter global, serta potensi eskalasi perang dagang AS-Tiongkok, yang dapat mempengaruhi stabilitas pasar properti nasional.

Dinamika dan Tren Industri FLPP

Dalam tiga tahun terakhir, sektor perumahan bersubsidi mengalami pertumbuhan yang signifikan. Pada tahun 2022, realisasi penyaluran FLPP mencapai lebih dari 200.000 unit rumah dengan total nilai lebih dari Rp25 triliun (Kementerian PUPR, 2023). Meskipun terjadi kenaikan suku bunga pada 2023, permintaan tetap tinggi dengan realisasi mencapai 210.000 unit. Untuk tahun 2024, pemerintah telah menargetkan peningkatan lebih lanjut dengan strategi optimalisasi skema subsidi dan peningkatan keterlibatan pengembang, dengan target lebih dari 220.000 unit rumah bersubsidi (Kementerian PUPR, 2024).

Sebagai upaya untuk terus mendorong pertumbuhan sektor ini, pemerintah menerapkan beberapa kebijakan utama yang berdampak langsung pada industri FLPP, antara lain:

- Penyesuaian plafon harga rumah subsidi sesuai dengan kenaikan harga material dan biaya konstruksi, dengan rata-rata kenaikan sebesar 5% dibandingkan tahun sebelumnya (Kementerian Keuangan, 2024).
- Insentif pajak berupa pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) untuk pembelian rumah subsidi hingga tahun 2025 (Peraturan Menteri Keuangan No. 120/2024).
- Digitalisasi pengajuan FLPP melalui Sistem Informasi KPR Bersubsidi (SIKASEP) guna mempercepat birokrasi dan meningkatkan transparansi dalam distribusi rumah bersubsidi (PUPR, 2024).
- Dorongan penggunaan metode konstruksi modular, yang memungkinkan pengurangan biaya pembangunan hingga 10% dan percepatan waktu konstruksi hingga 30% lebih efisien dibanding metode konvensional (Asosiasi Pengembang Perumahan, 2024).

Dengan stabilitas pertumbuhan ekonomi serta dukungan kebijakan yang semakin diperkuat, permintaan terhadap rumah bersubsidi diperkirakan akan terus meningkat pada 2025. Para pengembang dituntut untuk lebih inovatif dalam strategi efisiensi biaya, termasuk dalam pengadaan bahan baku, optimalisasi

rantai pasok, serta penerapan teknologi konstruksi modern, guna meningkatkan daya saing dan memastikan keterjangkauan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Prospek Sektor Pariwisata dan Properti Vila di Bali

Di sektor pariwisata, pemulihan industri di Bali berlangsung pesat setelah terdampak pandemi. Pada 2022, jumlah wisatawan mancanegara mulai meningkat signifikan seiring pelonggaran pembatasan perjalanan. Tren positif ini berlanjut pada 2023 dan 2024, dengan jumlah kunjungan wisatawan ke Bali mencapai 551.100 orang pada Desember 2024, meningkat 16,54% dibanding bulan sebelumnya. Wisatawan asal Australia masih mendominasi dengan pangsa pasar 24,78%.

Pemulihan ini turut berdampak pada pertumbuhan ekonomi Bali, yang pada 2024 mencapai 5,85% dan diproyeksikan meningkat hingga 6% pada 2025. Meningkatnya permintaan terhadap akomodasi premium, terutama di segmen boutique villa, memberikan peluang besar bagi perusahaan dalam memperkuat daya saingnya di sektor hospitalitas.

Minna Padi Resort dengan boutique villa The Santai diharapkan dapat memanfaatkan tren ini melalui diferensiasi produk, layanan personalisasi, serta optimalisasi strategi pemasaran digital. Adopsi teknologi dalam pemasaran, seperti penggunaan data analytics untuk targeting pelanggan premium, serta kerja sama dengan platform pemesanan global, menjadi langkah penting dalam memperluas jangkauan pasar.

Dengan stabilitas pertumbuhan ekonomi serta dinamika positif di sektor properti dan pariwisata, Perseroan bersama Sanur Hasta Griya di sektor perumahan FLPP serta Minna Padi Resort dengan The Santai di sektor hospitalitas, berpotensi untuk terus tumbuh dan memperkuat posisinya di pasar yang semakin kompetitif.

Kebijakan Dividen

Seluruh Saham Perseroan yang telah diambil bagian dan disetor penuh dalam Perseroan, termasuk Saham yang akan ditawarkan dalam rangka PMHMETD I kepada para Pemegang Saham, mempunyai hak yang sama dan sederajat dalam segala hal, termasuk hak untuk mendapatkan dividen.

Setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan merencanakan pembayaran dividen kas maksimum 25% (dua puluh limapersen) dari laba bersih tahun berjalan, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari RUPS Tahunan Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan.

Dengan tetap memperhatikan posisi keuangan, tingkat kesehatan atau kewajiban Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan untuk menentukan pembagian dividen yang akan ditentukan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan.

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

I. PENAWARAN UMUM TERBATAS

Dalam rangka pelaksanaan PMHMETD I, para Pemegang Saham Perseroan telah menyetujui rencana penambahan modal dengan memberikan HMETD dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB") tanggal 21 Maret 2025 dengan hasil keputusan menyetujui penambahan modal ditempatkan dan disetor Perseroan melalui PMHMETD I dengan penerbitan HMETD.

Perseroan menawarkan sebanyak-banyaknya 3.281.250.000 (tiga miliar dua ratus delapan puluh dua satu juta dua ratus lima puluh ribu) Saham Baru atau sebesar 33,33% (tiga puluh tiga koma tiga tiga) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah PMHMETD I dengan nilai nominal Rp20 (dua puluh Rupiah) setiap saham dengan Harga Pelaksanaan Rp50 (lima puluh Rupiah) untuk setiap saham sehingga jumlah dana yang akan diterima Perseroan dalam rangka PMHMETD I ini sebesar sebanyak-banyaknya Rp164.062.500.000,00 (seratus enam puluh empat miliar enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) yang berasal dari saham portepel Perseroan dan akan dicatatkan di PT Bursa Efek Indonesia ("BEI").

Setiap pemegang 2 (dua) saham yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham ("DPS") Perseroan pada tanggal 4 Juli 2025 pukul 16.00 WIB berhak atas 1 (satu) HMETD, dimana setiap 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pelaksanaan HMETD.

Hapsoro selaku Pemegang Saham Pengendali Perseroan yang secara langsung memiliki 4,44% (empat koma empat puluh empat persen) atau sebesar 291.483.106 (dua ratus sembilan puluh satu juta empat ratus delapan puluh tiga ribu seratus enam) Saham Perseroan dan memiliki hak untuk memperoleh 145.741.553 (seratus empat puluh lima juta tujuh ratus empat puluh satu ribu lima ratus lima puluh tiga) HMETD sesuai porsi kepemilikannya. Berdasarkan surat pernyataan tanggal 28 April 2025 menyatakan Hapsoro akan berkomitmen melaksanakan seluruh hak yang dimilikinya.

PT Basis Utama Prima ("BUP") selaku Pemegang Saham Utama yang memiliki 45,71% (empat puluh lima koma tujuh puluh satu persen) atau sebesar 3.000.000.000 (tiga miliar) Saham Perseroan, menyatakan akan mengalihkan seluruh haknya kepada Hapsoro berdasarkan surat tanggal 28 April 2025.

Hapsoro berkomitmen untuk menerima pengalihan seluruh hak memesan efek terlebih dahulu yang di dalam PM-HMETD akan diperoleh BUPa sebagai pemegang saham Perseroan yang saat ini memiliki 3.000.000.000 saham yang mewakili 45,71% dari jumlah seluruh saham yang telah dikeluarkan oleh Perseroan, berdasarkan surat tanggal 28 April 2025.

Saham yang diterbitkan dalam rangka PMHMETD I ini mempunyai hak yang sama dan sederajat dengan saham Perseroan yang telah ditempatkan dan disetor penuh sebelumnya, yakni berhak dan berwenang untuk memperoleh dan melaksanakan semua hak yang melekat pada saham-saham tersebut, antara lain hak atas HMETD dan hak atas saham bonus, sebagaimana diatur dalam anggaran dasar perseroan dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, termasuk menghadiri rapat-rapat umum pemegang saham Perseroan, memberikan suara dalam rapat-rapat tersebut dan menerima dividen yang dibagikan oleh Perseroan sesuai dengan keputusan-keputusan rapat tersebut, sesuai dengan rasio perbandingan jumlah saham dalam Perseroan yang dimiliki.

Setiap HMETD dalam bentuk pecahan akan dibulatkan ke bawah (round down). Sesuai ketentuan Peraturan OJK No.32/POJK.04/2015 sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan OJK No.14/POJK.04/2019 dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya dalam penambahan modal dengan memberikan HMETD tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualan dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

RISIKO UTAMA YANG DIHADAPI OLEH PERSEROAN ADALAH RISIKO KEBIJAKAN PEMERINTAH. RISIKO USAHA LAINNYA DAPAT DILIHAT PADA BAB VI DALAM PROSPEKTUS INI.

RISIKO TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS SAHAM PERSEROAN YAITU TIDAK LIKUIDNYA SAHAM PERSEROAN. MESKIPUN PERSEROAN TELAH MENCATATKAN SAHAMNYA DI BEI TIDAK ADA JAMINAN BAHWA SAHAM PERSEROAN YANG DIPERDAGANGKAN TERSEBUT AKAN AKTIF ATAU LIKUID KARENA TERDAPAT KEMUNGKINAN SAHAM PERSEROAN AKAN DIMILIKI SATU ATAU BEBERAPA PIHAK TERTENTU YANG TIDAK MEMPERDAGANGKAN SAHAMNYA DI PASAR SEKUNDER. DENGAN DEMIKIAN, PERSEROAN TIDAK DAPAT MEMPREDIKSIKAN APAKAH PASAR DARI SAHAM PERSEROAN AKAN AKTIF ATAU LIKUIDITAS SAHAM PERSEROAN AKAN TERJAGA.

KETERANGAN TENTANG KEPUTUSAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

Dalam rangka pelaksanaan PMHMETD I sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan No. 15/POJK.04/2021, Perseroan telah melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa pada tanggal 21 Maret 2025 dengan keputusan sebagaimana termuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sanurhasta Mitra Tbk No. 201 Tanggal 21 Maret 2025 dibuat oleh Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, yang Ringkasan Risalah Rapatnya telah diumumkan melalui situs Bursa Efek Indonesia dan melalui situs Perseroan www.sanurhastamitra.com pada tanggal 24 Maret 2025, diantaranya mengenai Persetujuan Pelaksanaan PMHMETD I sebagai berikut :

Mata Acara Pertama :

Persetujuan atas rencana Perseroan untuk melaksanakan PMHMETD kepada para pemegang saham yang akan dilakukan oleh Perseroan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni POJK No. 32/2015 sebagaimana telah diubah dengan POJK No. 14/2019, termasuk:

- a. Persetujuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan peningkatan Modal Ditempatkan dan Disetor Perseroan dalam rangka PMHMETD;
- b. Pemberian kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan, dengan hak substitusi untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan berkaitan dengan PMHMETD tersebut, termasuk tetapi tidak terbatas pada mencatatkan saham yang diterbitkan dalam PMHMETD pada PT Bursa Efek Indonesia, menetapkan kepastian jumlah saham yang diterbitkan, maupun syarat dan ketentuan PMHMETD lainnya, serta untuk menyatakan/menuangkan dalam akta tersendiri yang dibuat dihadapan Notaris mengenai perubahan Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dalam rangka PMHMETD.

Mata Acara Kedua:

Perubahan susunan Direksi dan/ atau Dewan Komisaris Perseroan.

Tidak terdapat persetujuan lain yang diperlukan selain RUPSLB yang telah disampaikan di atas.

STRUKTUR PERMODALAN DAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Struktur Permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham per 28 April 2025 yang diambil dari Akses KSEI adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase
Modal Dasar	21.000.000.000	420.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor			
PT Basis Utama Prima	3.000.000.000	60.000.000.000	45,71%
Tuan Hapsoro	291.483.106	5.829.662.120	4,44%
Masyarakat	3.271.016.894	65.420.337.680	49,85%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	6.562.500.000	131.250.000.000	100,00%
Saham Dalam Portepel	14.437.500.000	288.750.000.000	

PROFORMA STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM

Jika seluruh pemegang saham melaksanakan seluruh HMETD, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan setelah PMHMETD I secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20 per Saham					
	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	21.000.000.000	420.000.000.000		21.000.000.000	420.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor						
PT Basis Utama Prima	3.000.000.000	60.000.000.000	45,71%	4.500.000.000	90.000.000.000	45,71%
Tuan Hapsoro	291.483.106	5.829.662.120	4,44%	437.224.659	8.744.493.180	4,44%
Masyarakat	3.271.016.894	65.420.337.880	49,85%	4.906.525.341	98.130.506.820	49,85%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	6.562.500.000	131.250.000.000	100,00%	9.843.750.000	196.875.000.000	100,00%
Saham Dalam Portepel	14.437.500.000	288.750.000.000		11.156.250.000	223.125.000.000	

Apabila HMETD yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini dilaksanakan oleh pemegang saham Hapsoro yang juga berkomitmen untuk menerima pengalihan seluruh hak memesan efek terlebih dahulu yang di dalam PMHMETD akan diperoleh BUP dan masyarakat melaksanakan seluruh HMETD, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan sebelum dan sesudah dilaksanakannya PMHMETD I secara proforma adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp20 per Saham					
	Sebelum PMHMETD I			Setelah PMHMETD I		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Modal Dasar	21.000.000.000	420.000.000.000		21.000.000.000	420.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor						
PT Basis Utama Prima	3.000.000.000	60.000.000.000	45,71%	3.000.000.000	60.000.000.000	30,48%
Tuan Hapsoro	291.483.106	5.829.662.120	4,44%	1.937.224.659	38.744.493.180	19,68%
Masyarakat	3.271.016.894	65.420.337.880	49,84%	4.906.525.341	98.130.506.820	49,84%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	6.562.500.000	131.250.000.000	100,00%	9.843.750.000	196.875.000.000	100,00%
Saham Dalam Portepel	14.437.500.000	288.750.000.000		11.156.250.000	223.125.000.000	

KETERANGAN TENTANG HMETD

Jenis Penawaran	: HMETD
Jumlah Saham PMHMETD	: Sebanyak-banyaknya 3.281.250.000 (tiga miliar dua ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu) Saham
Nilai Nominal	: Rp20 (dua puluh Rupiah)
Harga pelaksanaan HMETD	: Rp50 (lima puluh Rupiah) per saham
Nilai Emisi atas pelaksanaan HMETD	: Sebanyak-banyaknya Rp164.062.500.000,00 (seratus enam puluh empat miliar enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah)
Rasio Saham Lama : HMETD	: Setiap 2 (dua) saham lama akan memperoleh 1 (satu) HMETD
Dilusi Kepemilikan	: 33,3%
Pencatatan	: PT Bursa Efek Indonesia

Saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini diterbitkan berdasarkan HMETD yang akan dikeluarkan Perseroan kepada Pemegang Saham Yang Berhak. HMETD dapat diperdagangkan selama masa perdagangan melalui pengalihan kepemilikan HMETD dengan sistem pemindahbukuan HMETD antar Pemegang Rekening Efek di KSEI. Pemegang HMETD yang hendak melakukan perdagangan wajib memiliki rekening pada Anggota Bursa atau Bank Kustodian yang telah menjadi Pemegang Rekening Efek di KSEI.

Pelaksanaan HMETD hanya dalam bentuk uang tunai yang dapat dilakukan dengan menggunakan Rupiah.

PEMEGANG SAHAM YANG BERHAK MENERIMA HMETD

Para Pemegang Saham yang tercatat dengan sah dalam DPS Perseroan pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia tanggal **4 Juli 2025** berhak untuk membeli saham dengan ketentuan bahwa setiap pemegang 2 (dua) saham lama akan memperoleh 1 (satu) HMETD memberikan hak kepada pemegangnya untuk membeli 1 (satu) Saham Baru dengan nilai nominal Rp20 (dua puluh Rupiah) per saham dengan harga pelaksanaan sebesar Rp50,00 (lima puluh Rupiah) per saham.

PEMEGANG HMETD YANG SAH

- a) Para Pemegang Saham yang namanya tercatat secara sah dalam DPS Perseroan pada penutupan perdagangan saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia tanggal **4 Juli 2025** yang tidak dijual HMETD-nya sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD;
- b) Pembeli HMETD yang namanya tercantum dalam SBHMETD sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD; atau
- c) Para Pemegang HMETD dalam penitipan kolektif KSEI sampai dengan akhir periode perdagangan HMETD.

PERDAGANGAN HMETD

Pemegang HMETD dapat memperdagangkan HMETD yang dimilikinya selama periode perdagangan, yaitu tanggal **8 Juli 2025** sampai dengan **16 Juli 2025**.

Perdagangan HMETD tanpa warkat harus memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan perpajakan dan ketentuan di bidang Pasar Modal termasuk peraturan bursa dimana HMETD tersebut diperdagangkan, yaitu PT Bursa Efek Indonesia dan peraturan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI). Apabila Pemegang HMETD mengalami keragu-raguan dalam mengambil keputusan, sebaiknya Pemegang HMETD berkonsultasi atas biaya sendiri dengan penasehat investasi, perantara pedagang efek, manajer investasi, penasehat hukum, akuntan publik, atau penasehat profesional lainnya.

HMETD yang berada dalam Penitipan Kolektif di KSEI diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia, sedangkan HMETD yang berbentuk SBHMETD hanya bisa diperdagangkan di luar bursa. Penyelesaian perdagangan HMETD yang dilakukan melalui Bursa akan dilaksanakan dengan cara pemindahbukuan antar rekening efek atas nama Bank Kustodian atau Anggota Bursa di KSEI. Segala biaya dan pajak yang mungkin timbul akibat perdagangan dan pemindahtanganan HMETD menjadi tanggung jawab dan beban Pemegang HMETD atau calon Pemegang HMETD.

Tanggal terakhir pelaksanaan HMETD adalah tanggal **16 Juli 2025**, sehingga HMETD yang tidak dilaksanakan sampai dengan tanggal tersebut tidak akan berlaku lagi.

BENTUK HMETD

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

melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke rekening efek atas nama Bank Kustodian atau Anggota Bursa yang ditunjuk masing-masing Pemegang Saham di KSEI.

PERMOHONAN PEMECAHAN SERTIFIKAT BUKTI HMETD

Bagi pemegang SBHMETD yang ingin menjual atau mengalihkan sebagian dari HMETD yang dimilikinya, maka Pemegang HMETD yang bersangkutan dapat menghubungi BAE Perseroan untuk mendapatkan denominasi HMETD yang diinginkan. Pemegang HMETD dapat melakukan pemecahan SBHMETD mulai tanggal **8 Juli 2025** sampai dengan **16 Juli 2025**. SBHMETD hasil pemecahan dapat diambil dalam waktu **1 (satu) Hari Bursa** setelah permohonan diterima lengkap oleh BAE Perseroan.

Setiap pemecahan akan dikenakan biaya yang menjadi beban pemohon, yaitu sebesar Rp27.500,00 (dua puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah) per SBHMETD baru hasil pemecahan. Biaya tersebut sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai.

NILAI TEORITIS HMETD

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

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

Diasumsikan harga pasar satu saham	=	Rp a	
Harga saham PMHMETD I	=	Rp b	
Jumlah saham yang beredar sebelum PMHMETD I	=	A	
Jumlah saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I	=	B	
Jumlah saham yang beredar setelah PMHMETD I	=	A + B	
Harga teoritis Saham Baru	=	$\frac{\{(Rp\ a \times A) + (Rp\ b \times B)\}}{(A + B)}$	= Rp c
Harga teoritis HMETD	=	Rp c - Rp a	

PECAHAN HMETD

Sesuai dengan POJK No.32/2015, dalam hal Pemegang Saham mempunyai HMETD dalam bentuk pecahan, hak atas pecahan saham dan/atau Efek Bersifat Ekuitas lainnya dalam penambahan modal dengan memberikan HMETD tersebut wajib dijual oleh Perseroan dan hasil penjualannya dimasukkan ke dalam rekening Perseroan.

PENGUNAAN SERTIFIKAT BUKTI HMETD

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya belum dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD yang mencantumkan nama dan alamat Pemegang HMETD, jumlah saham yang dimiliki, jumlah HMETD yang dapat digunakan untuk membeli Saham Baru dalam rangka PMHMETD I, jumlah Saham Baru yang akan dibeli, jumlah harga yang harus dibayar, jumlah pemesanan Saham Tambahan, kolom endosemen dan keterangan lain yang diperlukan. Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan tidak akan menerbitkan SBHMETD, melainkan akan melakukan pengkreditan HMETD ke rekening efek atas nama Bank Kustodian atau Anggota Bursa yang ditunjuk masing-masing Pemegang Saham di KSEI.

DISTRIBUSI HMETD

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui Rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya **1 (satu) Hari Kerja** setelah tanggal pencatatan pada DPS Perseroan yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal **7 Juli 2025**. Prospektus dan petunjuk pelaksanaan akan didistribusikan oleh Perseroan melalui BAE yang dapat diperoleh oleh Pemegang Saham dari masing-masing Anggota Bursa atau Bank Kustodiannya.

Bagi Pemegang Saham Yang Berhak yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama Pemegang Saham Yang Berhak. Para Pemegang Saham Yang Berhak dapat mengambil SBHMETD, Prospektus, FPPS Tambahan dan formulir lainnya di BAE pada setiap hari dan jam kerja mulai tanggal **8 Juli 2025** dengan menunjukkan asli kartu tanda pengenal yang sah (KTP/Paspor/KITAS) dan menyerahkan fotokopi serta asli surat kuasa bagi yang tidak bisa mengambil sendiri dengan menyerahkan fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa, di:

Biro Administrasi Efek Perseroan PT Datindo Entrycom
 Jl. Hayam Wuruk No. 28, Lantai 2 Jakarta 10220
 Telp. +62 21 – 3508077, Faks. +62 21 – 3508078

HAK PEMEGANG SAHAM

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, jika saham yang masih dalam simpanan akan dikeluarkan dengan cara penawaran umum terbatas dengan hak memesan efek terlebih dahulu kepada para Pemegang Saham, maka seluruh Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam DPS pada tanggal **4 Juli 2025**, mempunyai hak terlebih dahulu untuk membeli saham yang akan dikeluarkan tersebut (atau dalam PMHMETD I ini disebut sebagai HMETD), yang seimbang dengan jumlah saham yang dimiliki oleh Pemegang Saham. HMETD tersebut dapat dijual dan dialihkan kepada pihak lain, dengan mengindahkan ketentuan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal. Selain itu, setiap saham memberikan hak kepada setiap Pemegang Saham untuk:

- Menerima dividen, saham bonus, atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham. Setiap Pemegang Saham yang namanya tercatat pada Daftar Pemegang Saham pada 1 (satu) Hari Kerja sebelum tanggal RUPS, berhak untuk memperoleh dividen, saham bonus, atau hak-hak lainnya sehubungan dengan pemilikan saham.
- Menghadiri dan memberikan suara dalam RUPS Perseroan. Setiap Pemegang Saham yang namanya tercatat pada daftar Pemegang Saham 1 (satu) Hari Kerja sebelum tanggal panggilan RUPS Perseroan (*recording date*) berhak untuk menghadiri dan memberikan suara dalam RUPS Perseroan.
- Meminta agar diselenggarakan RUPS Perseroan. 1 (satu) Pemegang Saham atau lebih yang bersama-sama mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dapat meminta agar diselenggarakan RUPS Perseroan.

TATA CARA PENGALIHAN HMETD

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

HISTORIS HARGA SAHAM PERSEROAN

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

Bulan	Harga Tertinggi	Harga Terendah	Total Volume Perdagangan
Maret 2025	290	86	5.631.981.100
Februari 2025	160	80	252.566.900
Januari 2025	86	53	402.680.500
Desember 2024	71	37	446.653.300
November 2024	34	22	250.541.200
Oktober 2024	23	18	4.095.900
September 2024	27	20	2.051.200
Agustus 2024	30	20	16.602.500
Juli 2024	39	16	4.176.900
Juni 2024	19	16	23.470.900
Mei 2024	17	11	12.078.000
April 2024	34	11	22.663.800

(Sumber Data: finance.yahoo.com)

DALAM KURUN WAKTU 12 (DUA BELAS) BULAN SETELAH EFEKTIFNYA PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PMHMETD I INI, PERSEROAN BELUM BERMAKSUD UNTUK MENERBITKAN ATAU MENCATATKAN SAHAM BARU ATAU EFEK LAINNYA YANG DAPAT DIKONVERSIKAN MENJADI SAHAM.

II. PENGGUNAAN DANA YANG DIPEROLEH DARI HASIL PENAWARAN UMUM

Perseroan merencanakan dana yang diperoleh dari hasil PMHMETD I ini setelah dikurangi biaya emisi efek akan digunakan untuk :

1. Sekitar 35% akan digunakan untuk modal kerja Perseroan, yaitu untuk biaya operasional, IT, sewa kantor, pembayaran utang lain-lain dan lain-lain.
2. Sekitar 35% akan digunakan untuk modal kerja pada PT Minna Padi Resorts yang akan digunakan untuk biaya operasional dan pengembangan usaha, serta lain-lain.
3. Sekitar 30% akan digunakan untuk modal kerja pada PT Sanur Hasta Griya yang akan digunakan untuk biaya operasional, pengembangan usaha, serta lain-lain.

Manajemen Perseroan menyatakan bahwa penggunaan dana hasil Penawaran Umum akan memenuhi ketentuan peraturan dan perundang-undangan di bidang Pasar Modal. Perseroan akan menyampaikan pertanggungjawaban realisasi Penawaran Umum secara berkala kepada para Pemegang Saham dalam RUPS Tahunan dan melaporkannya kepada OJK setiap 6 (enam) bulan sekali sesuai dengan POJK No. 30/2015.

Rencana penggunaan dana yang diperoleh dari PMHMETD I ini akan dilaksanakan sepenuhnya sesuai dengan peraturan pasar modal yang berlaku di Indonesia. Perseroan bertanggung jawab atas realisasi penggunaan dana yang diperoleh dari PMHMETD I ini dan akan melaporkan realisasi penggunaan dana tersebut secara berkala kepada Pemegang Saham dalam RUPS Perseroan dan kepada OJK sesuai dengan POJK No. 30/2015.

Dalam hal Perseroan berencana mengubah penggunaan dana yang diperoleh dari PMHMETD I ini, rencana dan alasan dari setiap perubahan penggunaan dana hasil PMHMETD I harus disampaikan kepada OJK sesuai dengan POJK No. 30/2015. Perseroan akan mendapatkan persetujuan dari RUPS terlebih dahulu atas perubahan penggunaan dana hasil PMHMETD I, sebagaimana diatur dalam POJK No. 30/2015.

Apabila sebagian atau seluruh dana hasil PMHMETD I digunakan untuk transaksi yang termasuk dalam kategori transaksi material, transaksi afiliasi, dan/atau transaksi yang mengandung benturan kepentingan menurut POJK No. 17/2020 dan/atau POJK No. 42/2020, Perseroan akan memperhatikan, mematuhi, dan tunduk pada ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur di dalam POJK No. 17/2020 dan/atau POJK No. 42/2020, sebagaimana relevan. Perseroan tidak wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) POJK No.17/2020 jika baik sebagian atau seluruh dana hasil PMHMETD I digunakan untuk melakukan transaksi material yang merupakan "Kegiatan Usaha" yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan usaha dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) POJK No.17/2020.

Sesuai dengan POJK No. 30/2015 mengenai keterbukaan informasi sehubungan dengan biaya yang dikeluarkan dalam rangka Penawaran Umum, total biaya yang dikeluarkan oleh Perseroan sehubungan dengan PMHMETD I diperkirakan sebesar sekitar 1,5% dari total dana yang diperoleh dari PMHMETD I dengan asumsi seluruh HMETD terlaksana.

1. Biaya lembaga dan profesi penunjang sebesar 0,6% yang terdiri dari:
 - Biaya Jasa Akuntan Publik sekitar 0,1%
 - Biaya Konsultan Hukum sekitar 0,3%;
 - Biaya Notaris sekitar 0,1%;
 - Biaya Biro Administrasi Efek sekitar 0,1%

2. Biaya Jasa Penasihat Keuangan sekitar 0,7% dan
3. Biaya lain-lain (biaya pendaftaran OJK, biaya audit penjabatan dan percetakan Prospektus sehubungan dengan PMHMETD) sekitar 0,2%.

III. PERNYATAAN UTANG

Tabel di bawah ini memperlihatkan total liabilitas Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024, yang diambil dari laporan posisi keuangan Perseroan pada tanggal 31 Desember 2024. Laporan keuangan Perseroan pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024, telah diaudit oleh KAP Anwar & Rekan berdasarkan standar audit yang ditetapkan IAPI, dengan opini tanpa modifikasi dalam laporannya tanggal 19 Maret 2025, yang ditandatangani oleh Soaduo Tampubolon, CPA.

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perseroan mempunyai liabilitas sebesar Rp12.478,38 juta dengan perincian sebagai berikut:

1. Liabilitas

Keterangan	(Dalam Jutaan Rupiah) Saldo
Liabilitas Jangka Pendek	
Utang Usaha – Pihak Ketiga	307,86
Utang Lain-Lain – Pihak Ketiga	3.945,00
Utang Lain-Lain – Pihak Berelasi	66,00
Liabilitas Lancar Lainnya	162,96
Utang Pajak	159,27
Beban Akrual	1.600,00
Uang Jaminan Pelanggan	364,78
Bagian Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam 1 Tahun:	
Liabilitas Imbalan Kerja	272,50
Liabilitas Sewa	21,92
Total Liabilitas Jangka Pendek	6.900,30
Liabilitas Jangka Panjang	
Liabilitas Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam waktu 1 Tahun:	
Liabilitas Imbalan Kerja	1.361,14
Liabilitas Sewa	101,94
Total Liabilitas Jangka Panjang	5.578,08
TOTAL LIABILITAS	12.478,38

Tidak terdapat pembatasan-pembatasan yang kemungkinan dapat merugikan hak-hak pemegang saham publik (negative covenant), sehingga tidak diperlukan adanya pencabutan atas pembatasan-pembatasan tersebut.

2. Utang Usaha – Pihak Ketiga

Utang usaha – pihak ketiga pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp 307,86 juta merupakan utang dalam mata uang Rupiah yang berasal dari pembelian persediaan dan/atau jasa lainnya dari pihak ketiga.

Tidak ada jaminan yang diberikan oleh Kelompok Usaha sehubungan dengan utang usaha di atas.

3. Utang Lain-Lain – Pihak Ketiga

Utang lain-lain - pihak ketiga jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp 3.945 juta merupakan pemberian pinjaman dari PT Lumbungmas Konstrindo Utama dengan jumlah pinjaman sebesar Rp 1.000 juta dengan dikenakan bunga 6%. Pinjaman tersebut jatuh tempo sampai dengan 18 Desember 2025, serta dapat diperpanjang kembali sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Terdapat juga utang lain-lain - pihak ketiga jangka pendek dengan pihak lainnya senilai Rp 2.945 juta.

4. Utang Lain-Lain – Pihak Berelasi

Utang lain-lain - pihak berelasi jangka pendek pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp 66 juta dengan PT Minna Padi Investama Sekuritas Tbk yang merupakan entitas sepengendalian.

5. Liabilitas Lancar Lainnya

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perseroan mempunyai liabilitas lancar lainnya sebesar Rp162,96 juta dengan perincian sebagai berikut:

Keterangan	<i>(Dalam Rupiah)</i>	
	31 Desember 2024	
Jasa Pelayanan		104.748.203
Provisi untuk Penggantian Perabot dan Perlengkapan Pondok Wisata		37.981.055
Kesejahteraan Karyawan		14.129.981
Lainnya (masing-masing dibawah Rp 10.000.000)		6.105.000
JUMLAH		162.964.249

6. Utang Pajak

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perseroan mempunyai utang pajak sebesar Rp159,27 juta dengan perincian sebagai berikut:

Keterangan	<i>(Dalam Rupiah)</i>	
	31 Desember 2024	
Pajak Penghasilan		
Pasal 21		41.642.802
Pasal 23		1.899.532
Pasal 26		6.047.796
Pajak Pertambahan Nilai		6.652.575
Pajak Pembangunan		103.232.466
JUMLAH		159.275.171

7. Beban Akruai

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perseroan mempunyai beban akruai sebesar Rp1.600 juta dengan perincian sebagai berikut:

Keterangan	<i>(Dalam Rupiah)</i>	
	31 Desember 2024	
Bunga Pinjaman		822.230.000
Jasa Manajemen		276.486.374
Jasa Tenaga Ahli		255.458.500
Lain-Lain (masing-masing dibawah Rp 100.000.000)		245.831.541
JUMLAH		1.600.006.415

8. Uang Jaminan Pelanggan

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perseroan mempunyai uang jaminan pelanggan sebesar Rp 364,78 juta yang merupakan uang muka pelanggan dari tamu yang menginap.

9. Liabilitas Imbalan Kerja

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perseroan memiliki liabilitas imbalan kerja sebesar Rp 1.633,64 juta, dengan rincian mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti sebagai berikut:

Keterangan	<i>(Dalam Rupiah)</i>	
	31 Desember 2024	
Saldo Awal Tahun		1.875.147.547
Beban Imbalan Kerja Tahun Berjalan		230.343.274
Pengukuran Kembali Atas Imbalan Kerja		(471.848.360)
JUMLAH		1.633.642.461

Perkiraan analisis jatuh tempo liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Keterangan	<i>(Dalam Rupiah)</i>	
	31 Desember 2024	
Dalam waktu 1 Tahun		272.500.000
Lebih dari 5 Tahun		1.361.142.461
JUMLAH		1.633.642.461

Perseroan menghitung dan membukukan beban imbalan kerja berdasarkan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 tanggal 25 Maret 2003. Liabilitas imbalan kerja dihitung oleh Aktuaris Independen pada tanggal 5 Februari 2025 oleh KKA Muh. Imam Basuki dan Rekan.

10. Liabilitas Sewa

Pada tanggal 31 Desember 2024, Perseroan memiliki liabilitas sewa sebesar Rp123,86 juta, dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan	<i>(Dalam Rupiah)</i>	
	31 Desember 2024	
Saldo Awal Tahun		344.202.245
Peralatan dan Perabotan Pondok Wisata		(228.580.710)
Kendaraan		8.236.171
JUMLAH		123.857.706

Liabilitas sewa berdasarkan waktu

Keterangan	<i>(Dalam Rupiah)</i>	
	31 Desember 2024	
Kurang dari 1 Tahun		21.915.754
Lebih dari 1 Tahun		101.941.952
JUMLAH		123.857.706

Kelompok Usaha memiliki kontrak sewa untuk tanah yang digunakan dalam operasinya. Sewa tanah umumnya memiliki jangka waktu sewa masing-masing yaitu 5 tahun dan 30 tahun. Kewajiban Kelompok Usaha atas sewa yang dimilikinya dijamin dengan hak penyewa atas aset yang disewakan.

IV. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Angka-angka ikhtisar data keuangan penting dibawah ini berasal dan/atau dihitung berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak untuk tahun tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, dan 2023. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anaknya pada 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut berasal dari laporan keuangan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Anwar & Rekan (member of DFK International), auditor independen, berdasarkan laporan auditor independen, berdasarkan laporan auditor independen No. 00094/2.1035/AU.1/03/1432-4/1/III/2025 tanggal 19 Maret 2025 dengan opini Wajar Tanpa Modifikasian dan ditandatangani oleh Soadun Tampubolon, CPA, dengan Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1432.

1. Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

Keterangan	(Dalam Rupiah)	
	2024	2023
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan Setara Kas	1.765.226.842	1.587.115.660
Piutang Usaha Pihak Ketiga – Neto	241.562.288	192.710.515
Aset Keuangan yang Dinilai Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain	2.948.250	24.478.300
Aset Keuangan Lancar Lainnya	8.748.226	709.050
Pajak Dibayar di Muka	43.701.950	42.768.950
Persediaan	23.769.930.280	23.461.293.970
Beban Dibayar di Muka	56.977.603	45.328.989
Total Aset Lancar	25.889.094.439	25.354.405.434
ASET TIDAK LANCAR		
Aset Pajak Tangguhan- Neto	2.553.279.880	2.954.484.127
Aset Tetap - Neto	10.071.747.218	11.673.031.755
Properti Investasi – Neto	65.403.359.400	65.403.359.400
Total Aset Tidak Lancar	78.028.386.498	80.030.875.282
TOTAL ASET	103.917.480.937	105.385.280.716
LIABILITAS		
Liabilitas Jangka Pendek		
Utang Usaha – Pihak Ketiga	307.864.884	314.194.024
Utang Lain-Lain – Pihak Ketiga	3.945.000.000	642.200.000
Utang Lain-Lain – Pihak Berelasi	66.000.000	66.000.000
Liabilitas Lancar Lainnya	182.964.249	145.681.977
Utang Pajak	159.275.171	153.991.287
Beban Akruai	1.600.006.415	845.345.516
Uang Muka Pelanggan	364.775.097	214.932.476
Liabilitas Imbalan Kerja	272.500.000	412.768.748
Bagian Liabilitas Jangka Panjang – yang Jatuh Tempo dalam Waktu Satu Tahun:		
Liabilitas Sewa	21.915.754	240.344.541
Total Liabilitas Jangka Pendek	6.900.301.570	3.034.558.569
Liabilitas Jangka Panjang		
Liabilitas Jangka Panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Liabilitas Sewa	101.941.952	103.857.704
Utang Lain-Lain Pihak ketiga	4.115.000.000	4.115.000.000

Liabilitas Imbalan Kerja	1.361.142.461	1.462.378.799
Total Liabilitas Jangka Panjang	5.578.084.413	5.681.236.503
TOTAL LIABILITAS	12.478.385.983	8.715.795.072
EKUITAS		
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk		
Modal Saham – Nilai Nominal Rp 20 per saham		
Modal dasar – 21.000.000.000 saham Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh – 6.562.500.000 saham	131.250.000.000	131.250.000.000
Tambahan Modal Disetor	(7.987.932.791)	(7.987.932.791)
Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan non-pengendali	2.693.848.392	2.693.848.392
Kerugian yang belum direalisasikan atas aset keuangan	(21.833.949)	(303.899)
Defisit	(34.202.122.199)	(28.596.423.251)
Rugi Komprehensif Lain	(383.994.429)	(786.407.550)
Total Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	(91.347.965.024)	(96.572.780.901)
Kepentingan Nonpengendali	91.129.930	96.704.743
TOTAL EKUITAS	91.439.094.954	96.669.485.644
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	103.917.480.937	105.385.280.716

2. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

Keterangan	<i>(Dalam Rupiah)</i>	
	2024	2023
Pendapatan Neto	8.354.047.884	11.674.547.348
Beban Pokok Pendapatan	(2.973.520.265)	(3.915.761.459)
Laba Bruto	5.380.527.619	7.758.785.889
Beban Penjualan dan Pemasaran	(1.142.067.422)	(1.294.383.364)
Beban Umum dan Administrasi	(9.430.394.250)	(9.090.779.698)
Penghasilan Usaha Lainnya – Neto	354.613.639	28.794.979
Rugi Usaha	(4.837.320.414)	(2.597.582.194)
Penghasilan Keuangan	4.859.998	4.433.232
Biaya Keuangan	(447.044.337)	(248.042.293)
Rugi Sebelum Pajak Penghasilan	(5.279.504.753)	(2.841.191.255)
Beban Pajak Penghasilan	(332.334.553)	(70.035.218)
Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	(5.611.839.306)	(2.911.226.473)
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi		
Pengkukuran Kembali atas Imbalan Kerja	471.848.360	(136.075.360)
Pajak Penghasilan Terkait	(68.869.694)	25.334.542
Perubahan Nilai Wajar Atas Aset Keuangan	(21.530.050)	(34.600)
Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain- Neto Setelah Pajak	381.448.616	(110.775.418)
Total Rugi Komprehensif Tahun Berjalan	(5.230.390.690)	(3.022.001.891)
Laba (Rugi) Neto yang Dapat Diatribusikan Kepada:		
Pemilik Entitas Induk	(5.605.698.948)	(2.910.029.101)
Kepentingan Non-Pengendali	(6.140.358)	(1.197.372)
TOTAL	(5.611.839.306)	(2.911.226.473)
Laba (Rugi) Komprehensif yang dapat Diatribusikan Kepada:		
Pemilik Entitas Induk	(5.224.815.877)	(3.020.757.859)
Kepentingan Non-Pengendali	(5.574.813)	(1.244.032)
Total Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan	(5.230.390.690)	(3.022.001.891)
Laba (Rugi) Per Saham Dasar	(0,85)	(0,44)

3. Laporan Arus Kas Konsolidasian

Keterangan	(Dalam Rupiah)	
	2024	2023
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari Pelanggan	8.428.819.662	11.784.139.021
Pembayaran Kepada Pemasok	(3.288.485.715)	(4.332.589.532)
Pembayaran Kepada Karyawan dan Beban Usaha Lainnya	(4.530.352.926)	(7.494.207.584)
Kas Dihasilkan dari (Digunakan Untuk) Operasi	609.981.021	(42.658.095)
Pembayaran Biaya Keuangan	(447.044.337)	(248.042.293)
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi	162.936.684	(290.700.388)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan Aset Tetap	(128.245.792)	(161.681.019)
Penerimaan dari Penjualan Aset Tetap	372.000.000	-
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	243.754.208	(161.681.019)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran Liabilitas Sewa	(228.580.710)	(251.923.019)
Penerimaan dari Utang Lain-Lain	-	1.000.000.000
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan	(228.580.710)	748.076.981
KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS	178.110.182	296.695.574
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	1.587.115.660	1.291.420.086
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	1.765.225.842	1.587.115.660

4. Rasio Keuangan Konsolidasian

Keterangan	31 Desember	
	2024	2023
PROFITABILITAS		
Marjin laba (rugi) bruto	64,40%	66,46%
Marjin laba (rugi) sebelum beban pajak	-63,20%	-24,34%
Marjin laba (rugi) tahun berjalan	-67,18%	-24,94%
Marjin laba (rugi) komprehensif	-62,60%	-25,89%
LIKUIDITAS		
Aset Lancar/liabilitas jangka pendek	3,75	8,35
Kas/ liabilitas jangka pendek	0,25	0,52
SOLVABILITAS		
Total Liabilitas/ Total Aset (X)	0,12	0,08
Total Liabilitas/Total Ekuitas (X)	0,14	0,09
Total Aset/ Total Ekuitas (X)	1,14	1,09
IMBAL HASIL		
Imbal hasil aset	-5,40%	-2,76%
Imbal hasil ekuitas	-6,14%	-3,01%

PERTUMBUHAN

Pendapatan	-28,44%	25,44%
Total Beban Usaha	-1,34%	11,88%
Rugi Usaha	-86,22%	7,46%
Rugi Neto Tahun Berjalan	-92,78%	16,78%
Total Rugi Komprehensif	-73,06%	-225,48%
Total Aset	-1,39%	-1,69%
Total Liabilitas	43,16%	16,07%
Total Ekuitas	-5,41%	-3,03%

V. ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

MAKRO EKONOMI

Pada periode 2022 hingga 2024, perekonomian global mengalami berbagai tantangan yang mempengaruhi pertumbuhan ekonomi di berbagai negara, termasuk Indonesia. Ketegangan geopolitik, inflasi global yang tinggi, serta kebijakan moneter ketat dari bank sentral utama dunia telah memberikan tekanan pada pasar keuangan dan sektor riil. IMF mencatat bahwa pertumbuhan ekonomi global pada tahun 2022 mencapai 3,4%, melambat menjadi 3,0% pada 2023, dan tetap di kisaran 2,9%-3,1% pada tahun 2024 (IMF, 2024). Faktor lain yang berpengaruh adalah harga komoditas energi yang mengalami fluktuasi, dengan harga minyak dunia naik dari rata-rata USD 70 per barel pada 2022 menjadi USD 85 per barel pada 2023 (World Bank, 2024). Pada 2024, pertumbuhan ekonomi global tetap berada di bawah tekanan, dengan ketidakpastian yang berasal dari konflik geopolitik, perlambatan ekonomi di Tiongkok, serta suku bunga tinggi di Amerika Serikat yang menekan permintaan global (World Economic Outlook, 2024).

Untuk tahun 2025, IMF dan World Bank memproyeksikan pertumbuhan ekonomi global tetap moderat di kisaran 2,8%-3,0%, dengan risiko utama berasal dari ketidakpastian kebijakan moneter, peningkatan proteksionisme perdagangan, serta ketegangan geopolitik yang terus berlangsung (World Bank, 2025). Salah satu faktor yang dapat meningkatkan ketidakpastian global adalah potensi kembalinya Donald Trump sebagai Presiden Amerika Serikat. Jika terpilih kembali, Trump diperkirakan akan kembali menerapkan kebijakan proteksionisme, termasuk potensi eskalasi perang dagang dengan Tiongkok serta peningkatan tarif impor bagi negara mitra dagang AS (The Economist, 2025).

Perang dagang sebelumnya antara AS dan Tiongkok pada periode 2018-2019 memberikan dampak signifikan terhadap ekonomi global. Data dari Peterson Institute for International Economics (PIIE, 2020) menunjukkan bahwa perang dagang menyebabkan penurunan perdagangan bilateral AS-Tiongkok sebesar 16% pada 2019. Selain itu, IMF mencatat bahwa ketidakpastian perdagangan akibat perang dagang menurunkan pertumbuhan ekonomi global sebesar 0,8% selama periode tersebut (IMF, 2020). Jika kebijakan serupa diterapkan kembali, maka ekonomi global pada 2025 bisa mengalami tekanan tambahan, yang berpotensi mempengaruhi sektor ekspor dan investasi di banyak negara, termasuk Indonesia.

Di Indonesia, perekonomian menunjukkan ketahanan yang cukup baik dengan pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) sebesar 5,3% pada tahun 2022 (BPS, 2023). Tahun 2023, ekonomi tumbuh sebesar 5,0%, sedikit melambat akibat ketidakpastian global serta kebijakan suku bunga tinggi yang diterapkan oleh Bank Indonesia untuk meredam inflasi, yang tercatat mencapai 3,52% (Bank Indonesia, 2024). Pada 2024, ekonomi tumbuh sebesar 5,1% dengan kontribusi utama berasal dari konsumsi rumah tangga dan investasi infrastruktur, sementara ekspor masih mengalami tekanan akibat permintaan global yang melemah (BPS, 2024). Inflasi tetap terkendali di angka 2,9%, lebih rendah dibandingkan tahun sebelumnya, dan nilai tukar rupiah stabil di kisaran Rp 15.400-15.600 per USD sepanjang tahun (Bank Indonesia, 2024).

Proyeksi 2025 menunjukkan bahwa ekonomi Indonesia diperkirakan akan tumbuh di kisaran 5,2%-5,4% (Bank Indonesia, 2025). Konsumsi domestik tetap menjadi faktor utama pendorong pertumbuhan, didukung oleh peningkatan daya beli masyarakat serta kebijakan fiskal yang proaktif dalam mendukung sektor riil. Investasi juga diperkirakan meningkat dengan adanya insentif baru dari pemerintah, terutama dalam sektor properti dan infrastruktur. Namun, tantangan eksternal seperti volatilitas harga energi, potensi eskalasi perang dagang AS-Tiongkok, serta ketidakpastian kebijakan moneter di negara maju masih dapat memberikan dampak terhadap pertumbuhan ekonomi nasional.

TINJAUAN INDUSTRI

Salah satu sektor yang mendapat perhatian khusus dari pemerintah adalah perumahan bersubsidi melalui program FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan). Industri perumahan FLPP terus berkembang dalam tiga tahun terakhir. Pada tahun 2022, realisasi penyaluran FLPP mencapai lebih dari 200.000 unit rumah dengan total nilai lebih dari Rp25 triliun (PUPR, 2023). Tahun 2023, meskipun terdapat kenaikan suku bunga, permintaan tetap tinggi dengan realisasi mencapai 210.000 unit. Pada tahun 2024, pemerintah menargetkan peningkatan lebih lanjut dengan strategi optimalisasi skema subsidi dan keterlibatan lebih banyak pengembang, dengan target lebih dari 220.000 unit rumah bersubsidi (Kementerian PUPR, 2024).

Pemerintah juga terus menyesuaikan kebijakan guna mendukung sektor perumahan bersubsidi. Beberapa kebijakan utama sepanjang 2024 yang berpotensi mempengaruhi industri FLPP antara lain:

- Penyesuaian plafon harga rumah subsidi sesuai dengan kenaikan harga material dan biaya konstruksi, dengan rata-rata kenaikan sebesar 5% dibandingkan tahun sebelumnya (Kementerian Keuangan, 2024).
- Insentif pajak berupa pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) untuk pembelian rumah subsidi hingga tahun 2025 (Peraturan Menteri Keuangan No. 120/2024).
- Digitalisasi dalam proses pengajuan FLPP melalui Sistem Informasi KPR Bersubsidi (SIKASEP), yang bertujuan untuk mempercepat birokrasi dan meningkatkan transparansi dalam distribusi rumah bersubsidi (PUPR, 2024).

Pada tahun 2025, prospek industri perumahan FLPP tetap menjanjikan dengan adanya komitmen pemerintah dalam menyediakan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan proyeksi pertumbuhan ekonomi nasional yang stabil serta dukungan kebijakan yang semakin diperkuat, permintaan terhadap rumah bersubsidi diperkirakan terus meningkat. Para pengembang properti diperkirakan akan lebih banyak menggunakan metode konstruksi modular guna menekan biaya pembangunan hingga 10% serta mempercepat waktu konstruksi hingga 30% lebih efisien dibandingkan metode konvensional (Asosiasi Pengembang Perumahan, 2024). Selain itu, strategi efisiensi dalam pengadaan bahan baku serta pemanfaatan teknologi konstruksi yang lebih modern akan menjadi kunci untuk meningkatkan daya saing perusahaan.

Di samping itu, Pemerintah Indonesia di bawah kepemimpinan Presiden Prabowo Subianto telah menetapkan target ambisius dalam sektor perumahan melalui Program Pembangunan 3 Juta Rumah per Tahun, yang terdiri atas dua juta rumah di kawasan pedesaan dan satu juta unit rumah vertikal (apartemen) di wilayah perkotaan. Untuk mengoordinasikan dan merealisasikan target ini, pemerintah telah membentuk Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) yang terpisah dari Kementerian Pekerjaan Umum (PU). Pembentukan kementerian baru ini diiringi dengan penyusunan struktur organisasi dan penyusunan agenda 100 hari pertama yang difokuskan pada penguatan perencanaan dan eksekusi program pembangunan perumahan nasional (Kontan, 2024; Indonesia.go.id, 2024).

Program 3 Juta Rumah ini berdiri sebagai inisiatif terpisah dari FLPP, meskipun keduanya saling melengkapi dalam konteks penyediaan hunian rakyat. FLPP sendiri tetap dilanjutkan sebagai skema pembiayaan utama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk membeli rumah subsidi. Dalam hal ini, PT Sanur Hasta Griya melalui proyek pengembangan rumah subsidi di Kabupaten Boyolali secara aktif mengambil bagian dalam program FLPP. Peran serta perusahaan di sektor ini tetap krusial, namun kemungkinan kontribusi terhadap program 3 juta rumah juga terbuka jika ada sinergi dalam penyediaan lahan, kolaborasi pembiayaan, maupun model kemitraan lainnya dengan pemerintah.

Dengan tetap menjaga posisi pada sektor FLPP dan membuka peluang kontribusi dalam program nasional 3 juta rumah, Sanur Hasta Griya memiliki potensi strategis untuk memperluas pangsa pasar, mendukung agenda pemerintah, serta memperkuat portofolio bisnisnya di sektor properti yang berorientasi sosial dan berdampak luas.

Namun demikian, tantangan tetap ada, terutama dalam menghadapi fluktuasi harga material konstruksi, yang diperkirakan naik sebesar 8% di tahun 2025 akibat tekanan inflasi dan kenaikan harga bahan baku impor (BPS, 2024). Kemungkinan perubahan regulasi pemerintah serta daya beli masyarakat yang masih

dipengaruhi oleh faktor ekonomi makro juga menjadi risiko yang harus diantisipasi. Oleh karena itu, pengembang di sektor ini akan terus mengadopsi strategi yang adaptif dan inovatif guna memastikan pertumbuhan yang berkelanjutan.

Meskipun industri perumahan FLPP menghadapi berbagai tantangan, manajemen tetap optimis terhadap prospek bisnis di tahun 2025. Dengan dukungan kebijakan pemerintah, strategi pengembangan yang berorientasi pada efisiensi dan inovasi, serta adopsi teknologi konstruksi yang lebih maju, sektor ini diharapkan tetap mampu berkontribusi dalam memenuhi kebutuhan hunian masyarakat serta mencapai pertumbuhan yang berkelanjutan dalam industri properti bersubsidi di Indonesia. Namun, mengingat dinamika yang mungkin terjadi sepanjang tahun 2025, manajemen akan terus melakukan analisis pasar secara berkala untuk menyesuaikan strategi bisnis dengan perkembangan terbaru serta mengantisipasi berbagai risiko yang mungkin muncul.

Di sektor pariwisata, industri di Bali mengalami pemulihan pesat setelah terdampak pandemi. Pada 2022, jumlah wisatawan mancanegara mulai meningkat signifikan seiring pelonggaran pembatasan perjalanan. Pada 2023 dan 2024, jumlah wisatawan terus bertambah, dengan kunjungan pada Desember 2024 mencapai 551.100 orang, meningkat 16,54% dibanding bulan sebelumnya. Wisatawan asal Australia masih mendominasi dengan pangsa 24,78%. Tren positif ini turut mendorong pertumbuhan ekonomi Bali, yang pada 2024 mencapai 5,85% dan diproyeksikan meningkat hingga 6% pada 2025.

Namun demikian, perkembangan pesat industri pariwisata juga menghadirkan sejumlah tantangan struktural. Di tengah pemulihan ini, terjadi pertumbuhan yang signifikan dalam pembangunan properti perhotelan dan akomodasi alternatif, terutama di wilayah-wilayah seperti Canggu, Umalas, Sanur, Ubud, dan Uluwatu. Kawasan Uluwatu, misalnya, mengalami lonjakan pembangunan vila dan akomodasi harian yang banyak dipasarkan melalui platform seperti Airbnb. Hal ini mendorong munculnya pola bisnis baru yang turut menggeser dinamika di wilayah lain, seperti Umalas dan Berawa – Canggu.

Umalas yang dahulu dikenal sebagai area pedesaan yang tenang kini telah berkembang menjadi kawasan hunian yang diminati, khususnya bagi ekspatriat dan wisatawan jangka panjang. Kedekatannya dengan sekolah internasional serta pusat gaya hidup di Canggu dan Seminyak menjadikannya lokasi strategis untuk hunian jangka panjang. Dalam tiga tahun terakhir, Umalas menyaksikan pertumbuhan signifikan dalam pembangunan vila mewah, resor butik, restoran, dan kafe yang menasar individu dengan daya beli tinggi, yang tidak hanya datang untuk berlibur, tetapi juga menetap dalam jangka panjang. Sayangnya, lonjakan ini belum diimbangi oleh pembangunan infrastruktur yang memadai, sehingga menyebabkan kemacetan dan persepsi negatif dari wisatawan jangka pendek.

Canggu, yang hanya berjarak sekitar 10–15 menit dari Umalas, berkembang pesat menjadi pusat gaya hidup digital dan destinasi favorit bagi kaum muda, digital nomads, dan wisatawan jangka menengah hingga panjang. Awalnya dikenal sebagai desa selancar yang tenang dan eksklusif, Canggu kini dipenuhi dengan beach clubs, co-working spaces, kafe sehat, studio yoga, hingga resor mewah seperti Regent Bali Resort. Pergeseran ini menyebabkan sebagian besar segmen pasar menengah-atas yang dulunya tertarik pada Seminyak kini lebih memilih Canggu karena gaya hidup yang ditawarkan dan biaya hidup yang relatif terjangkau.

Sementara itu, jumlah hotel berbintang di Bali terus meningkat, dari 113 unit pada tahun 2000 menjadi 541 unit pada 2023. Selain hotel konvensional, banyak vila mewah kini juga beroperasi sebagai akomodasi harian tanpa izin formal, menjadikan lanskap perhotelan semakin kompetitif dan kompleks.

Kondisi ini menciptakan tantangan bagi para pemilik dan pengelola properti, termasuk PT Minna Padi Resorts, dalam menjaga tingkat hunian dan tarif kamar di tengah persaingan yang semakin padat. Selain itu, industri perhotelan juga menghadapi tantangan dari ketidakpastian ekonomi global, dinamika konsumsi kelas menengah Indonesia, serta kebutuhan untuk menjaga keseimbangan antara pertumbuhan pariwisata dan pelestarian lingkungan serta budaya lokal.

Kendati demikian, prospek pariwisata Bali tetap optimistis didukung oleh Pemerintah yang konsisten mengambil langkah proaktif untuk menjaga keseimbangan antara pertumbuhan dan keberlanjutan, termasuk melalui pembenahan infrastruktur dan kebijakan pengendalian izin. Dengan strategi yang tepat dan adaptasi terhadap tren pasar, Manajemen percaya bahwa Perseroan dapat terus memberikan layanan terbaik serta berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi Bali dan Indonesia secara keseluruhan.

ANALISIS LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

Tabel berikut ini menggambarkan hasil dari operasional yang mencakup pembagian setiap akun penting sebagai persentase dari pendapatan Perusahaan untuk periode berikut:

a. Pendapatan

Pada tahun 2024, pendapatan Perusahaan dapat dibagi menjadi tiga kelompok yaitu pendapatan dari kamar, penjualan makanan dan minuman, dan pendapatan lain-lain. Tabel berikut memberikan informasi mengenai kontribusi masing-masing kelompok sebagai persentase dari total pendapatan Perusahaan:

(Dalam Jutaan Rupiah Kecuali Persentase)

Keterangan	31 Desember			
	2024	%	2023	%
Pondok Wisata:				
Kamar	6.377	76,34	8.905	76,28
Makanan dan Minuman	999	11,96	1.418	12,15
Lain-Lain	978	11,71	1.351	11,57
JUMLAH	8.354	100,00	11.674	100,00

Pada tahun 2024, pendapatan Perusahaan mengalami penurunan sebesar 28,34% dari Rp 11,67 miliar pada periode 31 Desember 2023 menjadi Rp 8,35 miliar di periode 31 Desember 2024. Penurunan ini disebabkan oleh menurunnya pendapatan kamar sebesar 28,39% dari Rp 8,90 miliar di akhir periode 31 Desember 2023 menjadi Rp 6,38 miliar di akhir periode 31 Desember 2024. Pendapatan dari makanan dan minuman juga menurun sebesar 29,62% dari Rp 1,42 miliar di akhir periode 31 Desember 2023 menjadi Rp 999 juta di akhir periode 31 Desember 2024. Selain itu, pendapatan lain-lain menurun sebesar 27,61% dari Rp 1,35 miliar di akhir periode 31 Desember 2023 menjadi Rp 978 juta di akhir periode 31 Desember 2024.

b. Beban Pokok Pendapatan

Beban pokok pendapatan Perusahaan terdiri dari beban yang meliputi kamar, makanan dan minuman, dan lain-lain. Tabel berikut memberikan informasi mengenai kontribusi rincian beban pokok pendapatan sebagai persentase dari total beban pokok pendapatan Perusahaan untuk periode-periode berikut:

(Dalam Jutaan Rupiah Kecuali Persentase)

Keterangan	31 Desember			
	2024	%	2023	%
Gaji dan Tunjangan Karyawan	1.921	64,61	2.340	59,77
Beban Langsung	330	11,10	431	11,01
Perlengkapan dan Peralatan	343	11,54	515	13,15
Binatu	149	5,01	199	5,08
Makanan dan Minuman Pembuka	81	2,72	130	3,32
Komunikasi	47	1,58	58	1,48
Transportasi	27	0,91	100	2,55
Hiburan	43	1,45	54	1,38
Lain-Lain	32	1,08	88	2,25
JUMLAH	2.973	100,00	3.915	100,00

Pada tahun 2024, beban pokok pendapatan Perusahaan menurun sebesar 24,06% dari Rp 3,92 miliar periode 31 Desember 2023 menjadi Rp 2,97 miliar pada periode 31 Desember 2024.

Penurunan beban gaji dan tunjangan karyawan berkontribusi terhadap peningkatan Beban Pokok Pendapatan di tahun 2024, dimana beban gaji dan tunjangan turun dari Rp 2,34 miliar periode 31 Desember 2023 menjadi Rp 1,92 miliar pada 31 Desember 2024.

c. Beban Usaha

Beban usaha secara keseluruhan pada akhir 31 Desember 2024 menurun sebesar 1,34% dibandingkan dengan akhir 31 Desember 2023. Beban penyusutan aset tetap mengalami penurunan yang cukup signifikan menjadi Rp 1,73 miliar pada akhir tahun 2024 dari Rp 2,08 miliar pada akhir tahun 2023. Selain itu Jasa Manajemen juga mengalami penurunan yang signifikan menjadi Rp 464 juta pada akhir tahun 2024 dari Rp 782 juta pada akhir tahun 2023. Jasa Tenaga Ahli juga mengalami penurunan menjadi Rp 338 juta pada akhir tahun 2024 atau turun sebesar 25,06% dibanding tahun sebelumnya.

(Dalam Jutaan Rupiah Kecuali Persentase)

Keterangan	31 Desember			
	2024	%	2023	%
Komisi	812	7,68	980	9,44
Jasa Pemasaran	216	2,04	213	2,05
Iklan dan Promosi	-	0,00	51	0,49
Penjualan dan Pemasaran Lain-Lain	114	1,08	50	0,48
Penyusutan Aset Tetap	1.729	16,35	2.079	20,02
Gaji dan Tunjangan Lainnya	2.817	26,65	2.742	26,40
Jasa Manajemen	464	4,39	782	7,53
Jasa Tenaga Ahli	338	3,20	451	4,34
Telepon, Listrik, dan Air	653	6,18	848	8,17
Perjanjian dan Retribusi	1.661	15,71	720	6,93
Perbaikan dan Pemeliharaan	342	3,23	279	2,69
Imbalan Kerja	230	2,18	176	1,69
Alat Tulis Kantor	225	2,13	206	1,98
Jamuan dan Sumbangan	98	0,93	91	0,88
Beban Umum dan Administrasi Lainnya	873	8,26	717	6,90
JUMLAH	10.572	100,00	10.385	100,00

d. Laba Usaha Konsolidasi Tahun Berjalan

Perusahaan mencatat Rugi Usaha Konsolidasi Tahun Berjalan sebesar Rp 5,61 miliar pada akhir 31 Desember 2024 dibandingkan kerugian sebesar Rp. 2,91 miliar pada akhir 31 Desember 2023. Peningkatan kerugian ini terjadi karena penurunan pendapatan bersih Perusahaan sebesar 28,34% dari Rp 11,67 miliar pada periode 31 Desember 2023 menjadi Rp 8,35 miliar pada periode 31 Desember 2024.

e. Laba Komprehensif Tahun Berjalan

Rugi komprehensif tahun berjalan Perusahaan pada akhir periode 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp 5,23 miliar, meningkat dari kondisi rugi yang terjadi pada periode 31 Desember 2023 yaitu sebesar Rp 3,02 miliar

PERTUMBUHAN ASET, LIABILITAS, DAN EKUITAS

a. Aset

Jumlah aset Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp 103,92 miliar, mengalami penurunan sebesar 1,39% dari Rp 105,38 miliar pada posisi tanggal 31 Desember 2023. Penurunan ini terjadi dikarenakan turunnya nilai aset tidak lancar dari Rp 80,03 miliar pada periode 31 Desember 2023 menjadi Rp 78,03 miliar pada periode 31 Desember 2024, atau setara 2,50%.

b. Liabilitas

Total liabilitas Perusahaan pada 31 Desember 2024 meningkat menjadi Rp 12,48 miliar dari total liabilitas sebesar Rp 8,71 miliar pada 31 Desember 2023. Peningkatan paling signifikan dialami oleh kenaikan utang lain-lain jangka pendek pihak ketiga, dari yang sebelumnya Rp 642,2 Juta pada 31 Desember 2023 menjadi Rp 3,94 Milliar pada 31 Desember 2024. Hal inilah yang menjadi pendorong utama naiknya total liabilitas Perusahaan.

c. Ekuitas

Nilai ekuitas pada 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp 91,44 miliar atau turun 5,41% dibandingkan tahun sebelumnya yang sebesar Rp 96,67 miliar.

ANALISIS ARUS KAS

a. Arus Kas Bersih yang Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi

Arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi terdiri dari penerimaan dari pelanggan, pembayaran kepada pemasok, pembayaran kepada karyawan, kas yang digunakan untuk operasi, pembayaran biaya keuangan.

Untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2024, arus kas bersih dari aktivitas operasi mengalami surplus sebesar Rp 162,94 juta, dimana angka ini mengalami peningkatan sebesar Rp 452,2 juta dari yang sebelumnya berada pada defisit Rp 290,70 juta pada periode yang berakhir 31 Desember 2023.

b. Arus Kas Bersih yang Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi

Arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi terdiri dari perolehan aset tetap, perolehan aset keuangan yang tersedia untuk dijual, dan hasil penjualan aset keuangan yang tersedia untuk dijual.

Untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2024, kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi adalah sebesar Rp 243,75 juta.

Perusahaan menerima tambahan kas dari penjualan aset tetap sebesar Rp 372 juta pada periode yang berakhir 31 Desember 2024.

c. Arus Kas Bersih yang Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan

Pada tahun 2024, kas neto yang digunakan oleh Perusahaan untuk aktivitas pendanaan adalah sebesar Rp 226,58 juta.

ANALISIS RASIO KEUANGAN

a. Likuiditas

Tingkat likuiditas mencerminkan kemampuan Perusahaan dalam memenuhi liabilitas jangka pendek dengan menggunakan aset lancar yang dimilikinya. Tingkat likuiditas dapat diukur menggunakan rasio kas ataupun rasio lancar.

Rasio kas dapat dihitung dengan membandingkan kas dan setara kas yang dimiliki oleh Perusahaan dengan jumlah liabilitas jangka pendek. Sementara itu, rasio lancar merupakan perbandingan aset lancar terhadap liabilitas jangka pendek pada periode tertentu.

Rasio lancar merupakan indikator kemampuan Perusahaan untuk memenuhi semua liabilitas jangka pendeknya dengan menggunakan aset lancar yang dimiliki.

Rasio kas Perusahaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar 0,25x sementara rasio lancar untuk periode yang sama adalah sebesar 3,75x.

b. Solvabilitas

Solvabilitas menunjukkan kemampuan Perusahaan untuk memenuhi seluruh liabilitas dengan menggunakan seluruh aset atau ekuitas. Rasio solvabilitas dapat dihitung dengan dua pendekatan sebagai berikut:

- Jumlah liabilitas dibagi dengan jumlah ekuitas (Solvabilitas Ekuitas)
- Jumlah liabilitas dibagi dengan jumlah aset (Solvabilitas Aset)

Rasio Solvabilitas Ekuitas Perusahaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar 0,14x.

Sementara Rasio Solvabilitas Aset Perusahaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar 0,12x.

BELANJA MODAL

Secara historis, Perusahaan telah membeli aset seperti tanah, bangunan, kendaraan, peralatan kantor, serta perlengkapan pondok dan furnitur sebagai bentuk penyertaan modal Perusahaan. Tujuan dari penyertaan modal ini terutama untuk pengembangan usaha, antara lain untuk meningkatkan kualitas dan kenyamanan aset perhotelan Perusahaan (The Santai) sehingga tingkat hunian dan rata-rata kamar dapat meningkat, sebagai daya saing di pasar sekaligus meningkatkan efektivitas kinerja karyawan, serta modal untuk proyek pembangunan perumahan FLPP bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang sedang diupayakan oleh anak perusahaan Perusahaan.

Tabel berikut merangkum belanja modal Perusahaan.

Keterangan	<i>(Dalam Jutaan Rupiah)</i>	
	31 Desember	
	2024	2023
Bangunan	-	-
Peralatan dan Perabotan Pondok Wisata	128,25	161,68
Kendaraan	-	-
Peralatan dan Perlengkapan Kantor	-	-
JUMLAH	128,25	161,68

MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Kelompok Usaha memiliki eksposur risiko dalam bentuk risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko harga pasar. Manajemen terus memantau proses manajemen risiko Kelompok Usaha untuk memastikan keseimbangan yang sesuai antara risiko dan pengendalian yang dicapai. Kebijakan dan sistem manajemen risiko dipantau secara berkala untuk mencerminkan perubahan dalam kondisi pasar dan kegiatan Kelompok Usaha.

a. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan atau kontrak pelanggan akan gagal memenuhi liabilitasnya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Tujuan Kelompok Usaha adalah untuk mencari pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dan meminimalkan kerugian yang terjadi karena peningkatan eksposur risiko kredit.

Kelompok Usaha melakukan transaksi hanya dengan pihak ketiga yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Ini adalah kebijakan Kelompok Usaha bahwa semua pelanggan yang akan melakukan transaksi secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Selain itu, saldo piutang dipantau secara terus menerus dengan tujuan bahwa eksposur Kelompok Usaha terhadap piutang tak tertagih tidak signifikan.

Setara kas ditempatkan pada lembaga keuangan yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik.

Eksposur maksimum atas risiko kredit adalah sebesar jumlah tercatat dari masing-masing kelas aset keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Kelompok Usaha tidak memiliki jaminan yang diterima terkait dengan risiko ini.

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat Kelompok Usaha akan mengalami kesulitan dalam memenuhi liabilitas keuangan karena kekurangan dana.

Pemaparan Kelompok Usaha terhadap risiko likuiditas pada umumnya timbul dari ketidaksesuaian jatuh tempo aset keuangan dan liabilitas.

Kelompok Usaha memantau likuiditas mereka dengan memonitor jadwal pembayaran utang untuk liabilitas keuangan, terutama utang usaha bank dan pengeluaran kas operasional sehari-hari mereka. Manajemen juga terus menilai kondisi di pasar keuangan peluang untuk memperoleh sumber pendanaan yang optimal.

c. Risiko Harga Pasar

Risiko harga pasar adalah risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan sebagai akibat dari perubahan harga pasar. Risiko ini dihadapi oleh aset keuangan yang dinilai pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain yang pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 nilainya mencerminkan masing-masing sekitar 0,00% dan 0,02% dari jumlah aset Kelompok Usaha. Portofolio tersebut seluruhnya dikelompokkan sebagai aset keuangan yang dinilai pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dimana setiap perubahan harga efek akan memengaruhi ekuitas Kelompok Usaha. Tujuan dari kebijakan manajemen terhadap risiko harga adalah untuk mengurangi dan mengendalikan risiko pada besaran yang dapat diterima (*acceptable parameters*) dan sekaligus mencapai tingkat pengembalian investasi secara optimal.

Terkait dengan hal tersebut, manajemen melakukan telaah terhadap kinerja aset keuangan yang dinilai pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain secara periodik, menguji relevansi instrumen tersebut terhadap rencana investasis strategi jangka panjang dan melakukan diversifikasi portofolio.

Nilai dari aset keuangan dalam bentuk saham yang dimiliki oleh Kelompok Usaha mempunyai risiko mengalami kenaikan/penurunan yang diakibatkan oleh perubahan harga pasar. Kelompok Usaha akan mengupayakan untuk meminimumkan risiko ini dengan kebijakan diversifikasi portofolio.

Apabila pada tanggal pelaporan, harga saham tersebut meningkat/(menurun) sebesar 2,65%/(2,65%), dimana variabel lain konstan, maka laba komprehensif neto tahun 2024 dan ekuitas Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2024 akan meningkat/(menurun) masing-masing sebesar Rp 78.129/ (Rp 78.129), asumsi peningkatan/ (penurunan) tersebut didasarkan pada rata-rata perubahan harga saham yang bersangkutan selama tahun 2024.

d. Manajemen Modal

Kelompok Usaha bertujuan untuk mencapai struktur modal yang optimal dalam mencapai tujuan usahanya, termasuk mempertahankan rasio modal yang sehat dan peringkat kredit yang kuat, dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Manajemen memantau modal menggunakan beberapa ukuran *leverage* keuangan seperti rasio pengungkit.

VI. FAKTOR RISIKO

Investasi pada saham Perseroan mengandung sejumlah risiko. Sebelum mengambil keputusan investasi, para calon investor diharapkan untuk dapat membaca dan mempertimbangkan semua informasi yang terdapat dalam Prospektus ini, termasuk risiko-risiko yang dijelaskan di dalam bab ini. Risiko-risiko yang dijelaskan atau diungkapkan dibawah ini adalah tidak lengkap atau tidak komprehensif dalam kaitannya dengan seluruh risiko yang mungkin timbul sehubungan dengan kegiatan usaha Perseroan dan Entitas Anak maupun sehubungan dengan keputusan apapun untuk membeli, memiliki atau menjual saham Perseroan. Risiko dan faktor risiko yang dijelaskan dalam bab ini bukan merupakan sebuah daftar lengkap mengenai tantangan yang dihadapi oleh Perseroan dan Entitas Anak pada saat ini atau yang mungkin terjadi di masa depan. Risiko-risiko tambahan baik yang diketahui maupun yang tidak, mungkin di masa depan memberikan dampak material yang negatif pada kegiatan usaha, kondisi keuangan dan hasil usaha Perseroan dan Entitas Anak. Harga pasar dari saham Perseroan dapat menurun karena risiko tersebut dan para calon investor dapat kehilangan sebagian atau seluruh investasinya.

Risiko-risiko yang diungkapkan di bawah ini merupakan risiko-risiko material bagi Perseroan dan Entitas Anak dan disusun berdasarkan bobot dari dampak masing-masing risiko terhadap kinerja keuangan Perseroan dan Entitas Anak, dimulai dari risiko utama:

A. RISIKO UTAMA YANG MEMPUNYAI PENGARUH SIGNIFIKAN TERHADAP KELANGSUNGAN USAHA PERSEROAN

Risiko Kebijakan Pemerintah

Perubahan kebijakan pemerintah, baik di tingkat pusat maupun daerah, tetap menjadi faktor yang dapat memengaruhi industri perhotelan dan pariwisata di tahun 2025. Meskipun rencana kenaikan pajak hiburan hingga 40% yang sempat direncanakan pada tahun 2024 akhirnya dibatalkan, ketidakpastian kebijakan tetap menjadi perhatian bagi pelaku usaha. Kebijakan perpajakan, retribusi daerah, serta peraturan sektor pariwisata dapat sewaktu-waktu berubah dan berdampak pada kinerja Perseroan.

Dampak kebijakan dapat dirasakan dari dua sisi: oleh Perusahaan dan pelanggan. Sebagai contoh, jika pemerintah di kemudian hari menetapkan kenaikan pajak perhotelan atau retribusi pariwisata, hal ini akan menambah beban operasional Perseroan. Jika beban tersebut dialihkan kepada pelanggan melalui kenaikan tarif kamar atau harga layanan lainnya, maka daya saing hotel dapat terdampak, terutama dibandingkan dengan destinasi wisata di negara tetangga.

Selain itu, kebijakan lain seperti kenaikan tarif dasar listrik yang mulai diterapkan pada pertengahan 2024 turut meningkatkan biaya operasional hotel dan restoran yang dikelola oleh Perseroan. Beban energi merupakan salah satu komponen terbesar dalam operasional perhotelan, dan lonjakan biaya ini dapat mengurangi profitabilitas apabila tidak diimbangi dengan strategi efisiensi atau peningkatan tarif yang tetap kompetitif bagi wisatawan.

B. RISIKO USAHA YANG BERSIFAT MATERIAL BAIK SECARA LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG YANG DAPAT MEMPENGARUHI HASIL USAHA DAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Berikut beberapa risiko usaha yang mempunyai pengaruh penting terhadap kegiatan usaha Perseroan:

a. Risiko Persaingan Usaha

Daya tarik sektor pariwisata Indonesia tetap menjadikan bisnis perhotelan sebagai salah satu industri yang menjanjikan. Pulau Bali, sebagai destinasi utama wisatawan domestik dan mancanegara, terus mengalami dinamika dalam persaingan bisnis perhotelan. Sepanjang tahun 2024, industri perhotelan menghadapi tantangan berupa ketatnya kompetisi antarhotel dalam menarik wisatawan, terutama dengan meningkatnya jumlah akomodasi baru dan tren pemesanan alternatif seperti villa serta akomodasi berbasis platform digital.

Tanpa strategi pemasaran yang intensif dan terarah, tingkat keterisian hotel Perseroan dapat tertekan, terutama pada periode low season atau saat terjadi penurunan jumlah wisatawan. Faktor eksternal, seperti fluktuasi nilai tukar mata uang asing dan kebijakan perjalanan dari negara asal wisatawan, juga dapat memengaruhi jumlah tamu yang menginap. Jika tingkat

keterisian menurun secara signifikan, pendapatan Perusahaan dapat terdampak dan pada akhirnya berpengaruh terhadap stabilitas keuangan Perseroan.

Risiko ini dapat diminimalkan melalui strategi pemasaran yang berkelanjutan, optimalisasi penggunaan platform digital, serta peningkatan standar layanan dan fasilitas untuk mempertahankan daya saing. Upaya peningkatan sertifikasi keberlanjutan dan reputasi hotel, terutama bagi properti unggulan seperti The Santai, akan membantu memposisikan Perseroan di segmen premium, menarik pelanggan dengan daya beli lebih tinggi, serta mengurangi ketergantungan pada wisatawan massal yang lebih sensitif terhadap harga.

b. Risiko Perubahan Preferensi Konsumen dan Tren Wisata

Industri perhotelan sangat bergantung pada tren perjalanan wisata dan preferensi konsumen. Jika terjadi perubahan gaya hidup, seperti meningkatnya permintaan terhadap akomodasi berbasis pengalaman atau penginapan berkonsep eco-friendly, hotel-hotel konvensional yang tidak mengikuti tren dapat kehilangan daya saing.

Sebagai contoh, jika wisatawan mulai lebih memilih hotel dengan konsep ramah lingkungan atau apartemen sewa dengan fasilitas dapur dibandingkan hotel konvensional, maka Perseroan harus melakukan inovasi untuk mempertahankan daya tariknya di pasar.

Persaingan dengan operator hotel yang menawarkan pengalaman lebih unik, seperti resort tematik atau layanan hospitality berbasis teknologi, juga dapat mengancam pangsa pasar Perseroan jika tidak dilakukan adaptasi bisnis yang cepat.

c. Risiko Ketergantungan Kepada Pihak Ketiga

Perseroan bekerja sama dengan berbagai pihak ketiga, termasuk kontraktor, pemasok bahan bangunan, serta mitra pengelola resort. Ketergantungan ini dapat menjadi risiko jika terjadi keterlambatan proyek, kualitas layanan yang tidak sesuai standar, atau kegagalan pihak ketiga dalam memenuhi kewajibannya.

Jika terdapat masalah dengan kontraktor atau pemasok, maka proyek pengembangan Perseroan dapat mengalami keterlambatan yang berpotensi meningkatkan biaya dan mengurangi margin keuntungan.

Selain itu, jika mitra pengelola resort tidak dapat menjaga standar layanan yang baik, maka dapat mempengaruhi reputasi Perseroan serta menurunkan tingkat okupansi properti yang dikelola.

d. Risiko Perjanjian Sewa

Jangka waktu sewa "The Santai" adalah selama 30 tahun. Apabila sewa tidak diperpanjang setelah masa 30 tahun berakhir, kinerja Perusahaan akan sangat mungkin terpengaruh. Secara prinsip, pemilik tanah akan memperpanjang sewa tanahnya kepada PT. Minna Padi Resorts.

e. Risiko Sebagai Perusahaan Induk

Sebagai Perusahaan Induk, pendapatan Perusahaan tidak terlepas dari pendapatan usaha dari Entitas Anak. Apabila kegiatan dan pendapatan usaha Entitas Anak menurun, pendapatan Perusahaan juga akan menurun.

f. Risiko Sumber Daya Manusia

Untuk bisnis perhotelan, faktor sumber daya manusia merupakan salah satu komponen utama dalam menyediakan layanan yang ramah dan kompeten secara konsisten kepada pelanggan. Tanpa sumber daya manusia yang berkualitas, tingkat kepuasan pelanggan akan cenderung rendah dan hal ini akan mempersulit Perusahaan dalam mempertahankan pangsa pasarnya. Bahkan setelah mampu memiliki dan memperkerjakan sumber daya manusia yang berkualitas, Perusahaan masih menghadapi risiko kehilangan SDM tersebut akibat direkrut oleh perusahaan lain ataupun referensi diri SDM tersebut karena alasan tertentu.

g. Risiko Berkurangnya Pangsa Pasar

Serupa dengan risiko-risiko lainnya, berkurangnya pangsa pasar Perusahaan akan berdampak pada turunnya pendapatan Perusahaan dan juga laba bersih Perusahaan. Risiko ini dapat diminimalisir dengan memperhatikan kesejahteraan jasmani dan rohani karyawan Perusahaan, guna menjaga loyalitas para personel.

C. RISIKO UMUM

a. Risiko Pertumbuhan Ekonomi

Industri pariwisata sangat bergantung pada kondisi perekonomian, baik ekonomi domestik maupun global. Perlambatan pertumbuhan ekonomi domestik akan berdampak negatif dimana daya beli masyarakat akan ikut menurun, sehingga dalam hal pengeluaran akan terjadi penurunan pula. Hal serupa juga akan terjadi terhadap wisatawan mancanegara apabila terjadi kelesuan perekonomian global.

Turunnya daya beli akan berdampak pada penurunan permintaan terhadap rekreasi, sehingga pendapatan Perusahaan pun berpeluang untuk mengalami penurunan. Lebih lanjut, laba bersih Perusahaan pun akan mengalami penurunan.

b. Risiko Nilai Tukar Rupiah

Apabila nilai tukar Rupiah terlalu kuat dibandingkan dolar Amerika maka wisatawan mancanegara akan cenderung memilih negara tujuan pariwisata lainnya. Apabila hal ini berlangsung dalam jangka panjang, industri pariwisata secara keseluruhan akan terdampak secara negatif, dan akan berujung pada melemahnya tingkat pendapatan dan profitabilitas Perusahaan.

c. Risiko Bencana Alam

Mengingat kondisi geografis Indonesia yang rentan terhadap letusan gunung berapi dan gempa bumi, yang terkadang juga disertai oleh terjadinya gelombang tsunami, Perusahaan menghadapi risiko terjadinya kerusakan pada struktur bangunan dan infrastruktur hotel Perusahaan, apabila bencana alam terjadi di sekitar lokasi hotel Perusahaan. Selain itu, dampak lainnya adalah turunnya minat para wisatawan untuk berkunjung ke Bali, karena cemas atau khawatir.

Apabila terjadi kerusakan pada struktur bangunan dan infrastruktur, Perusahaan juga harus mengeluarkan pengeluaran tambahan untuk melakukan perbaikan atas kerusakan-kerusakan yang terjadi. Akibatnya, tingkat profitabilitas Perusahaan yang direpresentasikan oleh laba bersih Perusahaan akan berkurang.

Risiko ini dapat diminimalisir dengan mengasuransikan inventaris-inventaris serta infrastruktur vital yang dimiliki oleh Perusahaan.

d. Risiko Keamanan

Wisatawan baik domestik maupun internasional mengutamakan faktor keamanan. Aksi ataupun ancaman terorisme dan juga hilangnya stabilitas politik di Indonesia dapat mengganggu kinerja operasional di industri perhotelan dengan mengurangi jumlah wisatawan yang datang untuk berlibur, akibatnya jumlah tamu di hotel-hotel pun akan turut berkurang.

Turunnya jumlah tamu hotel bagi Perusahaan akan berdampak pada menurunnya pendapatan Perusahaan, dan apabila hal ini berlangsung secara berkepanjangan, maka akan mengganggu kondisi keuangan Perusahaan.

Risiko ini dapat diminimalisir dengan penerapan standar keamanan yang tinggi dan ketat di berbagai objek-objek vital mulai dari bandar udara (bandara), hotel- hotel, tempat ibadah, pusat perbelanjaan, dan objek wisata lainnya oleh Pemerintah.

D. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN SAHAM PERSEROAN

a. Risiko Terkait Kurang Aktifnya Perdagangan Saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia

Saham Perseroan yang ditawarkan dan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia cukup banyak, namun Perseroan tidak menjamin bahwa saham Perseroan yang diperdagangkan akan likuid. Tidak likuidnya saham perseroan, meskipun perseroan telah mencatatkan sahamnya di BEI tidak ada jaminan bahwa saham Perseroan yang diperdagangkan tersebut akan aktif atau likuid karena terdapat kemungkinan saham perseroan akan dimiliki satu atau beberapa pihak tertentu

yang tidak memperdagangkan sahamnya di pasar sekunder. Dengan demikian, perseroan tidak dapat memprediksikan apakah pasar dari saham perseroan akan aktif atau likuiditas saham perseroan akan terjaga.

b. Risiko Terkait Fluktuasi Harga Saham yang Ditawarkan

Fluktuasi harga ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain:

1. Kinerja Perseroan tidak sesuai dengan harapan investor;
2. Peraturan Pemerintah yang dapat mempersempit ruang gerak ekspansi Perseroan;
3. Kondisi ekonomi di Indonesia yang tidak kondusif;
4. Perubahan kebijakan akuntansi.

c. Risiko Terkait Kemampuan Perseroan untuk Membagikan Dividen di Masa Depan

Pembagian dividen akan dilakukan berdasarkan RUPS, dengan mengacu kepada kinerja keuangan Perusahaan; yaitu dengan mempertimbangkan pendapatan, arus kas, kebutuhan modal kerja dan belanja modal Perusahaan di masa yang akan datang.

Kebutuhan pendanaan atas rencana pengembangan usaha dimasa mendatang dan juga risiko akan kerugian yang dibukukan dalam laporan keuangan konsolidasian dapat menjadi alasan yang mempengaruhi keputusan Perusahaan untuk tidak membagikan dividen.

Bagi investor yang mengandalkan dividen sebagai sumber pendapatan, ketidakpastian dalam pembagian dividen dapat menjadi risiko yang perlu dipertimbangkan sebelum berinvestasi dalam saham Perseroan.

d. Risiko Terkait Pemegang Saham Perseroan Kemungkinan Akan Terdilusi jika Pemegang Saham Menolak atau Tidak Melaksanakan HMETD

Dalam rangka right issue, investor yang tidak berpartisipasi dalam penambahan modal dapat mengalami dilusi kepemilikan sahamnya. Hal ini berarti bahwa persentase kepemilikan investor dalam Perseroan akan berkurang jika tidak membeli saham baru yang diterbitkan.

Dilusi kepemilikan dapat berdampak pada pengurangan hak suara dalam RUPS serta potensi keuntungan di masa depan. Investor yang tidak ingin mengalami dilusi harus mempertimbangkan untuk ikut serta dalam right issue ini.

e. Risiko Terkait Kondisi Pasar Modal Indonesia yang Dapat Mempengaruhi Harga dan Likuiditas Saham

Pasar berkembang seperti Indonesia memiliki risiko yang lebih besar dibandingkan dengan pasar maju dan jika risiko-risiko terkait hal ini terjadi, hal ini dapat mempengaruhi harga dan likuiditas saham Perseroan. Pasar berkembang secara historis memiliki karakter volatilitas yang signifikan dan kondisi sosial, politik dan ekonomi mereka dapat berbeda secara signifikan dari pasar maju. Risiko spesifik yang dapat memiliki dampak negatif dan material kepada harga saham, kegiatan usaha, hasil operasi, arus kas dan kondisi keuangan Perseroan termasuk antara lain:

- kondisi politik, sosial dan ekonomi yang tidak stabil;
- perang, aksi terorisme, dan konflik sipil;
- perubahan dalam peraturan, perpajakan dan struktur hukum; dan
- kebijakan yang diambil oleh Pemerintah;

PERSEROAN TELAH MENGUNGKAPKAN SEMUA RISIKO DI ATAS BERDASARKAN BOBOT DAMPAK RISIKO DARI YANG TERBESAR YANG DAPAT MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA DAN KEUANGAN PERSEROAN.

VII. KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Tidak ada kejadian penting yang material dan relevan yang perlu diungkapkan dalam Prospektus ini setelah tanggal Laporan Auditor Independen hingga Pernyataan Pendaftaran ini dinyatakan efektif atas laporan keuangan Perseroan pada tanggal dan untuk periode dua belas bulan yang berakhir pada 31 Desember 2024, kecuali sebagai berikut :

Perseroan telah melaksanakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa pada tanggal 21 Maret 2025 dengan keputusan sebagaimana termuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan No. 201 Tanggal 21 Maret 2025 dibuat oleh Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn, yang Ringkasan Risalah Rapatnya telah diumumkan melalui situs Bursa Efek Indonesia dan situs Perseroan www.sahurhastamitra.com pada tanggal 24 Maret 2025, diantaranya mengenai Persetujuan Pelaksanaan PMHMETD I dengan agenda sebagai berikut :

Mata Acara Pertama :

Persetujuan atas rencana Perseroan untuk melaksanakan PMHMETD kepada para pemegang saham yang akan dilakukan oleh Perseroan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan yang berlaku di Pasar Modal, khususnya POJK No. 32/2015 sebagaimana telah diubah dengan POJK No. 14/2019, termasuk:

- a. Persetujuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan peningkatan Modal Ditempatkan dan Disetor Perseroan dalam rangka PMHMETD;
- b. Pemberian kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan, dengan hak substitusi untuk melaksanakan segala tindakan yang diperlukan berkaitan dengan PMHMETD tersebut, termasuk tetapi tidak terbatas pada mencatatkan saham yang diterbitkan dalam PMHMETD pada PT Bursa Efek Indonesia, menetapkan kepastian jumlah saham yang diterbitkan, maupun syarat dan ketentuan PMHMETD lainnya, serta untuk menyatakan/menuangkan dalam akta tersendiri yang dibuat dihadapan Notaris mengenai perubahan Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan dalam rangka PMHMETD.

Mata Acara Kedua:

Perubahan susunan Direksi dan/ atau Dewan Komisaris Perseroan.

Tidak terdapat persetujuan lain yang diperlukan selain RUPSLB yang telah disampaikan di atas dan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa pada tanggal 21 Maret 2025 telah menyetujui semua agenda.

VIII. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN, KEGIATAN USAHA, SERTA KECENDERONGAN DAN PROSPEK USAHA

A. RIWAYAT SINGKAT PERSEROAN

PT Sanurhasta Mitra Tbk (selanjutnya disebut Perseroan) didirikan berdasarkan Akta No. 196 tanggal 29 Desember 1993 oleh Ny. Pudji Redjeki Irawati, S.H., Notaris di Jakarta dan diperbaiki dengan Akta Notaris No. 32 tanggal 5 Agustus 1994 oleh Notaris pengganti Drs. Sutjahjo Srudji, S.H., Notaris di Jakarta. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2- 12739.HT.01.01.TH.1994 tanggal 23 Agustus 1994 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 38 tanggal 11 Mei 2010 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 4287 ("Akta Pendirian").

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 145 tanggal 16 Agustus 2022, dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn. ("Akta No.145/2022"), akta mana telah:

- a. Memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan HAM sebagaimana ternyata dari Surat Keputusannya No. AHU-0062274.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 31 Agustus 2022 dan dimasukkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0171958.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 31 Agustus 2022;
- b. Diberitahukan kepada Menteri Hukum dan HAM sebagaimana ternyata dari Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum a.n. Menteri Hukum dan HAM No. AHU-AH.01.03-0285926 tanggal 31 Agustus 2022, dan telah dimasukkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0171958.AH.01.11.Tahun 2022 tanggal 31 Agustus 2022.

Akta No. 145/2022, terkait dengan perubahan anggaran dasar Perseroan guna menyesuaikan dengan POJK No. 15/POJK.04, POJK No. 16/POJK.04/2020, POJK No. 32/POJK.04/2015 sebagaimana diubah dengan No. 14/POJK.04/2019 serta perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar tentang maksud dan tujuan serta kegiatan usaha untuk menyesuaikan dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia tahun 2020.

B. KEGIATAN USAHA

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 145 tanggal 16 Agustus 2022, dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang, antara lain, aktivitas Pengembangan Properti dan Perhotelan.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha utama yaitu, antara lain, KBLI sebagai berikut:

- a. 68111 (Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa)
- b. 68200 (Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak)

Kegiatan usaha penunjang yang mendukung kegiatan usaha utama Perseroan, antara lain, adalah:

- a. menjalankan usaha kontraktor, yang mencakup antara lain:
 1. 41011, 41012, 41014, 41017, 41019 – konstruksi gedung-gedung
 2. 42101, 42102 – konstruksi bangunan sipil jalan, jembatan
 3. 43211, 43212, 43213, 43221, 43224 – instalasi listrik, telekomunikasi, elektronika, plumbing, ventilasi udara
 4. 43301, 43302, 43303, 43304, 43305, 43309, 43901, 43902, 43903, 43904 – pengerjaan pemasangan kaca dan aluminium, lantai, dinding, plafon, pengecatan, dekorasi interior, dekorasi eksterior, penyelesaian konstruksi bangunan, pemasangan pondasi, pemasangan steiger, pemasangan rangka dan atap, pemasangan kerangka baja
 5. 43909, 42919, 42914, 42930 – konstruksi khusus, konstruksi bangunan sipil lainnya, pengerukan, konstruksi pra-fabrikasi bangunan sipil

- b. menjalankan usaha perdagangan, yang mencakup antara lain, perdagangan besar atas dasar fee/kontrak (46100), perdagangan besar peralatan rumah tangga (46491), perdagangan besar berbagai macam barang (46900)
- c. menjalankan usaha angkutan darat, yang mencakup antara lain, angkutan bus pariwisata (49221), angkutan bus tidak dalam trayek (49229), angkutan bus dalam trayek (49219), angkutan bus khusus (49216), angkutan darat khusus bukan bus (49415)
- d. menjalankan usaha periklanan (73100);
- e. menjalankan usaha aktivitas kebersihan bangunan dan industri lainnya (81290);
- f. menjalankan usaha aktivitas penyedia gabungan jasa administrasi kantor (82110);
- g. menjalankan usaha aktivitas kantor pusat (70100);
- h. menjalankan usaha konsultasi manajemen lainnya (70209);
- i. menjalankan usaha konsultasi bisnis dan broker bisnis (74902);
- j. menjalankan usaha perusahaan holding (64200).

Adapun kegiatan usaha yang riil dilaksanakan oleh Perseroan melalui Entitas Anak termasuk pengelolaan pondok wisata dengan tipe boutique villa The Santai yang berlokasi di daerah Umalas, Bali. Perusahaan Sasaran akan melakukan pengembangan pada tanah seluas 4 hektar yang berlokasi di Pantai Sanur, Bali. Aktivitas ini sesuai dengan KBLI Perusahaan Sasaran yaitu KBLI 68111 dengan judul Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa, yang mana sesuai uraian yang dikutip dari oss.go.id adalah sebagai berikut : "Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah."

Dokumen Perizinan Perseroan

Bahwa sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan telah memperoleh perizinan-perizinan dari instansi terkait yakni sebagai berikut:

1. Perizinan Berusaha Berbasis Risiko – Nomor Induk Berusaha (NIB)

No.	:	9120411041167
Diterbitkan tanggal	:	16 Oktober 2019.
Diterbitkan oleh	:	Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal.
Nama Pelaku Usaha	:	Perseroan.
Alamat	:	Gedung Equity Tower Lantai 11 Unit D SCBD Lot 9, Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 52-53, Desa/Kelurahan Senayan, Kec. Kebayoran Baru, Kota Adm. Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kode PosL 12190.
No. Telepon	:	02129035620.
Email	:	sanurhastamitra@gmail.com
Status Penanaman Modal	:	PMDN.
Kegiatan Usaha yang Telah Memiliki Izin Usaha Efektif sebelum OSS Berbasis Risiko :		41019 - Konstruksi Gedung Lainnya. 68110 – Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa 68200 – Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak 70209 - Aktvitas Konsultasi Manajemen Lainnya 70100 - Aktivitas Kantor Pusat 82110 - Aktivitas Penyedia Gabungan Jasa Administrasi Kantor
Kegiatan Usaha Perizinan Usaha Berbasis Risiko :		64200 – Aktivitas Perusahaan Holding (Risiko Rendah). 68111 – Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa (Riso Menengah Rendah)

2. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha

No. : 05082410113174398.
 Diterbitkan tanggal : 5 Agustus 2024.
 Diterbitkan oleh : Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal an. Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
 Nama Pelaku Usaha : Perseroan.
 Alamat : Gedung Equity Tower Lantai 11 Unit D SCBD Lot 9, Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 52-53, Desa/Kelurahan Senayan, Kec. Kebayoran Baru, Kota Adm. Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kode Pos: 12190.
 No. Telepon : 02129035620.
 Email : sanurhastamitra@gmail.com
 Status Penanaman Modal : PMDN.
 Kode Klasifikasi Baku Lapangan (KBLI) : 64200.
 Judul KBLI : Aktivitas Perusahaan Holding.
 Skala Usaha : Usaha Besar
 Lokasi Usaha :
 • Alamat : Equity Tower Lantai 11 Unit D, SCBD Lot 9, Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 52-53.
 • Kawasan : -
 • Desa/Kelurahan : Senayan.
 • Kecamatan : Kebayoran Baru.
 • Kabupaten/Kota : Kota Adm. Jakarta Selatan.
 • Provinsi : DKI Jakarta
 • Koordinat Geografis yang Dimohon : Lihat lampiran
 Luas Tanah yang Dimohon : 21,56 M²

3. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Berusaha

No. : 05082410115171015.
 Diterbitkan tanggal : 5 Agustus 2024.
 Diterbitkan oleh : Kepala DPMPSTP Kota Denpasar an. Walikota Denpasar.
 Nama Pelaku Usaha : Perseroan.
 Alamat : Gedung Equity Tower Lantai 11 Unit D SCBD Lot 9, Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 52-53, Desa/Kelurahan Senayan, Kec. Kebayoran Baru, Kota Adm. Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Kode Pos: 12190.
 No. Telepon : 02129035620.
 Email : sanurhastamitra@gmail.com
 Status Penanaman Modal : PMDN.
 Kode Klasifikasi Baku Lapangan (KBLI) : 68111.
 Judul KBLI : Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa.
 Skala Usaha : Usaha Besar
 Lokasi Usaha :
 • Alamat : Jl. Pantai Mertasari.
 • Kawasan : -
 • Desa/Kelurahan : Sanur Kauh.
 • Kecamatan : Denpasar Selatan.
 • Kabupaten/Kota : Denpasar.
 • Provinsi : Bali/
 • Koordinat Geografis yang Dimohon : Lihat lampiran
 Luas Tanah yang Dimohon : 37.098,93 M²

4. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

NPWP : 01.653.774.8-011.000
 Alamat : Gd. Equity Tower Lt.11 Unit D, SCBD Lot.9, Jl. Jend Sudirman Kav.52-53, Senayan, Kebayoran Baru, Kota Adm. Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12190.

5. Surat Keterangan Terdaftar (SKT) dari Kantor Pelayanan Pratama Jakarta Kebayoran Baru Satu, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan.

No. : S-536KT/WPJ.30/KP.0103/2017.
 Dikeluarkan di/tanggal : Jakarta, 5 Mei 2017
 Dikeluarkan oleh : Kepala kantor Seksi Pelayanan.
 Isi : Keterangan bahwa Perseroan, dengan uraian antara lain sebagai berikut, telah terdaftar pada tata usaha Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Masuk Bursa:
 - NPWP : 01.653.774.8-011.000.
 - Kategori : Badan.
 - Tanggal Mulai Terdaftar : 1 Januari 1901
 - Kewajiban Pajak : PPh 4 ayat (2), PPh Pasal 21, dan PPh Pasal 26

Seluruh dokumen perizinan tersebut tanpa/tidak memiliki batas waktu dan akan terus berlaku selama Perseroan menjalankan kegiatan usahanya.

VISI

Menjadi pengembang properti terpercaya.

MISI

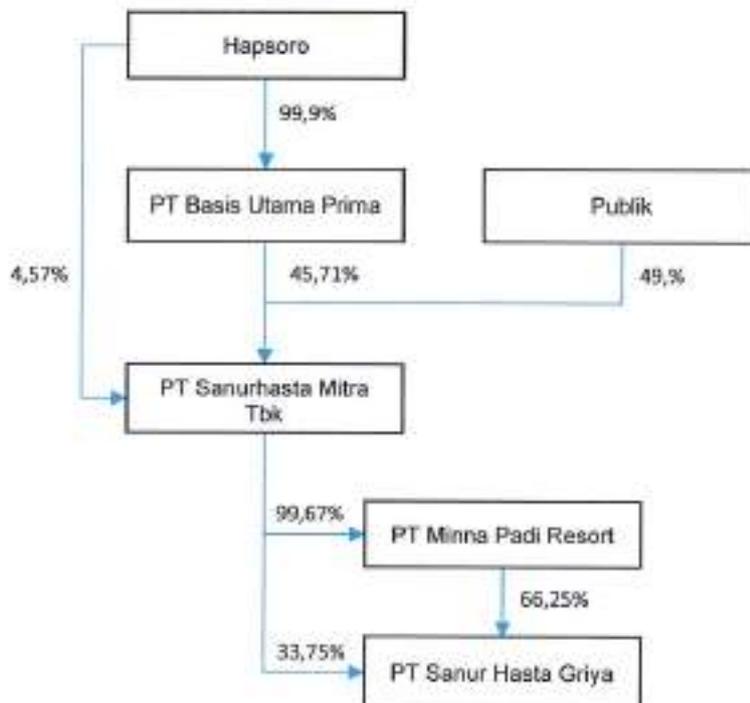
Menjadi perusahaan pengembang properti yang berkomitmen dalam pelayanan terdepan kepada konsumen.

C. SUSUNAN KEPEMILIKAN SAHAM

Berdasarkan DPS tanggal 17 April 2025 yang dikeluarkan oleh PT Datindo Entrycom selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, struktur permodalan dan susunan pemegang saham Perseroan yang terakhir adalah sebagai berikut :

Keterangan	Nilai Nominal Rp 20,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase
Modal Dasar	21.000.000.000	420.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor			
PT Basis Utama Prima	3.000.000.000	60.000.000.000	45,71%
Tuan Hapsoro	291.483.106	5.829.662.120	4,44%
Masyarakat	3.271.016.894	65.420.337.880	49,85%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	6.562.500.000	131.250.000.000	100,00%
Saham Dalam Portepel	14.437.500.000	288.750.000.000	

D. BAGIAN KELOMPOK USAHA



Pemegang saham pengendali dan pemilik manfaat (*ultimate beneficial owner*) Perseroan adalah Hapsoro melalui kepemilikan secara langsung sebesar 4,44% (empat koma empat puluh empat persen) dan secara tidak langsung melalui PT Basis Utama Prima sebesar 45,71%, (empat puluh lima koma tujuh satu persen) yang memenuhi kriteria berdasarkan Peraturan Presiden No. 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Pemilik Manfaat Dari Korporasi Dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pencucian Uang Dan Tindak Pidana Terorisme.

Dalam rangka pelaksanaan ketentuan Pasal 18 ayat 30 huruf b Perpres No. 13 Tahun 2018, Perseroan telah melaporkan pemilik manfaat Perseroan kepada Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kemenkumham melalui sistem online pada tanggal 15 April 2025.

E. PENGURUSAN DAN PENGAWASAN PERSEROAN

Berdasarkan Akta No. 202/2025, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan Sasaran adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Ifandiaz Naszir
 Komisaris : Jose Luis Calle Rebolledo
 Komisaris Independen : Dwi Wirawan

Direksi

Direktur Utama : Handoko Priyo Anggraito
 Direktur : Gunawan Angkawibawa
 Direktur : Suwito

Direksi Perseroan tidak memiliki kepentingan lain yang bersifat material di luar kapasitasnya sebagai anggota Direksi terkait Penawaran Umum Efek bersifat ekuitas atau pencatatannya di Bursa Efek dan tidak terdapat hal yang dapat menghambat kemampuan anggota Direksi untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai anggota Direksi demi kepentingan Perseroan.

Berdasarkan Akta No. 202/2025, masa jabatan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan masing-masing adalah sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan pada tahun 2027.

Pengangkatan Komisaris dan Direksi Perseroan tersebut telah memenuhi ketentuan POJK No. 33/2014.

Berikut adalah keterangan singkat perihal masing-masing anggota Komisaris dan Direksi Perseroan:

DEWAN KOMISARIS



Ifiandiaz Naszir
Komisaris

Warga negara Indonesia, 62 tahun.

Memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Universitas Padjajaran, Bandung pada tahun 1987

Jabatan yang masih dan /atau pernah dijabat :

2025 – sekarang	Komisaris Utama Perseroan
2004 – sekarang	Direktur Utama Perseroan
1998 – sekarang	Direktur PT Crown Line
2004 – 2015	Direktur Utama PT Cahaya Saguna Niketana
2004 – 2010	Direktur Utama PT Rukun Raharja Tbk
1993 – 2004	Direktur PT Slipi Sri Indopuri
1988 – 1993	Direktur PT Mandala Marmer Indonesia



Jose Luis Calle Rebolledo
Komisaris

Warga negara Spanyol, 52 tahun.

Pendidikan Business & Tourism Administration, The Sol Hotel School, Madrid pada tahun 1993

Jabatan yang masih dan /atau pernah dijabat :

2022 – sekarang	Komisaris Perseroan
2025 – sekarang	Komisaris PT Lifestyle Pax Animi, Indonesia
2020 – 2024	Co-Founder dan Presiden Direktur PT Lifestyle Pax Animi, Indonesia
2016 – sekarang	Founder dan Managing Director Mana-Mana Capital Pte Ltd, Singapore
2025 – sekarang	Komisaris PT Lifestyle Retreats Indonesia
2014 – 2024	Co-Founder dan Presiden Direktur PT Lifestyle Retreats Indonesia
2025 – sekarang	Komisaris PT Eco Lifestyle, Indonesia
2013 – 2024	Co-Founder dan Presiden Direktur PT Eco Lifestyle, Indonesia
2012 – sekarang	Vice President – Hospitality Trisula Corporation, Singapore
2005 – sekarang	Founder dan Managing Director Lifestyle Retreats Pte Ltd, Singapore



Dwi Wirawan
Komisaris Utama Independen

Warga negara Indonesia, 57 tahun.

Memperoleh gelar *Master of Business Administration* dari *University of Central Oklahoma*, Edmond, OK, USA pada tahun 1995.

Jabatan yang masih dan /atau pernah dijabat :

2023 - sekarang	Komisaris Independen Perseroan
2022 – sekarang	Steering Committee Arrayan Group
2014 – sekarang	President Director PT Java Paradise Island
2004 – 2014	Managing Director The Cangrangan Jogja, Jogjakarta dan The Jimbaran Bali, Bali
2004 – 2014	General Manager, Accounting & Administration : PT Indo Matra Power, Jakarta PT Sumber Rejeki Power, Jakarta PT Jembo Citra Energindo, Jakarta PT Iradat Aman Sentosa, Jakarta
2001 – 2004	General Manager Finance and Accounting PT Atlasat Solusindo, Jakarta PT Bukit Mahligai Sentosa, Jakarta
2000 – 2021	Business & Investor Relationship Head PT Bukit Sentul Tbk.
1997 - 1999	Treasury Department PT Bank Indovest Tbk
1995 – 1996	Finance & Accounting Department PT Bank Dagang Negara (Persero), New York

DIREKSI PERSEROAN



Handoko Priyo Anggraito
Direktur Utama

Warga negara Indonesia, 61 tahun.

Pendidikan :

Project Construction Management, Delf University, Belanda, tahun 1997
Financial Engineering, Delf University, Belanda, tahun 2000
General Management, Delf University, Belanda, tahun 2003

Jabatan yang masih dan /atau pernah dijabat :

2025 – sekarang	Direktur Utama Perseroan
2024 – sekarang	Komisaris PT Alexandra Nusantara Pembangunan
2023 – sekarang	Direktur Utama, PT Erlangga Prakarsa Mulia Sentosa
2022 – sekarang	Steering Committee, Direktur Eksekutif Komersial PT Arrayan Nusantara Development
2011 – sekarang	Direktur PT Graha Multi International (Centra Taum Bali Condotel)
2011 – 2023	Direktur Utama PT Accolades Laksmi Resort (Wuku Pecatu Bali)
2011 – 2023	Komisaris Utama PT Deyon Resources
2011 – 2017	Direktur PT Pink Sport Indonesia
2011 – 2015	Direktur PT Dwa Investama
2007 – 2010	Direktur PT Capital Turbines Indonesia
2007 – 2010	Direktur Utama PT Raja Wira Sakti

2003 – 2007	Direktur Utama PT Bukaka Marga Utama
2003 – 2007	Direktur PT Kahanza Prima Nusa
2003 – 2007	Direktur PT Citra Kolega Handal Perkasa
2003 – 2007	Direktur Utama PT Prima Karya Guna
1999 – 2003	Senior Contracts Manager PT Decorient Indonesia



Gunawan Angkawibawa
Direktur

Warga negara Indonesia, 60 tahun.

Pendidikan MBA dari Universitas Prasetya Mulia, Jakarta tahun 2001

Jabatan yang masih dan /atau pernah dijabat :

2008 – sekarang	Direktur Perseroan
2013 – 2020	Komisaris PT Bukit Uluwatu Villa Tbk
2012 – 2020	Komisaris PT Bumi Teknokultura Unggul Tbk
2010 – 2011	Komisaris PT Intiland Development Tbk
2007 - 2012	Direktur PT Delta Dunia Makmur Tbk
2004 – 2007	General Manager PT Citra Agung Tirta Jatim
1997 -2004	Koordinator Manager PT Griyatirta Kencana dan PT Sinar Bahana Mulya
1994 – 1996	Project Manager PT Belaputra Srani
1991 – 1994	Head of Survey PT Sinar Bahana Mulya
1988 – 1991	Site Manager PT Multi Cipta Permai Wirasta



Suwito
Direktur

Warga negara Indonesia, 55 tahun.

Memperoleh gelar Master of Business Administration dari University of Missouri, Kansas City, USA pada tahun 1994

Jabatan yang masih dan /atau pernah dijabat :

2024 – sekarang	Direktur Perseroan
2016 – sekarang	Komisaris PT Cakra Buana Resources Energi Tbk.
2014 – sekarang	Direktur Utama PT Red Planet Indonesia Tbk.
2012 – sekarang	Komisaris PT Planet Merah Sepuluh
	Komisaris PT Planet Merah Sembilan
	Komisaris PT Planet Merah Delapan
	Komisaris PT Planet Merah, Depok
	Komisaris PT Red Planet Hotel, Tangerang
	Komisaris PT Solusi Bintang Cemerlang
	Komisaris PT Red Planet Hotel, Solo
	Komisaris PT Red Planet Hotel, Makassar
	Komisaris PT Red Planet Hotel, Palembang
	Komisaris PT Red Planet Hotel Pekanbaru
	Komisaris PT Red Planet Hotel, Surabaya
2011 – sekarang	Komisaris PT Red Planet Hotel, Bekasi
	Komisaris PT Red Planet Hotels Indonesia
2007 – sekarang	Founder dan Chief Executive Officer Republik Capital Management Ltd, Hong Kong
2013 – 2014	Direktur tidak terafiliasi PT Pusako Tarinka Tbk.

2010 – 2013	Komisaris Utama PT Red Planet Hotels Indonesia
2000 – 2006	Chief Operating Officer – Greater Asia CBRE Ltd, Hongkong
1998 – 1999	Direktur Keuangan CBRE Ltd, Hong Kong
1995 – 1997	Manager Keuangan CBRE/KOLL Asia Pasific Ltd Newport Beach, USA dan Jakarta

Sifat Hubungan Kekeluargaan Anggota Direksi, Anggota Dewan Komisaris, dan Pemegang Saham

Tidak terdapat sifat hubungan kekeluargaan di antara anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, dan pemegang saham Perseroan.

Kompensasi

Dewan Komisaris dan Direksi menerima gaji dan tunjangan yang ditentukan pada Rapat Umum Pemegang Saham dan dibayarkan per bulan setiap tahunnya. Dewan Komisaris dan Direksi tidak memperoleh komisi atas kehadiran mereka dalam Rapat Umum Pemegang Saham.

Direksi berhak menerima tunjangan tertentu seperti , tunjangan kendaraan, serta memperoleh asuransi kesehatan dan keanggotaan asosiasi. Perseroan tidak mempublikasikan informasi mengenai gaji dan tunjangan yang diterima oleh masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi.

F. TATA KELOLA PERUSAHAAN (GOOD CORPORATE GOVERNANCE)

Sejalan dengan visi dan tujuan Perseroan, manajemen senantiasa berupaya untuk meningkatkan nilai serta membangun citra positif perusahaan. Komitmen terhadap penerapan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik (Good Corporate Governance – GCG) diwujudkan melalui penerapan nilai-nilai utama seperti keadilan, transparansi, akuntabilitas, tanggung jawab, dan kemandirian. Prinsip-prinsip ini menjadi landasan dalam pengambilan keputusan yang bijak dan berhati-hati (prudent), sekaligus sebagai upaya menciptakan nilai tambah bagi pemegang saham, memberikan layanan dan produk bernilai bagi pelanggan, membuka peluang kerja bagi karyawan, serta memastikan keberlanjutan usaha Perseroan dalam jangka panjang.

GCG juga berfungsi sebagai sistem pengawasan dan pengendalian internal Perseroan yang mendorong praktik bisnis yang etis, pelaporan keuangan yang transparan dan akurat, manajemen risiko yang efektif, serta pengambilan keputusan yang bertanggung jawab di semua tingkatan organisasi. Untuk mendukung implementasi GCG, Perseroan telah membentuk struktur tata kelola yang terdiri dari Dewan Komisaris, Direksi, dan Sekretaris Perseroan.

Dewan Komisaris Perseroan terdiri dari seorang Presiden Komisaris dan seorang Komisaris Independen, yang bertugas mengawasi pelaksanaan strategi serta memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan perusahaan oleh Direksi. Komisaris Independen memegang peran penting dalam memastikan penerapan prinsip-prinsip GCG secara konsisten dan efektif. Dalam menjalankan tugasnya, Komisaris Independen turut mendorong fungsi pengawasan yang optimal dan pemberian nasihat strategis kepada Direksi, guna meningkatkan kinerja, mengelola risiko secara tepat, dan memastikan laporan keuangan disusun secara terbuka dan berimbang.

Sementara itu, Direksi terdiri dari seorang Presiden Direktur dan tiga orang Direktur, termasuk seorang Direktur Independen. Direksi bertanggung jawab atas pengelolaan operasional sehari-hari serta pengambilan keputusan strategis sesuai dengan Anggaran Dasar dan regulasi yang berlaku. Presiden Direktur berperan sebagai koordinator antar anggota Direksi serta sebagai pengambil keputusan akhir atas arah kebijakan dan strategi perusahaan.

Sebagai bagian dari transparansi informasi kepada para pemangku kepentingan, Perseroan telah menunjuk Sekretaris Perusahaan yang bertugas sebagai penghubung antara perusahaan dan investor maupun regulator. Selain itu, guna memperkuat fungsi pengawasan, Perseroan juga membentuk Komite Audit yang berada di bawah pengawasan Dewan Komisaris. Komite ini bertugas memberikan masukan

kepada Dewan Komisaris, mengevaluasi laporan yang disampaikan Direksi, serta mengidentifikasi hal-hal penting yang perlu mendapat perhatian.

Perseroan juga telah membentuk Unit Audit Internal dan menyusun Piagam Audit Internal yang berfungsi sebagai pedoman dalam pelaksanaan audit tahunan serta pengawasan atas laporan keuangan dan sistem pengendalian internal. Semua perangkat tersebut menunjukkan komitmen Perseroan dalam menjalankan prinsip-prinsip GCG secara menyeluruh demi mewujudkan perusahaan yang terpercaya dan berkelanjutan.

Pengambilan keputusan RUPS Perseroan dilakukan secara wajar dan transparan dengan memperhatikan hal-hal yang diperlukan untuk menjaga kepentingan Perseroan.

Sekretaris Perseroan

Perseroan telah membentuk Sekretaris Perseroan sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan OJK No.35/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik, berdasarkan Surat Pengangkatan Sekretaris Perusahaan Perseroan No. 002/KEP/DIR-SHM/I/2017 tanggal 20 Januari 2017, Perseroan telah menunjuk Gunawan Angkawibawa sebagai Sekretaris Perseroan (*Corporate Secretary*).

Nama : Gunawan Angkawibawa
 Nomor Telepon : 0815 1080 8872
 Email : gunawan_ang@yahoo.co.id
 Alamat : The Green Cluster Blossom Ville J 16 No.1, Kelurahan Cilenggang, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan.

Jabatan	Nama	Riwayat Hidup	
Sekretaris Perusahaan	Gunawan Angkawibawa	2008 – sekarang	Direktur Perseroan
		2013 – sekarang	Komisaris PT Bukit Uluwatu Villa Tbk
		2012 – sekarang	Komisaris Independen PT Bumi Teknokultura Unggul Tbk
		2010 – 2011	Komisaris Independen PT Inland Development Tbk
		2007 - 2012	Direktur PT Delta Dunia Makmur Tbk
		2004 – 2007	General Manager PT Citra Agung Tirta Jatim
		1997 -2004	Koordinator Manager PT Griyatirta Kencana dan PT Sinar Bahana Mulya
		1994 – 1996	Project Manager PT Belaputra Srani
		1991 – 1994	Head of Survey PT Sinar Bahana Mulya
		1988 – 1991	Site Manager PT Multi Cipta Permai Wirasta

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan meliputi:

- 1) Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi:
 - a) Keterbukaan informasi kepada masyarakat termasuk ketersediaan informasi berkaitan dengan data dan aktivitas Perusahaan pada situs web Perusahaan;
 - b) Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan, Bursa Efek, dan regulator lain secara tepat waktu;
 - c) Penyelenggaraan dan dokumentasi tindakan korporasi termasuk Rapat Umum Pemegang Saham, Paparan Publik, *Right Issues*, dan tindakan korporasi lainnya;
 - d) Pelaksanaan program orientasi terhadap Perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
 - e) Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris.

- 2) Sebagai penghubung antara Perusahaan dengan pemegang saham, OJK, Bursa Efek, dan pemangku kepentingan lainnya.
- 3) Mengikuti perkembangan pasar modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di pasar modal.
- 4) Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.
- 5) Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi yang bersifat rahasia, kecuali dalam rangka memenuhi kewajiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Komite-Komite di Bawah Dewan Komisaris

Dalam menjalankan fungsi pengawasan, Dewan Komisaris dibantu oleh komite-komite sebagai berikut:

KOMITE AUDIT

Komite Audit Perseroan dan Piagam Komite Audit telah dibentuk sesuai dengan ketentuan POJK No.55/POJK.04/2015 Tentang Pembentukan Dan Pedoman pelaksanaan Kerja Komite Audit berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No.001/KEP/DEKOM-SHM/XII/2024 tanggal 9 Juli 2024 dan susunan anggota Komite Audit sebagai berikut, yaitu:

Ketua	Dwi Wirawan	Komisaris Independen
Anggota	Ricardo Suhendra Wirjawan	Warga Negara Indonesia, 58 tahun. Mendapat gelar Sarjana Akuntansi dari STIE Trisaksi Jakarta pada tahun 1990. Saat ini, beliau bekerja sebagai staf PT Dasutrio Konsultan Darma Konsultan dan anggota Komite Audit Perseroan
	Aguswilly	Warga Negara Indonesia, 31 tahun. Mendapat gelar Sarjana Akuntansi dari STIE Trisaksi Jakarta pada tahun 2015. Saat ini, beliau bekerja sebagai karyawan dan anggota Komite Audit Perseroan.

Jabatan	Nama	Riwayat Hidup	
Ketua	Dwi Wirawan	2023 – sekarang	Komisaris Independen Perseroan
		2022 – sekarang	Steering Committee Arrayan Group
		2014 – sekarang	President Director PT Java Paradise Island
		2004 – 2014	Managing Director The Cangrangan Jogja, Jogjakarta dan The Jimbaran Bali, Bali
		2004 – 2014	General Manager, Accounting & Administration : PT Indo Matra Power, Jakarta PT Sumber Rejeki Power, Jakarta PT Jembo Citra Energindo, Jakarta PT Iradat Aman Sentosa, Jakarta
		2001 – 2004	General Manager Finance and Accounting PT Atlasat Solusindo, Jakarta PT Bukit Mahligai Sentosa, Jakarta
		2000 – 2021	Business & Investor Relationship Head PT Bukit Sentul Tbk.
		1997 - 1999	Treasury Department PT Bank Indovest Tbk
		1995 – 1996	Finance & Accounting Department PT Bank Dagang Negara (Persero), New York
		Anggota	Ricardo Suhendra Wirjawan
1999			

		1996 – 1998	Corporate Finance Manager Arab Malaysian Capital and Banking Industry
		1990 – 1996	Senior Accounting Firm Arthur Andersen and Pricewaterhouse Coopers
Anggota	Aguswilly	2023 – sekarang 2020 – 2023	Komite Audit Perseroan Accounting & Finance PT Chasa Erpa Indonesia
		2015 – 2020	Auditor KAP Damawan & Hendang

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Audit adalah:

- Komite Audit melakukan pemantauan dan evaluasi atas perencanaan dan pelaksanaan audit serta pemantauan atas tindak lanjut hasil audit dalam rangka menilai kecukupan pengendalian intern termasuk kecukupan proses pelaporan keuangan.
- Dalam rangka melaksanakan tugasnya tersebut, Komite Audit paling kurang melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap: - Pelaksanaan tugas Satuan Kerja Audit Intern; - Kesesuaian pelaksanaan audit oleh Kantor Akuntan Publik dengan standar audit yang berlaku; - Kesesuaian laporan keuangan dengan standar akuntansi yang berlaku; - Pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas hasil temuan Satuan Kerja Audit Intern, akuntan publik, dan komitmen tindak lanjut dari hasil pengawasan Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan, guna memberikan rekomendasi kepada dewan Komisaris;
- Komite Audit wajib memberikan rekomendasi mengenai penunjukan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik kepada dewan Komisaris untuk disampaikan kepada Rapat Umum Pemegang Saham;
- Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan kepada publik dan/atau pihak otoritas, antara lain laporan keuangan, proyeksi dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perseroan;
- Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
- Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikannya;
- Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukkan Akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan dan fee;
- Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
- Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan;
- Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perseroan; dan
- Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan.

Perseroan telah menyusun Piagam Komite Audit No. 004/KEP/DKOM-SHM/2017 tertanggal 20 Januari 2017 dengan mengacu pada POJK No. 55/2015.

Komite Audit dibentuk untuk membantu Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tanggung jawab pengawasan atas kepatuhan Perseroan terhadap peraturan pasar modal. Selain itu, Komite Audit difungsikan juga untuk meningkatkan peran aktif dalam memastikan adanya tingkat perbaikan terhadap permasalahan Perseroan yang dapat mengurangi efektivitas Sistem Pengendalian Intern.

Komite Audit wajib mengadakan rapat secara berkala paling kurang 4 (empat) kali dalam setahun dan dinyatakan sah apabila dihadiri sekurang-kurangnya 2/3 anggota Komite Audit.

Unit Audit Internal

Unit Audit Internal merupakan suatu unit kerja dalam Perseroan yang menjalankan fungsi audit internal, sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan Peraturan OJK Nomor 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal dan menyusun Piagam Unit Audit Internal berdasarkan Surat Penunjukan Audit Internal No. (063/DIR-MINA/XI/2024 tanggal 20 November 2024, yaitu :

Jabatan	Nama	Riwayat Hidup
Ketua	Hansen	2024 – sekarang 2020 – 2023 2016 – 2020 Internal Auditor Perseroan Konsulat Pajak Konsultan Keuangan Ricardo Indonesia Internal Auditor CV Rajawali Sakti

Perseroan juga telah memiliki Piagam Audit Internal (*internal audit charter*) sebagaimana dituangkan dalam Piagam Unit Audit Internal No.009/KEP/DIR-SHM/I/2017 tanggal 27 Januari 2017.

Tugas dan Tanggung Jawab Internal Audit meliputi:

- 1) Menyusun dan melaksanakan rencana audit internal tahunan.
- 2) Mempersiapkan dan melaksanakan audit kepatuhan terhadap jalannya sistem pengendalian internal dan manajemen risiko untuk memastikan bahwa seluruh kegiatan perusahaan telah sesuai ketentuan/kebijakan peraturan perusahaan yang berlaku serta terhadap berbagai peraturan hukum negara yang berlaku.
- 3) Mengukur tingkat efisiensi dan efektivitas semua kegiatan perusahaan.
- 4) Mempersiapkan dan melaksanakan audit khusus (audit investigasi) atas permintaan dari manajemen.
- 5) Berdasarkan hasil audit, memberikan bantuan masukan/rekomendasi terhadap penyempurnaan sistem dan prosedur serta kebijakan perusahaan sehingga tercapainya efisiensi dan efektivitas yang selaras dengan visi dan misi perusahaan.
- 6) Membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris Perusahaan.
- 7) Melakukan kerja sama dan koordinasi dengan Komite Audit.

Wewenang Internal Audit adalah sebagai berikut:

- 1) Menentukan strategi, ruang lingkup, metode dan frekuensi audit secara independen atas persetujuan Direktur Utama.
- 2) Mempunyai akses terhadap dokumen, pencatatan, sistem, fisik aset dan informasi atas objek audit yang dilaksanakannya.
- 3) Menyampaikan laporan hasil audit, termasuk hambatan dan tindak lanjutnya kepada Direktur Utama secara langsung.
- 4) Mengadakan rapat secara berkala dan insidental dengan Direktur Utama, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit.
- 5) Melakukan koordinasi dengan pihak Audit Eksternal untuk setiap kegiatannya.

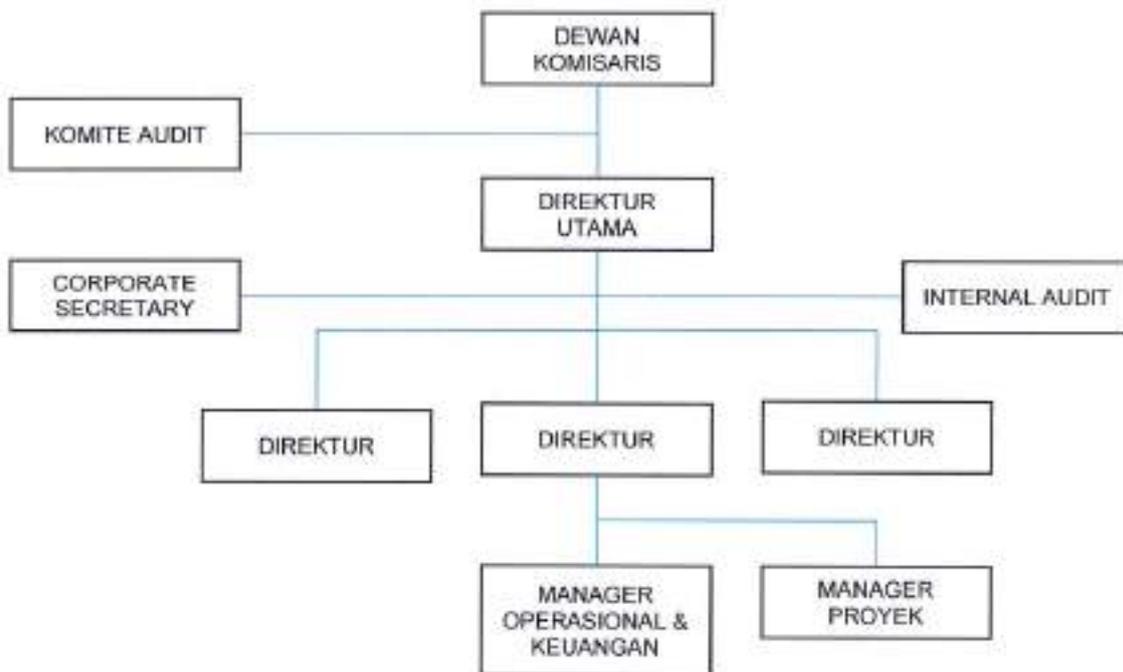
Komite Nominasi dan Remunerasi

Perseroan saat ini tidak memiliki Komite Nominasi dan Remunerasi, namun fungsi nominasi dan remunerasi telah dijalankan oleh Dewan Komisaris sesuai dengan POJK No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik.

G. TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY)

Perseroan dan Entitas Anak secara aktif berpartisipasi pada kegiatan kemasyarakatan setempat terutama pada budaya dan tradisi keagamaan. Pada masyarakat Bali terdapat banyak tradisi yang umum dilakukan seperti Ngaben, Mekare-kare, Mesanggih, Metatah, Mepandes, Omed-omedan, Mesuryak, Melasti dan lainnya, dimana karyawan Perseroan biasanya juga akan turut serta.

H. STRUKTUR ORGANISASI PERSEROAN



I. SUMBER DAYA MANUSIA DAN KOMPOSISI JUMLAH KARYAWAN

Perseroan dan Entitas Anak telah memenuhi ketentuan pemenuhan Upah Minimum Propinsi. Untuk menunjang kesejahteraan karyawan, Perseroan juga menyediakan berbagai sarana dan tunjangan yang dapat dinikmati oleh karyawan Perseroan, yang antara lain meliputi:

- Tunjangan kesehatan dan pengobatan bagi karyawan yang memenuhi syarat jabatan dan tanggung
- Uang makan & transportasi merupakan tunjangan tetap yang masuk dlm komponen upah kepada karyawan yang telah memenuhi syarat jabatan dan tanggung jawabnya .

Pada tanggal 31 Desember 2025, Perseroan memiliki 4 (empat) karyawan tidak termasuk Direksi yang melakukan berbagai fungsi.

Komposisi Pegawai Perseroan – PT Sanurhasta Mitra Tbk.

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Status Kerja :

Keterangan	31 Desember	
	2025	2024
Karyawan Tetap	4	4
Karyawan Kontrak	0	0
Total	4	4

Handwritten signature/initials in blue ink.

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Kepangkatan

Keterangan	31 Desember	
	2025	2024
General Manager	0	0
Manager	0	0
Staff	4	4
Non Staff	0	0
Total	4	4

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Pendidikan

Keterangan	31 Desember	
	2025	2024
Sarjana	1	1
Diploma	0	0
SMA	3	3
Total	4	4

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Usia

Keterangan	31 Desember	
	2025	2024
> 50 Tahun	2	2
45 – 50 Tahun	1	1
40 – 45 Tahun	0	0
35 – 40 Tahun	0	0
30 – 35 Tahun	1	1
25 – 30 Tahun	0	0
< 25 Tahun	0	0
Total	4	4

Komposisi Pegawai Entitas Anak – PT Minna Padi Resort

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Status Kerja

Keterangan	31 Desember	
	2025	2024
Karyawan Tetap	2	2
Karyawan Kontrak	26	26
Total	28	28



Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Kepangkatan

Keterangan	31 Desember	
	2025	2024
General Manager	0	0
Manager	4	4
Staff	24	24
Non Staff	0	0
Total	28	28

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Pendidikan

Keterangan	31 Desember	
	2025	2024
Pasca Sarjana	0	0
Sarjana	6	6
Diploma	5	5
SMA	17	17
Total	28	28

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Usia

Keterangan	31 Desember	
	2025	2024
> 50 Tahun	0	0
45 – 50 Tahun	0	0
40 – 45 Tahun	0	0
35 – 40 Tahun	6	6
30 – 35 Tahun	10	10
25 – 30 Tahun	12	12
< 25 Tahun	0	0
Total	28	28

Komposisi Pegawai Entitas Anak – PT Sanur Hasta Griya

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Status Kerja

Keterangan	31 Desember	
	2025	2024
Karyawan Tetap	1	1
Karyawan Kontrak	0	0
Total	1	1

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Kepangkatan

Keterangan	31 Desember	
	2025	2024
General Manager	0	0
Manager	0	0
Staff	0	0
Non Staff	1	1
Total	1	1

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Pendidikan

Keterangan	31 Desember	
	2025	2024
Sarjana	0	0
Diploma	0	0
SMA	1	1
Total	1	1

Tabel Komposisi Pegawai Menurut Jenjang Usia

Keterangan	31 Desember	
	2025	2024
45 – 50 Tahun	0	0
40 – 45 Tahun	0	0
35 – 40 Tahun	0	0
30 – 35 Tahun	1	1
25 – 30 Tahun	0	0
< 25 Tahun	0	0
Total	1	1

J. KETERANGAN TENTANG ENTITAS ANAK

PT MINNA PADI RESORTS (MPR)

Umum

PT Minna Padi Resorts (sebelumnya bernama PT Sentra Adikarya) adalah badan hukum yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Perseroan berkedudukan hukum di Jakarta Selatan, Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 28 tanggal 23 Februari 2007, yang dibuat dihadapan Darmawan Tjoa, SH., SE., Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan No. W7-02909 HT.01.01-TH.2007 tertanggal 20 Maret 2007, telah terdaftar dalam Daftar Perusahaan di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kota Administrasi Jakarta Selatan sesuai UU No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan No. TDP 09.03.1.70.58046 dibawah No. 3263/903/IX.2008 tanggal 18 September 2008.

Perubahan Anggaran Dasar MPR yang terakhir dimuat di dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham MPR No. 96 tanggal 22 April 2025, dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., S.Hum.,

M.Kn. "Akta No. 96/2025"), dan sehubungan dengan perubahan terhadap ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar MPR.

Perubahan Anggaran Dasar MPR yang dimuat dalam Akta No. 96/2025 telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum sebagaimana ternyata dari Surat Keputusannya No. AHU-0026182.AH.01.02.Tahun 2025 tanggal 23 April 2025, dan telah dimasukkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0087721.AH.01.11.Tahun 2025 tanggal 23 April 2025.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar PT Minna Padi Resorts, maksud dan tujuan PT Minna Padi Resorts adalah berusaha dalam bidang Konstruksi, Penyediaan Akomodasi dan Penyediaan Makan Minum, Real Estate serta aktivitas profesional, ilmiah dan teknis.

Kegiatan Usaha

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar MPR yang dimuat dalam Akta MPR No. 96/2020, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha PT Minna Padi Resorts adalah :

- a. Konstruksi gedung hunian (41011)
- b. Konstruksi gedung penginapan (41017)
- c. Konstruksi gedung lainnya (41019)
- d. Penyiapan lahan (43120)
- e. Pondok wisata (55130)
- f. Vila (55193)
- g. Penyedia akomodasi jangka pendek lainnya (55199)
- h. Restoran (56101)
- i. RumahWarung makan (56102)
- j. Bar (56301)
- k. Kelab malam atau diskotik yang utamanya menyediakan minuman (56302)
- l. Rumah minum / kafe (56303)
- m. Real estate yang dimiliki sendiri atau disewa (68111)
- n. Real estate atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak (68200)
- o. Aktivitas konsultasi manajemen lainnya (70209)
- p. Aktivitas konsultasi bisnis dan broker bisnis (74902)
- q. Hotel Bintang (55110)

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Minna Padi Resorts No. 8 Tanggal 27 Mei 2021, Notaris Cassandra Stephanie Paulira, S.H. ("Akta No. 8/2021"). Akta PT Minna Padi Resorts No.8/2021 tersebut telah diterima dan dicatat dalam database SABH Kementerian Hukum dan HAM sebagaimana ternyata dari Surat Penerimaan pemberitahuan Data Perseroan yang dikeluarkan oleh Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum a.n. Menkumham No. AHU-AH.01.03-0337638 tanggal 29 Mei 2021, dan telah dimasukkan dalam Daftar Perseroan dengan No. AHU-0095091.AH.01.11.TAHUN 2021 pada tanggal 29 Mei 2021, berikut adalah susunan Direksi dan Dewan Komisaris PT Minna Padi Resorts adalah sebagai berikut:

Komisaris
Komisaris : Gunawan Angkawibawa

Direksi
Direktur : Harjono Budiman

Struktur Modal dan Pemegang Saham

Struktur Kepemilikan Saham berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Minna Padi Resorts No. 26 tanggal 05 Mei 2017, yang dibuat dihadapan Dr. Irawan Soerodjo SH., MSI., Notaris di Jakarta, Akta tersebut telah diterima dan dicatat pemberituannya oleh Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan PT Minna Padi Resorts nomor AHU-AH.01.03-0138521 tanggal 22 Mei 2017, telah terdaftar dalam Daftar Perseroan di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0065631.AH.01.11 Tahun 2017 tanggal 22 Mei 2017 adalah sebagai berikut :

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan sampai saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut.

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase
Modal Dasar	60.000	60.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor			
PT Sanurhasta Mitra Tbk	59.800	59.800.000.000	99,67%
Eveline Listjosuputro	200	200.000.000	0,33%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	60.000	60.000.000.000	100,00%
Saham Dalam Portepel	-	-	

PT SANUR HASTA GRIYA (SHG)

Umum

PT Sanur Hasta Griya (SHG) adalah badan hukum yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia. SHG berkedudukan hukum di Kabupaten Boyolali, Perusahaan didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 61 tanggal 26 November 2018, yang dibuat dihadapan Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Jakarta Pusat. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU0056696.AH.01.01. Tahun 2018 tertanggal 28 November 2018 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan Nomor AHU-0160101.AH.01.11 Tahun 2018 tanggal 28 November 2018 serta telah diumumkan dalam TBN No. 4287 dari BNRI No. 38 tanggal 11 Mei 2010.

Anggaran Dasar SHG telah mengalami beberapa kali perubahan, dan perubahan yang terakhir dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham SHG No. 97 tanggal 22 April 2025 yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H. M.Hum, M.Kn., (selanjutnya disebut "Akta SHG No. 97/2025").

Kegiatan Usaha

Maksud dan tujuan SHG adalah bergerak dalam bidang usaha:

- Konstruksi gedung hunian;
- Konstruksi bangunan sipil jalan;
- Konstruksi bangunan sipil jembatan, jalan layang, fly over, dan underpass;
- Konstruksi gedung pendidikan;
- Konstruksi terowongan;
- Konstruksi bangunan sipil elektrik;
- Pembuatan/pengeboran sumur air tanah;
- Konstruksi bangunan sipil lainnya ytdl (yang tidak termasuk dalam lainnya);
- Pengerjaan lantai, dinding, peralatan, saniter, dan plafon;
- Dekorasi interior;
- Pemasangan rangka, dan atap/roof covering;
- Pengerjaan pemasangan kaca dan alumunium;
- Penyiapan lahan;
- Instalasi listrik;
- Instalasi telekomunikasi;
- Instalasi elektronika;
- Instalasi saluran air (plumbing);
- Instalasi pendingin dan ventilasi udara;
- Penyelesaian konstruksi bangunan lainnya;
- Konstruksi khusus lainnya ytdl (yang tidak termasuk dalam lainnya);
- Real Estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;

- Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa;
- Perdagangan besar atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;
- Perdagangan besar peralatan dan perlengkapan rumah tangga;
- Perdagangan besar berbagai macam barang.

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar SHG yang dimuat dalam Akta SHG No. 97/2025 , kegiatan usaha yang dapat dilakukan SHG adalah :

- a. Konstruksi gedung hunian (41011)
- b. Konstruksi bangunan sipil jalan (42101)
- c. Konstruksi bangunan sipil jembatan, jalan layang, fly over dan underpass (42102)
- d. Konstruksi gedung pendidikan (41016)
- e. Konstruksi terowongan (42104)
- f. Konstruksi bangunan eletrikal (42204)
- g. Pembuatan/Pengeboran Sumur Air Tanah (42207)
- h. Konstruksi bangunan sipil lainnya ytdl (yang tidak termasuk dalam lainnya) (42919)
- i. Pengerjaan lantai, dinding, peralatan saniter dan plafon (43302)
- j. Dekorasi interior (43304)
- k. Pemasangan atap/roof covering (43903)
- l. Pengerjaan pemasangan kaca dan alumunium (43301)
- m. Penyiapan lahan (43120)
- n. Instalasi listrik (43211)
- o. Instalasi telekomunikasi (43212)
- p. Instalasi elektronika (43213)
- q. Instalasi saluran air (plumbing) (43221)
- r. Instalasi pendingin dan ventilasi udara (43224)
- s. Penyelesaian konstruksi bangunan lainnya (43309)
- t. Konstruksi khusus lainnya ytdl (yang tidak termasuk dalam lainnya) (43909)
- u. Real Estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak (68200)
- v. Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa (68111)
- w. Perdagangan besar atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak (46100)
- x. Perdagangan besar peralatan dan perlengkapan rumah tangga (46491)
- y. Perdagangan besar berbagai macam barang (46900)

Pengurusan dan Pengawasan

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris adalah sebagai berikut :

Komisaris

Komisaris Utama : Airvin W. Hardani

Direksi

Direktur : Gunawan Angkawibawa

Direktur : Wahyudi Christiyanto

Airvin Widyatama Hardani telah mengundurkan diri sebagai Komisaris SHG melalui Surat Pengunduran Diri sebagai Komisaris tertanggal 25 April 2025.

Struktur Kepemilikan Saham berdasarkan Akta No. 4/2020 adalah sebagai berikut :

Keterangan	Nilai Nominal Rp 1.000.000 per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase
Modal Dasar	20.000	20.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor			
Perseroan	6.750	6.750.000.000	33,75
PT Minna Padé Resorts	13.250	13.250.000.000	66,25
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	20.000	20.000.000.000	100,00%
Saham Dalam Portefol	0	0	

K. KETERANGAN TENTANG PEMEGANG SAHAM PERSEROAN BERBENTUK BADAN HUKUM**PT Basis Utama Prima****Umum**

PT Basis Utama Prima (BUP) adalah badan hukum yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia. BUP berkedudukan hukum di Jakarta, Perusahaan didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 17 tanggal 21 Juni 2007, yang dibuat dihadapan Hasbullah Abdul Rasyid, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan No. W7-09170 HT.01.01-TH.2007 tertanggal 20 Agustus 2007.

Anggaran Dasar telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir adalah Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Sirkular PT Basis Utama Prima No. 01 tanggal 16 Januari 2025, yang dibuat dihadapan Vindy Septia Anggrainy, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bogor. Akta tersebut telah diterima dan dicatat pemberitahuannya oleh Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan nomor AHU-002006.AH.01.02 TAHUN 2025 tanggal 16 Januari 2025 dan didaftarkan pada Daftar Perseroan Nomor AHU-005107.ah.01.11.Tahun 2025.

Kegiatan Usaha

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Basis Utama Prima No.07 tanggal 19 Desember 2019, yang dibuat dihadapan Agung Sri Wijayanti, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur. Akta tersebut telah diterima dan dicatat pemberitahuannya oleh Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan PT Sanur Hasta Griya nomor AHU-0000412.01.02 Tahun 2020 tanggal 6 Januari 2020 dan telah didaftarkan pada Daftar Perseroan Nomor AHU-0001081.AH.01.11 Tahun 2020 tanggal 06 Januari 2020, sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar, maksud dan tujuan BUPG adalah :

Maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang :

- a. Aktivitas Jasa Keuangan, Bukan Asuransi dan Dana Pensiun
- b. Konstruksi Bangunan Sipil
- c. Perdagangan
- d. Real Estat
- e. Aktivitas Kantor Pusat dan Konsultasi Manajemen

Untuk mencapai maksud dan tujuan di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha sebagai berikut:

- A. Menjalankan usaha di bidang Aktivitas Jasa Keuangan, Bukan Asuransi dan Dana Pensiun, meliputi Aktivitas perusahaan Holding mencakup kegiatan dari perusahaan holding (holding companies), yaitu perusahaan yang menguasai asset dari sekelompok perusahaan subsidiari dan kegiatan utamanya adalah kepemilikan kelompok tersebut. "Holding Companies" tidak terlibat dalam kegiatan usaha perusahaan subsidiarinya.
- B. Menjalankan usaha di bidang Konstruksi Bangunan Sipil, meliputi Konstruksi Jalan Raya mencakup usaha pembangunan, peningkatan, pemeliharaan dan perbaikan jalan, jalan raya dan jalan tol. Termasuk juga kegiatan pembangunan, peningkatan, pemeliharaan penunjang, pelengkap dan perlengkapan jalan, seperti pagar/tembok penahan, drainase jalan, marka jalan dan rambu-rambu.
- C. Menjalankan usaha di bidang Perdagangan, meliputi Perdagangan Besar atas Dasar Balas Jasa (Fee) atau Kontrak mencakup usaha agen yang menerima komisi, perantara (makelar), pelelangan, dan pedagang besar lainnya yang memperdagangkan barang-barang di dalam negeri, luar negeri atas nama pihak lain. Keegiatannya antara lain agen komisi, broker barang dan seluruh perdagangan besar lainnya yang menjual atas nama dan tanggungan pihak lain; kegiatan yang terlibat dalam penjualan dan pembelian bersama atau melakukan transaksi atas nama perusahaan, termasuk melalui internet; dan agen yang terlibat dalam perdagangan seperti bahan baku pertanian, binatang hidup; bahan baku tekstil dan barang setengah jadi; bahan bakar, bijih-bijahan, logam dan industri kimia, termasuk pupuk; makanan, minuman dan tembakau; tekstil, pakaian, bulu, alas kaki dan barang dari kulit, kayu-kayuan dan bahan bangunan; mesin, termasuk mesin kantor dan komputer, perlengkapan industri, kapal, pesawat; furnitur, barang keperluan rumah tangga dan perangkat keras; kegiatan perdagangan besar rumah pelelangan;

- D. Menjalankan usaha di bidang Real Estat, meliputi Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembang lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah;
- E. Menjalankan usaha di bidang Aktivitas Kantor Pusat dan Konsultasi Manajemen, yang meliputi Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya mencakup ketentuan bantuan nasihat, bimbingan dan operasi usaha dan permasalahan organisasi dan manajemen lainnya, seperti perencanaan strategi dan organisasi; keputusan berkaitan dengan keuangan; tujuan dan kebijakan pemasaran; perencanaan, praktik dan kebijakan sumber daya manusia; perencanaan penjadwalan dan pengontrolan produksi. Penyediaan jasa usaha ini dapat mencakup bantuan nasihat, bimbingan dan operasional berbagai fungsi manajemen, konsultasi manajemen oleh agronomist dan agricultural ekonomis pada bidang pertanian dan sejenisnya, rancangan dari metode dan prosedur akuntansi, program akuntansi biaya, prosedur pengawasan anggaran belanja, pemberian nasihat dan bantuan untuk usaha dan pelayanan masyarakat dalam perencanaan, pengorganisasian, efisiensi dan pengawasan, informasi manajemen dan lain-lain.

Pengurusan dan Pengawasan

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Astini Bernawati Oudang

Komisaris : Cindy Budiono

Direksi

Direktur : Satrio Tjoa

Struktur Kepemilikan Saham adalah sebagai berikut :

Struktur Kepemilikan Saham berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Sirkular PT Basis Utama Prima No. 01 tanggal 16 Januari 2025, yang dibuat dihadapan Vindy Septia Anggrainy, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Bogor. Akta tersebut telah diterima dan dicatat pemberitahuannya oleh Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan nomor AHU-002006.AH.01.02 TAHUN 2025 tanggal 16 Januari 2025 dan didaftarkan pada Daftar Perseroan Nomor AHU-005107.ah.01.11.Tahun 2025 tanggal 16 Januari 2025 adalah sebagai berikut :

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000,- per Saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	Persentase
Modal Dasar	400.000.000	400.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor			
Hapori	200.075.924	200.075.924.000	99,9996%
Rasuna Mira Indika	76	76.000	0,0004%
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor	200.750.000	200.076.000.000	100,00%
Saham Dalam Portofel	199.924.000	199.924.000.000	

L. HUBUNGAN AFILIASI ANTARA PERSEROAN DENGAN ENTITAS ANAK

No.	Nama	Perseroan	PT Minna Padi Resorts	PT Sanur Hasta Griya
1.	Ifandiaz Naszir	KU		
2.	Jose Luis Calle Rebolledo	K		
3.	Dwi Wirawan	KI		
4.	Handoko Priyo Anggraito	DU		
5.	Gunawan Angkawibawa	D	K	K
6.	Suwito	D		
7.	Harjono Budiman	-	D	
8.	Airvin W. Hardani			K
9.	Wahyudi Christiyanto			D

Keterangan:

KU = Komisaris Utama

DU = Direktur Utama

K = Komisaris

D = Direktur

KI = Komisaris Independen

M. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI DENGAN PIHAK AFILIASI

	2024 (Rp)	Persentase	2023 (Rp)	Persentase	Keterangan	Sifat Hubungan
Utang lain-lain PT Minna Padi Investama Sekuritas Tbk	66.000.000	0,53%	66.000.000	0,76%	Utang sewa kantor tahun 2024	Entitas sependangali
Gaji dan tunjangan lain Komisaris dan direksi	672.000.000	7,13%	672.000.000	7,39%	Kompensasi pada Direktur dan Komisaris Perseroan	Gaji dan tunjangan lain

N. PERJANJIAN PENTING DENGAN PIHAK KETIGA

Perseroan

A. Perjanjian Pinjaman

No.	Perjanjian	Pihak	Objek	Jangka Waktu	Keterangan
1	Perjanjian Pemberian Pinjaman tanggal 7 Januari 2021 sebagaimana telah diubah beberapa kali dan terakhir kali diubah dengan Perjanjian Addendum V Perjanjian Pemberian Pinjaman tertanggal 27 Desember 2024.	Para Pihak : a. PT Lumbangmas Konstrindo Utama b. Perseroan	Perjanjian Pemberian Pinjaman dari LKU kepada Perseroan sebesar Rp2.500.000.000 (dua miliar enam ratus juta Rupiah), yang akan digunakan untuk modal kerja Perseroan.	2 (dua) tahun terhitung mulai tanggal 27 Desember 2024 s/d 27 Desember 2026.	Dikenakan bunga sebesar 5% (lima persen) per tahun terhitung sejak tanggal 14 Februari 2022.
2	Perjanjian Pemberian Pinjaman tanggal 13 Desember 2024	Para Pihak : a. PT Lumbangmas Konstrindo Utama b. Perseroan	Perjanjian Pemberian Pinjaman dari LKU kepada Perseroan sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar Rupiah), yang akan digunakan untuk kegiatan operasional.	1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 18 Desember 2024 s/d 18 Desember 2025.	Bunga: 6% (enam) persen per tahun

3	Perjanjian Pemberian Pinjaman tanggal 31 Desember 2024-SHG	Para Pihak: a. Perseroan; dan b. SHG	Perseroan akan memberikan pinjaman kepada SHG sebesar Rp.1.184.619.000 (satu miliar seratus delapan puluh empat juta enam ratus sembilan belas ribu Rupiah) untuk digunakan sebagai operasional SHG	1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan Perseroan dan SHG.	Pinjaman tidak dikenakan bunga apabila SHG dapat mengembalikan dalam waktu yang disepakati. Namun, dalam hal SHG tidak dapat mengembalikan pinjaman pada tanggal yang telah disepakati, SHG dikenakan bunga atas pinjaman sebesar 2% diatas suku bunga pinjaman JIBOR yang berlaku pada saat tersebut. Penyelesaian Perselisihan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
4	Perjanjian Pemberian Pinjaman Tanggal 31 Desember 2024-MPR	Para Pihak: a. Perseroan; dan b. MPR	Pinjaman dari MPR kepada Perseroan sebesar Rp.2.610.000.000, (dua miliar enam ratus sepuluh juta Rupiah) untuk digunakan sebagai operasional Perseroan.	s/d Perseroan menyelesaikan seluruh pengembalian pinjaman kepada MPR.	-

B. Perjanjian Sewa Menyewa

No.	Perjanjian	Pihak	Objek	Jangka Waktu	Keterangan
1	Perjanjian Kerjasama Pengusahaan Tanah Pemda Tingkat I Bali tanggal 27 Januari 1995 yang telah diubah beberapa kali dan terakhir kali diubah dengan Perpanjangan I Perjanjian Sewa Menyewa Atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Bali dengan Perseroan No. 593.1/2514/UPTD/PBM D/BPKAD tanggal 10 Desember 2020 ("Perjanjian Sewa No. 593")	Para Pihak: a. Perseroan; dan b. Pemerintah Provinsi Bali	Pemerintah Provinsi Bali menyewakan tanah HPL No. 1 seluas 3.563 m ² (dari luas keseluruhan 26.000 m ²) yang terletak di Desa Sanur Kauh, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar kepada Perseroan untuk tujuan pengembangan usaha pariwisata dengan berbagai sarana penunjangnya.	5 (lima) tahun dari berakhirnya perjanjian sebelumnya s/d 27 Januari 2025. Sampai dengan tanggal Prospektus ini berdasarkan surat permohonan sewa tanah tertanggal 13 Januari 2025, Perseroan sedang mengajukan kepada Pemerintah Provinsi Bali permohonan perpanjangan sewa untuk jangka waktu 5 (lima) tahun kedepan dengan metode pembayaran bertahap setiap tahun.	Biaya Sewa sebesar Rp203.091.000,- per tahun dengan kenaikan 3% per tahun. Denda sebesar 2% (dua persen) setiap bulannya untuk paling lama 12 bulan. Penyelesaian Perselisihan di Pengadilan Negeri Denpasar.
2	Perjanjian Sewa Kantor tanggal 30 September 2024	Para Pihak: a. Perseroan selaku penyewa; dan	Perseroan menyewa ruangan kantor seluas 22 m ² (dua puluh dua meter persegi) yang	1 (satu) tahun sejak 1 Oktober 2024 s/d 1 Oktober 2025	Biaya sewa Rp62.400.000 (sembilan puluh dua

*ER Au
HW,*

		b. PT Minna Padi Investama Tbk selaku pihak yang menyewakan	terletak di lantai 11 Unit D, Gedung Equity Tower, SCBD, Lot 9, Jl. Jenderal Sudirman Kav.52-53, Jakarta 12190.		Juta empat ratus ribu Rupiah) per tahun. Penyelesaian Perselisihan di Pengadilan negeri Jakarta Selatan.
3	Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 3 Februari 2025	Para Pihak: a. Perseroan selaku pihak yang meminjamkan; dan b. MPR selaku pihak yang meminjam,	MPR meminjam dari Perseroan sebagian Unit D Lantai 11 pada Gedung Equity Tower, SCBD, Lot 9, Jl. Jenderal Sudirman Kav.52-53, Jakarta 12190.	3 Maret 2025 s/d 1 Oktober 2025.	Penyelesaian Perselisihan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Perjanjian MPR

No.	Perjanjian	Pihak	Objek	Jangka Waktu	Keterangan
1	Hotel Management Agreement Term - Perjanjian Jasa Manajemen Pada tanggal 31 Januari 2014 sebagaimana diubah dengan Amendment of Hotel Management Term tanggal 1 Oktober 2024	Para Pihak : a. MPR b. Lifestyle Retreats, suatu perusahaan yang didirikan di Singapura yang beralamat di Block 7, Kallang Place # 07-01/02 Kallang Basin Industrial Estate, Singapura 339 153	Pengelolaan Hotel.	Perjanjian ini berlaku selama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal 31 Januari 2014 s/d tanggal 31 Desember 2024 dimana jangka waktu tersebut telah diperpanjang selama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal 31 Desember 2024 s/d tanggal 31 Desember 2034	MPR akan membayar biaya manajemen bulanan yang terdiri dari biaya manajemen dasar sebesar 4% dari pendapatan bruto, dan biaya insentif manajemen sebesar: (i) 8% (ketika laba bruto operasional yang telah disesuaikan dalam hal keuntungan bruto operasional di bawah 35%); (ii) 10% (ketika laba bruto operasional yang telah disesuaikan dalam hal keuntungan bruto operasional antara 35% s/d 45%); dan (iii) 12% (ketika keuntungan laba bruto yang telah disesuaikan dalam hal laba bruto operasional di atas 45%)
2	Perjanjian Sewa Menyewa dengan Eveline Listijosuputro 5 Desember 2016	Para Pihak : a. MPR b. Eveline Listijosuputro	Perjanjian kerjasama untuk menyewa sebidang tanah seluas 7.000m2 yang terletak di Kerobokan, Bali dengan Sertifikat Hak Milik ("SHM") No.5838/Kerobokan atas nama Eveline Listijosuputro	Dibayarkan pada bulan Juli, efektif sejak 1 Januari 2017 s/d 31 Desember 2046	Biaya sewa sebesar Rp10.000.000/tahun (sepuluh juta per tahun) Setelah berakhirnya perjanjian, MPR akan menyerahkan seluruh bangunan pondok wisata beserta perlengkapan dan sarana penunjang lainnya pada Ibu Eveline Listijosuputro tanpa adanya kewajiban untuk membayar kepada PT Minna Padi Resorts

3.	Perjanjian Pinjam Pakai tanggal 3 Februari 2025	Para Pihak: a. Perseroan selaku pihak yang meminjamkan; dan b. MPR selaku pihak yang meminjam.	MPR meminjam dari Perseroan sebagian Unit D Lantai 11 pada Gedung Equity Tower, SCBD, Lot 9. Jl. Jenderal Sudirman Kav.52-53, Jakarta 12190.	3 Maret 2025 s/d 1 Oktober 2025.	Penyelesaian Perselisihan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara.
4.	Perjanjian Pemberian Pinjaman Tanggal 31 Desember 2024	Para Pihak: a. Perseroan; dan b. MPR	Pinjaman dari MPR kepada Perseroan sebesar Rp2.610.000.000 untuk digunakan sebagai operasional Perseroan.	s/d Perseroan menyelesaikan seluruh pengembalian pinjaman kepada MPR.	Penyelesaian Perselisihan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
5.	Perjanjian Pemberian Pinjaman Tanggal 31 Desember 2024	Para Pihak: a. MPR; dan b. SHG	Pinjaman dari MPR kepada Perseroan sebesar Rp1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta Rupiah) untuk digunakan sebagai operasional SHG.	s/d SHG menyelesaikan seluruh pengembalian pinjaman kepada MPR.	Penyelesaian Perselisihan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
6.	Perjanjian Kerjasama No.SO.121/XII/UMAS/2024 tanggal 12 Desember 2024	Para Pihak: a. MPR; dan b. PT Umas Petisindo Pratama, beralamat di Jl. Raya Muding No. 21, Kerobokan Kaja, Kuta Utara, Kab. Bali ("Umas")	Penyediaan jasa pengedalian hama oleh UMAS kepada MPR.	1 Januari 2025 s/d 31 Desember 2025.	MPR setuju melakukan pembayaran sebesar Rp4.200.000 (empat jua dua ratus ribu Rupiah) per bulan sebelum PPN dan sebesar Rp4.662.000 (empat juta enam ratus enam puluh dua ribu Rupiah) setelah PPN. Penyelesaian perselisihan di BANI.
7.	Kerja Sama Laundry tanggal 15 Juni 2024	Para Pihak: 1. MPR; dan 2. GG Ahlinya Laundry, Jl Raya Tumbak Bayuh Gang Puncak Sangkur No. 1, Balo ("GG Laundry")	Penyediaan jasa Pencucian Laundry tamu MPR.	15 Juni 2024 dan berakhir pada tanggal 15 Juni 2025.	Penyelesaian Perselisihan di Pengadilan Negeri Denpasar.
8.	Perjanjian Kontrak Kerjasama Transportasi No. 05/WJAS-KKT/I/2025 tanggal 3 Januari 2025	Para Pihak: a. MPR; dan b. PT Wisesa Jaya Santosa (Wijas Trans Bali), berkedudukan di Jln. Uluwatu II, Gg Tambak Sari II, No. 2, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung ("WJS")	Penyediaan jasa layanan transportasi dari WJS atas permintaan Santia meliputi layanan Airport Transfer (Pick Up/Drop Off).	3 Januari 2025 dan berakhir pada tanggal 2 Januari 2026.	Penyelesaian perselisihan dilakukan dengan diawali koordinasi Para Pihak berdasarkan kronologi permasalahan.

Perjanjian SHG

No.	Perjanjian	Pihak	Objek	Jangka Waktu	Keterangan
1.	Perjanjian Pemberian Pinjaman tanggal 31 Desember 2024	Para Pihak: a. Perseroan; dan b. SHG	Perseroan akan memberikan pinjaman kepada SHG sebesar Rp1.184.619.000 (satu miliar seratus delapan puluh empat juta enam ratus sembilan belas ribu Rupiah) untuk digunakan sebagai operasional SHG.	1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan Perseroan dan SHG.	Pinjaman tidak dikenakan bunga apabila SHG dapat mengembalikan dalam waktu yang disepakati. Namun, dalam hal SHG tidak dapat mengembalikan pinjaman pada tanggal yang telah disepakati, SHG dikenakan bunga atas pinjaman sebesar 2% (dua persen) diatas suku bunga pinjaman JIBOR yang berlaku pada saat tersebut. Penyelesaian Perselisihan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
2.	Perjanjian Pemberian Pinjaman Tanggal 31 Desember 2024	Para Pihak: a. MPR; dan b. SHG	Pinjaman dari MPR kepada Perseroan sebesar Rp1.200.000.000 (satu miliar dua ratus juta Rupiah) untuk digunakan sebagai operasional SHG.	s/d SHG menyelesaikan seluruh pengembalian pinjaman kepada MPR.	Penyelesaian Perselisihan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
3.	Perjanjian Pemberian Pinjaman tanggal 21 Februari 2021, sebagaimana diubah terakhir kali dengan Addendum V Perjanjian Pemberian Pinjaman tanggal 27 Desember 2024	Para Pihak: a. PT Lumbangmas Konstrindo Utama ; dan b. SHG	Pinjaman dari PT Lumbangmas Konstrindo Utama kepada SHG sebesar Rp1.515.000.000 (satu miliar lima ratus lima belas juta Rupiah).	25 Februari 2021 s/d 27 Desember 2026.	Pinjaman dikenakan bunga sebesar 5% (lima persen) per tahun dihitung sejak tanggal 14 April 2022 dari jumlah nilai pinjaman pokok. Penyelesaian Perselisihan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

O. KETERANGAN MENGENAI ASET TETAP**Kendaraan Roda Empat**

No.	Jenis Aset	Nomor Identifikasi Bidang Tanah	Masa Berlaku	Luas Tanah	Lokasi		
					Kota/Kab.	Kec.	Kel./Desa
1.	HGB	22.09.000009587.0	17 Oktober 2044	30.200 m ²	Kota Denpasar	Denpasar Selatan	Desa Sanur Kauh
2.	HGB	22.09.000009588.0	28 September 2045	4.100 m ²	Kota Denpasar	Denpasar Selatan	Desa Sanur Kauh
3.	HGB	22.09.000009586.0	27 Januari 2045	2.800 m ²	Kota Denpasar	Denpasar Selatan	Desa Sanur Kauh

Q. PERKARA

Sampai dengan Prospektus ini diterbitkan, anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan tidak terlibat dalam suatu perselisihan/sengketa hukum dengan pihak lain di Pengadilan Negeri, Pengadilan Niaga, Pengadilan Hubungan Industrial (PHI), Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), dan Pengadilan Pajak atau sengketa lainnya di luar Pengadilan yang bersifat material yang dapat mempengaruhi secara negatif keadaan keuangan Perseroan dan/atau kelangsungan usaha Perseroan.

R. KETERANGAN TENTANG KEGIATAN USAHA, KECENDERUNGAN, SERTA PROSPEK USAHA**1. UMUM**

Perusahaan didirikan pada tahun 1993 dengan visi menjadi pengembang terkemuka di bidang properti dan perhotelan. Proyek pertamanya adalah pengembangan resort butik mewah yang kini dikenal sebagai The Santai, berlokasi di Jalan Bumbak No. 88A, Kerobokan – Umalas, Bali. Resor ini dikelola oleh anak usaha Perusahaan, PT Minna Padi Resorts.

Selain bisnis perhotelan, Perusahaan juga memiliki aset properti strategis berupa lahan seluas sekitar 4 hektar di pantai Sanur, yang berpotensi dikembangkan menjadi proyek mixed-use atau bangunan multifungsi di masa depan.

Dalam ekspansi ke sektor properti dan pengembangan perumahan, Perusahaan beroperasi melalui anak usahanya, PT Sanur Hasta Griya (SHG). Saat ini, SHG tengah mengembangkan proyek perumahan bersubsidi di Kabupaten Simo, Boyolali, Jawa Tengah, di atas lahan seluas ±11 hektar. Proyek ini mencakup pembangunan sekitar 1.000 unit rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yang memenuhi kriteria pemerintah untuk pembiayaan melalui skema KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) serta rumah komersial.

2. KEUNGGULAN KOMPETITIF PERSEROAN

Perseroan memiliki keunggulan kompetitif sebagai berikut:

1. Lokasi Strategis

Bali merupakan salah satu tujuan wisata internasional yang paling favorit dengan keindahan alam dan keunikan budayanya. Perseroan telah memilih lokasi yang sangat strategis untuk kegiatan usahanya.

Tanah Perseroan berlokasi di pantai Sanur yang merupakan daerah wisata pantai terkenal di Bali. Daerah Sanur dengan wisata pantai merupakan lokasi yang tepat bagi Perseroan dalam mengembangkan usahanya di masa depan. Demikian pula untuk The Santai yang berlokasi di Umalas merupakan daerah pondok wisata eksklusif yang banyak dicari oleh tamu mancanegara. Pemilihan lokasi strategis dengan perencanaan yang matang merupakan keberhasilan Perseroan.

2. Desain Arsitektur

Desain The Santai di buat oleh Studio TonTon yang mencerminkan ciri-ciri arsitektur tropis namun modern minimalis dan bertandar internasional. Terdapat 10 kamar dengan kolam renang pribadi dengan desain yang menarik sehingga menjadi daya tarik. Menggabungkan desain arsitektur dan interior yang khas serta elegan, Perseroan menghadirkan suasana yang berbeda dan berkelas. Berlokasi strategis di antara dua destinasi wisata utama, Seminyak dan Canggu, properti Perseroan menawarkan ketenangan dan privasi sambil tetap berada dalam jangkauan berbagai kuliner dan hiburan—memberikan nilai tambah bagi wisatawan yang menginginkan pengalaman yang lebih privat.

3. Pengelolaan Hotel Profesional

Perseroan bermitra kerja dengan Lifestyle Retreats Pte. Ltd yang merupakan pengelola boutique hotel internasional ternama di dunia. Kerjasama ini telah diformalkan lewat Perjanjian Manajemen yang ditandatangani oleh Direktur PT Minna Padi Resorts dan Lifestyle Retreats Pte. Ltd. pada tanggal 1 Oktober 2024 disaksikan oleh Gunawan Angkawibawa. Dengan bekerjasama seperti ini, pengelolaan menjadi lebih profesional sesuai standar internasional. Hal ini mengingat kapasitas Lifestyle Retreats Pte. Ltd sebagai perusahaan manajemen perhotelan bertaraf internasional yang terdiri dari para profesional pariwisata yang dinamis dan berdedikasi, dengan total kelolaan sekitar 14 properti butik hotel yang tersebar di Kawasan Asia Tenggara, diantaranya Indonesia dan Kamboja.

4. Jasa premium dan lebih individual

Perseroan menyediakan jasa pelayanan akomodasi secara premium dan lebih individual. Pondok wisata Perseroan menyediakan fasilitas kolam renang pribadi dan menerima permintaan permintaan khusus dari para tamu, seperti penjemputan, masakan, dan segala kebutuhan dari para tamu secara khusus. Perseroan senantiasa mengedepankan layanan personal melalui butler pribadi serta menjaga standar pemeliharaan aset yang tinggi, sehingga menjamin kenyamanan dan kepuasan tamu selama menginap. Tingginya tingkat kepuasan pelanggan tercermin dari ulasan positif yang konsisten, yang pada akhirnya memperkuat citra merek dan loyalitas pelanggan.

3. KEGIATAN USAHA PERSEROAN DAN ENTITAS ANAK

Perseroan memiliki sebidang lahan seluas 4 hektar yang berlokasi strategis di kawasan pantai Sanur, Bali. Saat ini, Perseroan tengah melakukan kajian komprehensif untuk menentukan pemanfaatan lahan tersebut secara optimal. Kajian ini dilakukan dengan mempertimbangkan dinamika dan tren pariwisata Bali yang terus berkembang, serta potensi jangka panjang dari sektor pariwisata kesehatan yang mulai menjadi fokus utama pengembangan wilayah tersebut.

Salah satu arah strategis yang sedang dipertimbangkan adalah peluang keterlibatan Perseroan dalam pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Kesehatan di Sanur, yang ditargetkan menjadi pusat unggulan wisata kesehatan nasional dan internasional. Pemerintah Indonesia, melalui kerja sama lintas kementerian, telah menetapkan Bali—khususnya kawasan Sanur—sebagai pionir dalam pengembangan destinasi health tourism, dengan fokus pada layanan kesehatan, kebugaran, dan pemulihan (wellness).

KEK Kesehatan Sanur dirancang tidak hanya untuk menarik wisatawan mancanegara yang mencari layanan medis berkualitas di tengah lingkungan tropis yang menenangkan, tetapi juga sebagai ekosistem ekonomi baru yang mampu menciptakan lapangan kerja, mendorong inovasi di sektor pelayanan kesehatan, serta memperkuat positioning Bali di pasar global sebagai destinasi berstandar internasional.

Dengan memperhatikan arah kebijakan tersebut, lahan milik Perseroan di Sanur memiliki nilai strategis tinggi dan potensi besar untuk dikembangkan sebagai bagian dari ekosistem pendukung KEK Kesehatan, baik melalui pembangunan fasilitas akomodasi premium, wellness resort, maupun infrastruktur penunjang lainnya yang mendukung pengalaman wisata kesehatan secara menyeluruh. Perseroan akan terus memantau perkembangan regulasi dan peluang kemitraan yang ada, guna memastikan pemanfaatan lahan ini dapat memberikan nilai tambah berkelanjutan bagi bisnis dan masyarakat sekitar.



Kegiatan pada Entitas Anak Perseroan yaitu PT Minna Padi Resorts adalah mengelola pondok wisata berkualitas tinggi (butik resort mewah) dengan nama The Santai yang berlokasi di Jalan Bumbak No. 88A, Kerobokan, Umalas, Bali. The Santai sendiri sudah beroperasi sejak Juni 2014, menawarkan pengalaman menginap eksklusif dengan layanan berkualitas tinggi.

The Santai

The Santai merupakan pondok wisata dengan tipe boutique villa yang dapat dinikmati bersama teman dan keluarga, dirancang dengan indah oleh arsitek terkemuka untuk villa minimalis di Bali yaitu Studio TonTon (Antony Liu dan Rekan). Villa ini dioperasikan dibawah manajemen profesional Lifestyle Retreats Pte. Ltd. yang berpengalaman pada bidang butik hotel manajemen secara internasional. Kerjasama antara Perseroan dengan Lifestyle Retreats Pte. Ltd diformalkan lewat Perjanjian Manajemen yang ditandatangani oleh Direktur PT Minna Padi Resorts dengan Lifestyle Retreats Pte.Ltd. pada tanggal 1 Oktober 2024 disaksikan oleh Gunawan Angkawibawa.

KONSEP

The Santai adalah pondok wisata eksklusif, terletak di lingkungan yang tenang dekat dengan persawahan dan pura desa setempat namun juga dekat dengan toko-toko, restoran dan kehidupan malam di daerah Seminyak.

The Santai menawarkan sesuatu yang sangat berbeda dari hotel dan resort besar lainnya, memberikan tamu pengalaman di Bali yang benar-benar damai dan individu. Para tamu akan merasa seperti tinggal di villa mereka sendiri.

Tamu akan mengalami layanan yang sangat personal dan hangat dari para staf yang seperti keluarga, sejak mereka cek in. Sebelum cek in, para tamu juga dapat mengisi form mengenai apa keinginan dan kebutuhan mereka selama tinggal di villa sehingga para staf dapat mempersiapkan sebelumnya.



AKOMODASI

The Santai memiliki 10 unit yang terdiri dari 1 unit Premium, 7 unite Deluxe dan 2 unit Superior dengan kolam renang pribadi pada setiap unit nya.

Unit Superior

Unit dengan hunian maksimal untuk 4 orang dewasa dan 2 orang anak. Terdiri dari:

- Kolam renang pribadi (5 m x 10 m)
- Pendingin ruangan pada ruang keluarga, ruang makan dan dapur yang peralatan yang lengkap
- Balkon luar tempat berjemur dengan tempat tidur
- Perlengkapan kolam renang seperti pelampung
- 24 jam jasa asisten/ room service
- Keamanan
- Fasilitas pembuatan Kopi dan teh
- Ketersediaan minuman ringan sepanjang hari
- Pengering rambut, perlengkapan kamar mandi dengan sabun buatan tangan,
- Ketersediaan koneksi internet wifi
- Teater dalam rumah

Unit Deluxe

Unit dengan hunian maksimal untuk 6 orang dewasa dan 3 orang anak. Terdiri dari:

- Kolam renang pribadi (4 m x 16 m)
- Pendingin ruangan pada ruang keluarga, ruang makan dan dapur yang peralatan yang lengkap
- Balkon luar tempat berjemur dengan tempat tidur
- Perlengkapan kolam renang seperti pelampung
- 24 jam jasa asisten/ room service
- Keamanan
- Fasilitas pembuatan Kopi dan teh
- Ketersediaan minuman ringan sepanjang hari
- Pengering rambut, perlengkapan kamar mandi dengan sabun buatan tangan,
- Ketersediaan koneksi internet wifi
- Teater dalam rumah

Unit Premium

Unit dengan hunian maksimal untuk 8 orang dewasa dan 4 orang anak. Terdiri dari:

- 2 Kolam renang pribadi (5 m x 10 m)
- Pendingin ruangan pada ruang keluarga, ruang makan dan dapur yang peralatan yang lengkap
- Balkon luar tempat berjemur dengan tempat tidur
- Perlengkapan kolam renang seperti pelampung
- 24 jam jasa pembantu
- Keamanan
- Fasilitas pembuatan kopi dan teh
- Ketersediaan minuman ringan sepanjang hari
- Pengering rambut, perlengkapan kamar mandi dengan sabun buatan tangan,
- Ketersediaan koneksi internet wifi
- Teater dalam rumah





FASILITAS

Fasilitas dan pelayanan berikut disediakan gratis untuk tamu:

- Tikar yoga
- Pelampung
- Kotak mainan anak-anak
- Sepeda
- Transportasi bandara
- Layanan antar-jemput ke seminyak
- Wifi
- Dan lain-lain sebagaimana permintaan tamu misalnya:
 - Layanan babysitting
 - Di villa perawatan spa
 - Perjalanan wisata
 - Golf
 - Menunggang kuda
 - Dan lain-lain



PT SANUR HASTA GRIYA

Kegiatan pada Entitas Anak Perusahaan yaitu PT Sanur Hasta Griya adalah membangun perumahan serta fasilitasnya. Adapun proyek yang ada saat ini terletak di Boyolali, Jawa Tengah. Pembangunan di proyek

tersebut sebagian besar dikhususkan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada tahun 2019, Perusahaan telah melakukan pembebasan lahan, dan secara bertahap melakukan pengurusan ijin-ijin yang diperlukan serta pensertipikatan atas tanah. Luas wilayah yang telah dibebaskan ±11 ha, untuk membangun ±1.000 rumah, dengan dilengkapi fasilitas sosial seperti rumah ibadah dan sekolah.

Pembangunan kawasan Perumahan tersebut akan menggunakan konsep modern serta dibangun dengan sistem cluster, dengan dilengkapi fasilitas sosial.

Rencananya SHG akan membangun 2 (dua) type perumahan FLPP yaitu type 27/60, type 30/60, serta rumah komersial yang sedang direncanakan.

4. PEMASARAN

Data terakhir tahun 2024 lalu menunjukkan tingkat keterisian The Santai selama setahun berada di kisaran 37,66%, dengan average room rate di kisaran Rp 4,21 juta. Perseroan menargetkan tingkat keterisian The Santai meningkat ke kisaran 48% untuk periode tahun 2025 mendatang.

Untuk mencapai target tersebut, penjualan dan pemasaran dilakukan melalui berbagai saluran yang mampu menjangkau target pasar secara luas dan meningkatkan okupansi, antara lain:

1. Penguatan Penjualan Langsung (Direct Bookings)

Perseroan secara aktif mendorong peningkatan pemesanan langsung melalui website resmi, terutama dari pasar domestik dan tamu repeater. Setelah pandemi, pola pemesanan cenderung bergeser ke masa inap jangka panjang dari tamu Indonesia yang sudah mengenal The Santai sebelumnya. Peluncuran program loyalitas Passion for Life pada April–Mei 2024 juga memberikan insentif menarik berupa potongan harga dan promo F&B, yang terbukti meningkatkan keterlibatan dan pemesanan langsung dari pengunjung situs.

2. Pemanfaatan OTA sebagai Kanal Utama Distribusi Digital

Platform OTA (Online Travel Agent) seperti Booking.com, Agoda, dan Expedia menjadi saluran distribusi utama yang menopang okupansi Perseroan. Sebelum pandemi, Perseroan sukses menjalin kerja sama dengan Luxury Escapes untuk menasar pasar Australia, yang secara signifikan meningkatkan jumlah tamu dari kawasan tersebut. Pada tahun 2022, Perseroan melanjutkan ekspansi digital dengan menggandeng Agoda yang memiliki jangkauan luas di Asia, sehingga memperkuat eksistensi merek di pasar regional melalui paket dan promosi yang sesuai dengan preferensi konsumen Asia. Perseroan juga memanfaatkan kerja sama dengan Trip.com untuk menjangkau wisatawan dari Tiongkok, terutama segmen perjalanan lintas generasi yang tengah berkembang. Fokus diarahkan pada periode libur panjang, musim sekolah, dan low season, dengan strategi harga dan penawaran yang disesuaikan. Kolaborasi ini dirancang untuk mendatangkan lebih banyak keluarga dan rombongan besar yang cenderung memilih akomodasi privat dan eksklusif seperti The Santai.

Perseroan juga secara aktif menerapkan strategi penyesuaian harga dan visibilitas melalui kampanye terbatas waktu seperti flash sale, early bird, dan promo spesifik berdasarkan lokasi pengakses (IP-based offers). Strategi ini memungkinkan The Santai tetap kompetitif dan relevan di tengah persaingan pasar yang dinamis.

3. Pemanfaatan Platform Airbnb

Selain OTA utama, unit-unit The Santai juga telah didistribusikan melalui Airbnb untuk memperluas kanal pemesanan. Penyesuaian tarif dan deskripsi properti yang relevan dengan standar Airbnb dilakukan agar selaras dengan permintaan pasar.

4. Komitraan dengan Agen Perjalanan Offline dan Wholesalers

Hubungan bisnis yang telah terjalin lama dengan agen perjalanan dari Jepang dan Korea tetap dipertahankan dan diperkuat. Pasar Korea sebelumnya aktif menyuplai tamu honeymoon saat low season,

sedangkan Jepang menunjukkan pertumbuhan dari segmen keluarga dan lansia. Untuk memperluas jangkauan geografis, Perseroan juga telah menjalin kolaborasi dengan AHS sebagai perwakilan pemasaran di India.

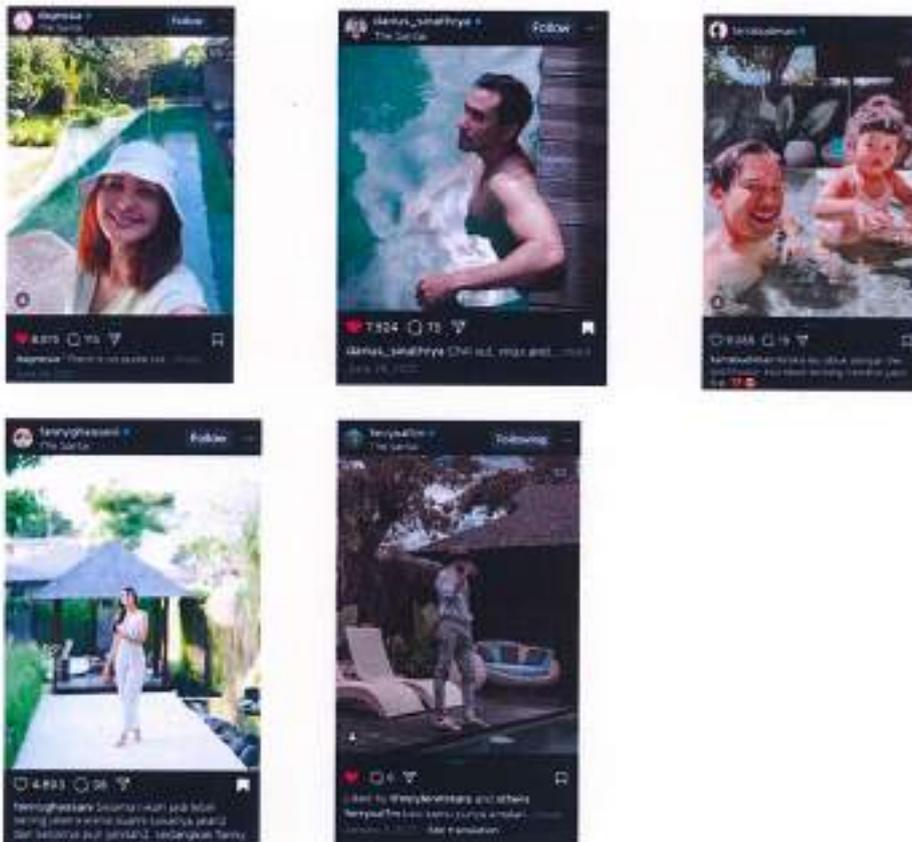
5. Aktivasi Segmen Korporasi dan MICE

Meskipun bukan core business, Perseroan mulai merasakan kontribusi dari pemesanan grup kecil, insentif perusahaan, dan acara keluarga. Hal ini dicapai melalui kerja sama dengan EO dan agen perjalanan yang menawarkan The Santai sebagai akomodasi tambahan untuk acara seperti pernikahan atau gathering, sekaligus memberikan variasi dan fleksibilitas bagi klien korporasi.

6. Peningkatan Keterlibatan Media Sosial dan Digital Marketing

Promosi digital melalui media sosial dan kerjasama dengan influencer menjadi bagian integral dari strategi pemasaran. Konten yang dikembangkan mengutamakan storytelling dan visual menarik untuk membangun koneksi emosional dengan calon tamu, sekaligus mendorong mereka melakukan pemesanan langsung melalui website resmi.

Berikut beberapa influencer yang pernah terlibat dalam kegiatan pemasaran The Santai.



7. Penentuan Harga Dinamis, Pengembangan Program dan Paket Promosi Khusus

Perseroan menerapkan sistem harga dinamis yang fleksibel, yang disesuaikan dengan musim, perilaku pasar, dan langkah kompetitor. Pendekatan ini memungkinkan tim revenue management untuk melakukan penyesuaian harga secara real-time, guna menjaga keseimbangan antara tingkat hunian dan pendapatan per kamar yang optimal.

Handwritten signature

Selain itu, beragam program promosi juga telah diluncurkan secara terjadwal, seperti early bird non-refundable, midnight sales, dan diskon berdasarkan lokasi pengguna. Semua dirancang untuk memancing minat pasar yang berbeda-beda, baik dari sisi geografis, demografis, maupun perilaku pemesanan. Pendekatan ini berhasil meningkatkan keterisian terutama di periode transisi atau low season.

Perseroan terus beradaptasi dengan tren industri dan pola bisnis yang berkembang guna mengamankan pangsa pasar optimal. Evaluasi dan penyesuaian strategi pemasaran dilakukan secara rutin oleh Lifestyle Retreats Pte. Ltd untuk memastikan pertumbuhan yang berkelanjutan dan daya saing yang kuat.

Pendapatan berdasarkan asal turis

Pada tahun 2024 lalu, komposisi pendapatan Perseroan berdasarkan kategori wisatawan adalah sebagai berikut.

No	Kelompok	Kontribusi Pendapatan (%)
1	Wisatawan Domestik	21,35%
2	Wisatawan Asing	78,65%

Komposisi pendapatan Perseroan berdasarkan negara asal wisatawan

No	Negara Asal	Kontribusi Pendapatan (%)
1	Indonesia	21,35%
2	Australia	13,94%
3	Jepang	12,97%
4	Eropa	10,32%
5	China dan Taiwan	9,94%
6	Korea	8,32%
7	India	6,84%
8	Singapura	5,16%
9	Eropa Timur	1,94%
10	Amerika	1,23%
11	Lainnya	8,00%

5. PERSAINGAN

Dalam menjalankan usahanya, Perseroan beroperasi di segmen pasar akomodasi mewah yang kompetitif di wilayah Seminyak dan Canggu, Bali. Dengan semakin berkembangnya preferensi wisatawan terhadap akomodasi yang lebih privat dan berfasilitas lengkap, sejumlah properti telah diidentifikasi sebagai pesaing langsung maupun referensi, berdasarkan kesamaan konsep, lokasi, harga, dan segmen pasar yang dituju. Tiga kompetitor langsung yang memiliki kesamaan karakteristik dengan The Santai adalah Peppers Seminyak, Villa Canggu by Plataran, dan Villa Maca.

Peppers Seminyak menawarkan kombinasi arsitektur tradisional Bali dengan desain modern serta berbagai fasilitas lengkap seperti spa, pusat kebugaran, dan restoran fine dining. Dengan jumlah unit mencapai 52 suite dan vila, properti ini menarik segmen wisatawan yang menginginkan kemudahan akses ke destinasi populer di Seminyak. Sementara itu, Villa Canggu by Plataran memiliki kemiripan dengan The Santai dalam hal fokus pada privasi, pasar keluarga, serta penekanan pada pengalaman budaya lokal. Meskipun jumlah fasilitas terbatas, keunggulan unit vila yang luas dan lengkap dengan dapur pribadi menjadi nilai jual utama bagi wisatawan yang mencari kenyamanan layaknya di rumah sendiri.

Villa Maca, meskipun lebih fokus pada pasangan dan honeymooners, juga memiliki sejumlah unit dua kamar tidur yang sering kali bersaing dalam harga dengan The Santai. Dengan jumlah total 27 unit, properti ini menargetkan wisatawan yang menginginkan privasi namun tetap berada dekat dengan pusat hiburan dan kuliner di Seminyak. Lokasi yang sangat strategis menjadi nilai tambah tersendiri bagi properti ini.

Selain tiga kompetitor langsung, dua properti lainnya yaitu Villa Ametis dan Villa Uppala dianggap sebagai referensi kompetitor. Villa Ametis menonjol dengan desain yang juga dirancang oleh TonTon Studio,

menciptakan kesamaan karakter dengan The Santai dari segi arsitektur, material alami, dan konsep ruang terbuka. Sedangkan Villa Uppala, yang berlokasi tidak jauh dari The Santai, menasar segmen keluarga dan grup kecil dengan unit satu hingga tiga kamar tidur serta kolam renang pribadi. Kedua properti ini menegaskan bahwa pasar akomodasi vila mewah di Bali semakin berkembang dan kompetitif, terutama di segmen tamu yang menginginkan privasi dan fleksibilitas selama menginap.

Dengan memahami kekuatan dan strategi para kompetitor, Perseroan terus memperkuat posisinya melalui diferensiasi produk, kualitas layanan, dan pengembangan penawaran jangka panjang yang disesuaikan dengan kebutuhan tamu, termasuk wisatawan multigenerasi, keluarga, dan pelancong jangka panjang yang mencari pengalaman seperti di rumah sendiri.

Di sektor perumahan FLPP, persaingan semakin ketat seiring dengan bertambahnya jumlah pengembang yang menawarkan skema pembiayaan menarik, desain hunian yang lebih inovatif, serta pelayanan prima yang lebih kompetitif. Selain itu, fluktuasi harga material konstruksi yang diperkirakan naik sebesar 8% pada tahun 2025 akibat tekanan inflasi dan kenaikan harga bahan baku impor (BPS, 2024) turut memengaruhi daya saing antar pengembang dalam menjaga efisiensi biaya dan harga jual yang kompetitif.

Selain faktor harga dan desain, aksesibilitas lokasi dan infrastruktur pendukung menjadi faktor krusial dalam daya tarik proyek FLPP. Pengembang yang mampu menawarkan hunian dengan akses mudah ke transportasi publik, pusat ekonomi, dan fasilitas umum cenderung lebih unggul dalam menarik minat konsumen.

Di sisi lain, kemungkinan perubahan regulasi pemerintah, seperti revisi kebijakan KPR subsidi atau penyesuaian suku bunga FLPP, serta daya beli masyarakat yang masih dipengaruhi oleh faktor ekonomi makro, menciptakan tantangan tersendiri bagi para pelaku usaha.

Untuk tetap kompetitif, pengembang di sektor ini harus terus mengadopsi strategi yang adaptif dan inovatif, baik dalam efisiensi biaya, optimalisasi rantai pasok, maupun dalam pemasaran dan skema pembiayaan yang menarik bagi konsumen.

6. PROSPEK

Pertumbuhan Ekonomi dan Dampaknya terhadap Sektor Properti

Proyeksi tahun 2025 menunjukkan bahwa ekonomi Indonesia diperkirakan tumbuh di kisaran 5,2%-5,4% (Bank Indonesia, 2025), didorong oleh konsumsi domestik yang tetap kuat serta kebijakan fiskal yang proaktif dalam mendukung sektor riil. Peningkatan daya beli masyarakat, stabilitas inflasi, serta berbagai insentif pemerintah turut memberikan momentum positif bagi industri properti, termasuk perumahan bersubsidi melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Di sisi investasi, insentif baru dari pemerintah untuk sektor properti dan infrastruktur diharapkan mampu menarik lebih banyak pengembang untuk berpartisipasi dalam proyek perumahan rakyat. Namun, terdapat beberapa tantangan eksternal yang perlu diwaspadai, seperti volatilitas harga energi, ketidakpastian kebijakan moneter global, serta potensi eskalasi perang dagang AS-Tiongkok, yang dapat mempengaruhi stabilitas pasar properti nasional.

Dinamika dan Tren Industri FLPP

Dalam tiga tahun terakhir, sektor perumahan bersubsidi mengalami pertumbuhan yang signifikan. Pada tahun 2022, realisasi penyaluran FLPP mencapai lebih dari 200.000 unit rumah dengan total nilai lebih dari Rp25 triliun (Kementerian PUPR, 2023). Meskipun terjadi kenaikan suku bunga pada 2023, permintaan tetap tinggi dengan realisasi mencapai 210.000 unit. Untuk tahun 2024, pemerintah telah menargetkan peningkatan lebih lanjut dengan strategi optimalisasi skema subsidi dan peningkatan keterlibatan pengembang, dengan target lebih dari 220.000 unit rumah bersubsidi (Kementerian PUPR, 2024).

Sebagai upaya untuk terus mendorong pertumbuhan sektor ini, pemerintah menerapkan beberapa kebijakan utama yang berdampak langsung pada industri FLPP, antara lain:

- Penyesuaian plafon harga rumah subsidi sesuai dengan kenaikan harga material dan biaya konstruksi, dengan rata-rata kenaikan sebesar 5% dibandingkan tahun sebelumnya (Kementerian Keuangan, 2024).
- Insentif pajak berupa pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) untuk pembelian rumah subsidi hingga tahun 2025 (Peraturan Menteri Keuangan No. 120/2024).
- Digitalisasi pengajuan FLPP melalui Sistem Informasi KPR Bersubsidi (SIKASEP) guna mempercepat birokrasi dan meningkatkan transparansi dalam distribusi rumah bersubsidi (PUPR, 2024).
- Dorongan penggunaan metode konstruksi modular, yang memungkinkan pengurangan biaya pembangunan hingga 10% dan percepatan waktu konstruksi hingga 30% lebih efisien dibanding metode konvensional (Asosiasi Pengembang Perumahan, 2024).

Dengan stabilitas pertumbuhan ekonomi serta dukungan kebijakan yang semakin diperkuat, permintaan terhadap rumah bersubsidi diperkirakan akan terus meningkat pada 2025. Para pengembang dituntut untuk lebih inovatif dalam strategi efisiensi biaya, termasuk dalam pengadaan bahan baku, optimalisasi rantai pasok, serta penerapan teknologi konstruksi modern, guna meningkatkan daya saing dan memastikan keterjangkauan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Prospek Sektor Pariwisata dan Properti Vila di Bali

Di sektor pariwisata, pemulihan industri di Bali berlangsung pesat setelah terdampak pandemi. Pada 2022, jumlah wisatawan mancanegara mulai meningkat signifikan seiring pelonggaran pembatasan perjalanan. Tren positif ini berlanjut pada 2023 dan 2024, dengan jumlah kunjungan wisatawan ke Bali mencapai 551.100 orang pada Desember 2024, meningkat 16,54% dibanding bulan sebelumnya. Wisatawan asal Australia masih mendominasi dengan pangsa pasar 24,78%.

Pemulihan ini turut berdampak pada pertumbuhan ekonomi Bali, yang pada 2024 mencapai 5,85% dan diproyeksikan meningkat hingga 6% pada 2025. Meningkatnya permintaan terhadap akomodasi premium, terutama di segmen boutique villa, memberikan peluang besar bagi perusahaan dalam memperkuat daya saingnya di sektor hospitalitas.

Minna Padi Resort dengan boutique villa The Santai diharapkan dapat memanfaatkan tren ini melalui diferensiasi produk, layanan personalisasi, serta optimalisasi strategi pemasaran digital. Adopsi teknologi dalam pemasaran, seperti penggunaan data analytics untuk targeting pelanggan premium, serta kerja sama dengan platform pemesanan global, menjadi langkah penting dalam memperluas jangkauan pasar.

Dengan stabilitas pertumbuhan ekonomi serta dinamika positif di sektor properti dan pariwisata, Perseroan bersama Sanur Hasta Griya di sektor perumahan FLPP serta Minna Padi Resort dengan The Santai di sektor hospitalitas, berpotensi untuk terus tumbuh dan memperkuat posisinya di pasar yang semakin kompetitif.

7. STRATEGI

Strategi usaha yang dilakukan oleh Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Lokasi Strategis

Perseroan secara cermat memilih lokasi usaha di kawasan strategis pariwisata Bali untuk memaksimalkan potensi pasar. Lahan milik Perseroan di Sanur terletak tepat di tepi pantai dan bersebelahan dengan sejumlah hotel ternama yang telah beroperasi, menjadikannya sangat ideal untuk pengembangan proyek hospitalitas atau mixed-use di masa depan. Sementara itu, resort milik Perseroan, The Santai, berlokasi di Umalas—sebuah kawasan eksklusif yang dikenal sebagai pusat villa butik dan banyak dikunjungi oleh wisatawan mancanegara berkelas premium. Pemilihan lokasi yang tepat ini, dikombinasikan dengan perencanaan yang matang, diyakini akan memperkuat posisi Perseroan dalam industri dan membuka prospek pertumbuhan yang menjanjikan di masa mendatang.

2. Mengembangkan Tanah di Sanur dengan bekerjasama dengan mitra usaha yang sinergis dan menguntungkan.

Perseroan berencana mengembangkan Tanah seluas kurang lebih 4 hektar yang dimilikinya dengan mencari peluang terbaik yang paling menguntungkan Perseroan, sesuai dengan kondisi dan permintaan yang ada di daerah tersebut. Sebelum dilakukan pembangunan, Perseroan akan melakukan survey, membuat studi kelayakan dan melibatkan konsultan profesional untuk melihat kebutuhan pasar daerah tersebut. Setelah mengevaluasi dengan melihat hasil studi kelayakan Perseroan baru akan memutuskan apa yang akan dibangun dan dikembangkan serta pihak-pihak mana yang akan diajak bekerjasama.

Salah satu arah strategis yang sedang dipertimbangkan adalah peluang keterlibatan Perseroan dalam pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Kesehatan di Sanur, yang ditargetkan menjadi pusat unggulan wisata kesehatan nasional dan internasional. Pemerintah Indonesia, melalui kerja sama lintas kementerian, telah menetapkan Bali—khususnya kawasan Sanur—sebagai pionir dalam pengembangan destinasi health tourism, dengan fokus pada layanan kesehatan, kebugaran, dan pemulihan (wellness).

3. Fokus pada usaha dibidang akomodasi pondok wisata dan kegiatan usaha yang berkaitan dengan pariwisata.

Perseroan akan terus memusatkan perhatian pada pengembangan usaha di bidang akomodasi dan pariwisata, khususnya di wilayah Bali yang menjadi salah satu destinasi utama wisatawan. Dalam setiap tahapan perencanaan dan pengelolaan, Perseroan secara konsisten melakukan survei serta melibatkan tenaga profesional guna memastikan kualitas dan keberhasilan proyek.

Sebagai contoh, dalam pengembangan pondok wisata The Santai, Perseroan menjalin kerja sama dengan Lifestyle Retreats Pte. Ltd, sebuah konsultan manajemen yang memiliki spesialisasi dalam pengelolaan butik resort mewah. Sementara itu, pembangunan properti dikerjakan oleh Studio TonTon, perusahaan arsitektur ternama yang telah berpengalaman luas dalam merancang villa dan hotel butik berstandar tinggi.

4. Segmen pasar sesuai dengan lokasi

Dengan mempertimbangkan lokasi pondok wisata Perseroan serta karakteristik bangunannya, Perseroan menetapkan segmentasi pasar yang menasar wisatawan mancanegara maupun domestik dari kalangan menengah ke atas yang mengutamakan kenyamanan dan privasi dalam akomodasi mereka.

Segmentasi pasar yang lebih eksklusif ini memungkinkan Perseroan menetapkan tarif sewa kamar yang relatif tinggi, sejalan dengan kualitas layanan dan fasilitas yang ditawarkan. Perseroan meyakini bahwa pendekatan ini tepat, karena selaras dengan lokasi strategis dan konsep butik villa yang diusung, sehingga dapat mengoptimalkan nilai dari properti dan meningkatkan daya saing di pasar akomodasi premium.

5. Jasa premium dan terbaik

Sebagai bagian dari strateginya, Perseroan senantiasa berkomitmen untuk menyajikan layanan berkualitas tinggi guna menarik minat wisatawan mancanegara maupun domestik. Upaya ini tidak hanya ditujukan untuk meningkatkan tingkat hunian (okupansi), tetapi juga sebagai langkah berkelanjutan dalam memperluas skala usaha. Dengan menjaga standar layanan premium, Perseroan berharap dapat mempertahankan dan memperkuat reputasi positifnya di industri perhotelan dan pariwisata.

6. Pengembangan Paket Long-Term Stay dengan Pendekatan Komunitas

Perseroan berencana untuk mengembangkan paket menginap jangka panjang dengan pendekatan yang dipersonalisasi, khususnya pada masa low season. Strategi ini mengarah pada pemanfaatan optimal properti dengan menciptakan ekosistem "home away from home" yang menonjolkan privasi, kenyamanan, keamanan, dan rasa kebersamaan antar penghuni.

Penawaran ini akan dilengkapi dengan layanan eksklusif seperti pengantaran makanan oleh butler pribadi serta integrasi teknologi (aplikasi mobile) untuk menunjang kenyamanan penghuni jangka panjang. Strategi ini tidak hanya meningkatkan okupansi saat musim sepi, tetapi juga menciptakan basis pelanggan loyal.

7. Kemitraan Strategis dalam Pengelolaan Kuliner

Perseroan akan mengoptimalkan potensi aset properti dengan menjajaki kerja sama strategis bersama mitra kuliner berpengalaman melalui model kemitraan seperti sewa tetap, bagi hasil dengan minimum guarantee, atau kolaborasi promosi bersama.

Langkah ini bertujuan meningkatkan pengalaman kuliner di properti sekaligus menciptakan sumber pendapatan tambahan tanpa membebani operasional secara langsung. Sambil menunggu kemitraan final, Perseroan akan tetap menjaga standar layanan kuliner melalui rekomendasi personal dari butler serta inisiatif promosi F&B secara berkala.

8. Penetrasi ke Segmen Wisatawan Tiga Generasi

Perseroan melihat potensi besar dari segmen multi-generational travellers, terutama dari pasar India, Timur Tengah, dan beberapa negara Asia lainnya. Strategi yang akan dijalankan mencakup pengembangan paket grup yang bersifat fleksibel, personal, dan sesuai nilai budaya seperti kebutuhan makanan halal, privasi, serta kegiatan keluarga yang beragam—termasuk kelas memasak, kunjungan wisata, dan aktivitas untuk anak-anak.

Segmentasi ini didukung dengan pendekatan pemasaran aktif melalui agen wisata keluarga khusus serta saluran distribusi digital dan offline lainnya.

9. Ekspansi ke Segmen MICE dan Corporate Incentive

Perseroan juga akan memperluas target pasar ke segmen Meetings, Incentives, Conferences, and Exhibitions (MICE), terutama insentif perusahaan. Dengan menawarkan paket yang disesuaikan untuk penggunaan eksklusif resort, kapasitas yang ideal untuk grup menengah (24–60 pax), serta pilihan aktivitas team building dan wellness, properti Perseroan dapat menjadi destinasi unik dan kompetitif untuk kegiatan korporat.

Inisiatif ini akan difokuskan pada musim low season untuk mengoptimalkan utilisasi properti dan mendiversifikasi sumber pendapatan. Perseroan juga akan membuka peluang kolaborasi dengan jaringan Lifestyle Retreats lainnya untuk strategi cross-marketing.

10. Menyesuaikan Target Pasar dengan Kebijakan Pemerintah

Perusahaan memutuskan untuk membangun perumahan yang ditujukan bagi kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dimana untuk pembiayaan perumahan menggunakan Fasilitas dapat Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Hal ini sejalan dengan kebijakan Pemerintah yang memang tengah berusaha membangkitkan kembali sektor properti, meningkatkan tingkat kepemilikan rumah di Indonesia, serta membantu masyarakat agar lebih mudah dalam membeli dan memiliki rumah layak huni. Melalui kemudahan yang ditawarkan oleh Pemerintah bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk bisa membeli dan memiliki rumah, Perusahaan yakin bahwa Perusahaan telah mengambil langkah yang tepat melalui proyek pembangunan perumahan yang telah direncanakannya.

IX. EKUITAS

Tabel di bawah menggambarkan posisi ekuitas Perseroan yang bersumber dari laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023.

(Dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember	
	2024	2023
EKUITAS		
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		
Modal saham – nilai nominal Rp20 per saham		
Modal dasar – 21.000.000.000 saham		
Modal ditempatkan dan disetor penuh 6.562.500.000 saham	131.250.000.000	131.250.000.000
Tambahan modal disetor	(7.987.932.791)	(7.987.932.791)
Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	2.693.848.392	2.693.848.392
Kerugian yang belum direalisasikan atas aset keuangan	(21.833.949)	(303.899)
Defisit	(34.202.122.199)	(28.596.423.251)
Rugi komprehensif lain	(383.994.429)	(786.407.550)
Total Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	91.347.965.024	96.572.780.901
Kepentingan Nonpengendali	91.129.930	96.704.743
TOTAL EKUITAS	91.439.094.954	96.669.485.644

Tidak terdapat perubahan struktur permodalan Perseroan setelah tanggal laporan keuangan hingga Prospektus ini diterbitkan.

Tabel Proforma Ekuitas

Perseroan menawarkan sebanyak-banyaknya 3.281.250.000 (tiga miliar dua ratus delapan puluh dua satu juta dua ratus lima puluh ribu) Saham Baru atau sebesar 33,33% (tiga puluh tiga koma tiga tiga) dari modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan setelah PMHMETD I dengan nilai nominal Rp20 (dua puluh Rupiah) setiap saham dengan Harga Pelaksanaan Rp50 (lima puluh Rupiah) untuk setiap saham sehingga jumlah dana yang akan diterima Perseroan dalam rangka PMHMETD I ini sebesar sebanyak-banyaknya Rp164.062.500.000,00 (seratus enam puluh empat miliar enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah).

Seandainya perubahan ekuitas Perseroan karena adanya PMHMETD I terjadi pada tanggal 31 Desember 2024, maka Proforma Ekuitas Perseroan pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

(Dalam Rupiah)

Uraian	Posisi ekuitas menurut laporan keuangan pada 31 Desember 2024	Perubahan ekuitas setelah 31 Desember 2024 jika diasumsikan pada tanggal tersebut terjadi: Penawaran Umum Terbatas I sebesar __ Saham Biasa Atas Nama dengan nilai nominal Rp20 per saham dengan Harga Penawaran Rp50 per saham	Proforma ekuitas pada tanggal 31 Desember 2024 setelah Penawaran Umum Terbatas

EKUITAS**Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk**

Modal saham – nilai nominal Rp20 per saham

Modal dasar – 21.000.000.000 saham

Modal ditempatkan dan disetor penuh 6.562.500.000 saham	131.250.000.000	65.625.000.000	196.875.000.000
--	-----------------	----------------	-----------------

Tambahan modal disetor	(7.987.932.791)	98.437.500.000	90.449.567.209
------------------------	-----------------	----------------	----------------

Selisih transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	2.693.848.392		2.693.848.392
--	---------------	--	---------------

Kerugian yang belum direalisasikan atas aset keuangan	(21.833.949)		(21.833.949)
---	--------------	--	--------------

Defisit	(34.202.122.199)		(34.202.122.199)
---------	------------------	--	------------------

Rugi komprehensif lain	(383.994.429)		(383.994.429)
------------------------	---------------	--	---------------

Total Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	91.347.965.024		255.410.465.024
--	-----------------------	--	------------------------

Keuntungan Nonpengendali	91.129.930		91.129.930
---------------------------------	-------------------	--	-------------------

TOTAL EKUITAS	91.439.094.954	164.062.500.000	255.501.594.954
----------------------	-----------------------	------------------------	------------------------

X. KEBIJAKAN DIVIDEN

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, pembagian dividen Perseroan dilakukan berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Tahunan. Sebelum berakhirnya tahun keuangan, dividen interim dapat dibagikan sepanjang hal itu diperbolehkan oleh Anggaran Dasar Perseroan dan pembagian dividen interim tidak menyebabkan aset bersih Perseroan menjadi kurang dari modal ditempatkan dan disetor penuh dan cadangan wajib Perseroan. Pembagian dividen interim tersebut ditetapkan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris. Jika setelah berakhirnya tahun keuangan dimana terjadi pembagian dividen interim Perseroan mengalami kerugian, maka dividen interim yang telah dibagikan tersebut harus dikembalikan oleh pemegang saham kepada Perseroan. Dewan Komisaris serta Direksi akan bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk pengembalian dimaksud jika dividen interim tidak dikembalikan oleh pemegang saham. Pembagian dividen interim akan memenuhi ketentuan dalam Pasal 72 UUPT.

Perseroan belum memiliki rencana untuk membayarkan dividen dari laba tahun berjalan konsolidasi Perseroan atas tahun buku 2024.

Meski demikian, Perseroan memiliki kebijakan untuk pembagian dividen tunai sebagai berikut :

Sesuai dengan ketentuan UUPT, Perseroan hanya dapat membagikan dividen kas apabila Perseroan memiliki saldo laba positif. Laba periode berjalan yang tersedia, setelah dikurangi oleh jumlah cadangan yang diwajibkan berdasarkan UUPT, akan dialokasikan sebagai dividen. UUPT mewajibkan Perseroan mengalokasikan dana cadangan sebesar minimal 20% dari modal ditempatkan dan disetor.

Setelah dilaksanakannya Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan merencanakan pembayaran dividen kas maksimum 25% (dua puluh limapersen) dari laba bersih tahun berjalan, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari RUPS Tahunan Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan.

Dengan tetap memperhatikan posisi keuangan, tingkat kesehatan atau kewajiban Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan untuk menentukan pembagian dividen yang akan ditentukan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan.

Berikut adalah keterangan mengenai pembayaran dividen Perseroan untuk tahun buku 2023 dan 2022 :

Tahun Buku	Dividen (Rp)	Rasio (%)	Dividen/saham (Rp)
2023	-	-	-
2022	-	-	-

TIDAK ADA NEGATIVE COVENANT YANG DAPAT MENGHAMBAT PERSEROAN UNTUK MELAKUKAN PEMBAGIAN DIVIDEN KEPADA PEMEGANG SAHAM.

XI. PERPAJAKAN

Pajak Penghasilan atas dividen saham dikenakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 36 Tahun 2008 (berlaku efektif 1 Januari 2009) mengenai Perubahan Keempat Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan ("UUPPh No.36/2008"), dividen atau pembagian laba yang diterima oleh perseroan terbatas sebagai wajib pajak dalam negeri, koperasi, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah, dari penyertaan modal pada badan usaha yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia tidak termasuk sebagai objek pajak penghasilan sepanjang seluruh syarat-syarat di bawah ini terpenuhi (Pasal 4 ayat (3) huruf f UU PPh):

1. Dividen berasal dari cadangan laba yang ditahan dan,
2. Bagi Perseroan Terbatas, badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah yang menerima dividen, kepemilikan saham pada badan yang memberikan dividen paling rendah 25% (dua puluh lima persen) dari jumlah modal yang disetor.

Lebih lanjut dalam penjelasan Pasal 4 ayat (3) huruf f UU PPh No. 36/2008 di atas juga ditegaskan bahwa dalam hal penerima dividen atau bagian laba adalah Wajib Pajak selain badan-badan tersebut di atas, seperti orang pribadi baik dalam negeri maupun luar negeri, firma, perseroan komanditer, yayasan dan organisasi sejenis dan sebagainya, maka penghasilan berupa dividen atau bagian laba tersebut tetap merupakan objek pajak.

Adapun penghasilan yang diterima atau diperoleh wajib pajak berupa dividen merupakan objek pemotongan pajak yang dipotong oleh pihak yang wajib membayarkannya dari jumlah bruto sesuai dengan peraturan yang disebutkan di atas adalah sebagai berikut:

1. Sebesar 10% dan bersifat final apabila penerima dividen adalah wajib pajak orang pribadi dalam negeri (Pasal 17 ayat (2c) UUPPh No.36/2008 dan Peraturan Pemerintah RI No.19/2009);
2. Sebesar 15% apabila penerima dividen adalah Wajib Pajak dalam negeri (selain Wajib Pajak orang pribadi) namun apabila Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh dividen tidak memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, besarnya tarif pemotongan adalah lebih tinggi 100% (seratus persen) atau sebesar 30% dari penerimaan brutonya (Pasal 23 ayat (1) huruf a dan ayat (1a) UUPPh No.36/2008); Pemotongan pajak sebagaimana dimaksud oleh Pasal 23 pada ayat (1) UUPPh No.36/2008, tidak dilakukan atas dividen yang diberikan kepada Wajib Pajak dalam negeri sebagai berikut:
 - Dividen yang dibayar kepada bank yang berkedudukan di Indonesia
 - Dividen yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf f UU PPh No. 36/2008, sebagaimana tersebut di atas;
3. Sebesar 20% atau tarif sesuai dengan Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda ("P3B") apabila penerima dividen adalah Wajib Pajak luar negeri. Tarif sesuai P3B dikenakan dalam hal pembayaran dilakukan kepada mereka yang merupakan penduduk dari suatu negara yang telah menandatangani suatu P3B dengan Indonesia, dengan memenuhi Pasal 26 UUPPh No.36/2008.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 41 tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di BEI sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 tahun 1997 dan Surat Edaran Direktorat Jendral Pajak No.SE-07/PJ.42/1995 tanggal 21 Februari 1995 perihal Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan Transaksi Penjualan Saham di BEI (seri PPh Umum No.3 juncto SE-06/PJ.4/1997 tanggal 20 Juni 1997 perihal Pelaksanaan Pemungutan PPh atas Penghasilan dari Transaksi Penjualan Saham di BEI), telah ditetapkan sebagai berikut:

1. Atas penghasilan yang yang diterima atau diperoleh oleh orang pribadi dan badan dari transaksi penjualan saham di BEI dipungut pajak penghasilan sebesar 0,1% (satu per seribu) dari jumlah bruto nilai transaksi penjualan dan bersifat final. Penyetoran pajak penghasilan yang terutang dilakukan dengan cara pemotongan oleh penyelenggara BEI melalui perantara pedagang efek pada saat pelunasan transaksi penjualan saham.
2. Pemilik saham pendiri dikenakan tambahan pajak penghasilan yang bersifat final sebesar 0,5% (lima per seribu) dari nilai saham perusahaan pada saat penawaran umum perdana.
3. Pemilik saham diberikan kemudahan untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan perhitungan sendiri sesuai dengan ketentuan di atas. Dalam hal ini, pemilik saham pendiri untuk kepentingan perpajakan dapat menghitung final atas dasar anggapannya sendiri bahwa telah ada penghasilan. Penyetoran tambahan pajak penghasilan dilakukan oleh Perseroan atas nama pemilik saham pendiri dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah saham tersebut diperdagangkan di

BEI. Namun apabila pemilik saham pendiri tidak memanfaatkan kemudahan tersebut, maka penghitungan pajak penghasilannya dilakukan berdasarkan tarif pajak penghasilan yang berlaku umum.

PEMENUHAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN

Sebagai Wajib Pajak, Perseroan memiliki kewajiban perpajakan dan Perseroan telah memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku. Sampai dengan tanggal Prospektus ini diterbitkan, Perseroan tidak memiliki utang pajak kecuali sebagaimana yang telah disampaikan dalam laporan keuangan Perseroan per 31 Desember 2024.

CALON PEMBELI SAHAM DALAM PMHMETD I INI DIHARAPKAN UNTUK BERKONSULTASIDENGAN KONSULTAN PAJAK MASING-MASING MENGENAI AKIBAT PERPAJAKAN YANG TIMBUL DARIPEMBELIAN, PEMILIKAN MAUPUN PENJUALAN SAHAM YANG DIBELI MELALUI PMHMETD I INI.

XII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang membantu dan berperan dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

1. Akuntan Publik

Kantor Akuntan Publik
DFK Anwar & Rekan
 Gedung Permata Kuningan 5th Floor
 Jl. Kuningan Mulia Kav.9C
 Guntur, Setiabudi
 Jakarta Selatan 12980 – Indonesia

Telp : +62 21 8378 0750
 Fax : +62 21 8378 0735
 Website : www.anwar-rekan.com
 STTD : STTD. KAP-00024/PM.22/2017 atas nama Anwar & Rekan
 Asosiasi : Insitut Akuntan Publik Indonesia (IAPI)
 Pedoman Kerja : Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Standar Profesional Akuntan Publik (SPAP)
 Surat Penunjukkan : 36/CS-MINA/II/2025

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Tugas pokok akuntan publik adalah untuk melaksanakan audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI. Standar tersebut mengharuskan akuntan publik untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan akuntan publik, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, akuntan publik mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

2. Konsultan Hukum

Nurhadian Kartohadiprodjo Noorcahyo - NKNLegal

Dea Tower II 9th Floor
 Kawasan Mega Kuningan Barat Kav.E4.3
 Jakarta Selatan 12950 - Indonesia

Telp : +62 21 576 0856 / 576 0956
 Fax : +62 21 576 0957
 Website : www.nknlegal.co.id
 1. Nama Rekan : Aji Nurhadian, S.H.
 No. STTD : STTD.KH-101/PJ-1/PM.02/2023.
 Tanggal STTD : 26 Mei 2023.
 Keanggotaan Asosiasi : Himpunan Konsultan Hukum Sektor Keuangan (HKHSK).
 No. Keanggotaan Asosiasi : 200410 yang berlaku sampai dengan 31 Juli 2025.
 2. Nama Rekan : Chandra Bima Prakasa, S.H.

No. STTD	:	STTD.KH-81/PJ-1/PM.02/2023.
Tanggal STTD	:	15 Mei 2023.
Keanggotaan Asosiasi	:	Himpunan Kmponsultan Hukum Sektor Keuangan (HKHSK).
No. Keanggotaan Asosiasi	:	201227 yang berlaku sampai dengan 31 Juli 2025.
Pedoman Kerja	:	Standar Profesi Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal (sekarang "Himpunan Konsultan Hukum Sektor Keuangan") berdasarkan Keputusan HKHPM No. 03/HKHPM/XI/2021 tanggal 10 November 2021 tentang Perubahan Keputusan Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal No. Kep.02/HKHPM/VIII/2018 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal.
Surat Penunjukkan	:	No. 35/CS-MINA/II/2025

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Tugas dan tanggung jawab konsultan hukum dalam PMHMETD I ini adalah melakukan pemeriksaan dari segi hukum atas fakta mengenai Perseroan yang disampaikan oleh Perseroan kepada konsultan hukum. Hasil pemeriksaan tersebut dimuat dalam Laporan Hasil Pemeriksaan dari Segi Hukum yang merupakan penjelasan atas Perseroan dari segi hukum dan menjadi dasar dan bagian yang tidak terpisahkan dari Pendapat Segi Hukum yang diberikan secara obyektif dan mandiri.

3. Notaris

Notaris Christina Dwi Utami, SH, MHum, MKn

Jl. K.H. Zainul Arifin No.2

Komplek Ketapang Indah Blok B-2 No. 4-5

Jakarta Barat 11140

Telp / Fax : +62 21 630 1511 / 633 7851

Email : christina@notarischristina.com

STTD : STTD.N-29/PJ-1/PM.02/2023

Asosiasi : Ikatan Notaris Indonesia (INI) No. 0639319800705

Pedoman Kerja : Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris Indonesia.

Surat Penunjukkan : No.34/CS-MINA/II/2025

Tugas dan Kewajiban Pokok:

Tugas dan tanggung jawab notaris adalah menghadiri rapat-rapat mengenai pembahasan segala aspek dalam rangka PMHMETD I kecuali rapat-rapat yang menyangkut aspek keuangan dan penentuan harga maupun strategi pemasaran, menyiapkan dan membuatkan akta-akta dalam rangka PMHMETD I, yaitu membuat Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Perjanjian Pembelian Sisa Saham.

4. Biro Administrasi Efek

PT Datindo Entrycom

Jl. Hayam Wuruk No.28

Kebon Kelapa, Gambir, Jakarta Pusat 10120

Telp : +62 21 350 8077

Fax : +62 21 350 8078

Website : www.datindo.com

Izin : Kep 16/PM/1991

Asosiasi : Asosiasi Biro Administrasi Efek Indonesia (ABI)

Pedoman Kerja : Peraturan/Perundang-undangan Pasar Modal/OJK

Surat Penunjukkan : No.37/CS-MINA/II/2025

Tugas dan Kewajiban Pokok:

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

Seluruh Profesi Penunjang Pasar Modal dengan ini menyatakan bahwa tidak mempunyai hubungan afiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang No.4/2023.

XIII. PERSYARATAN PEMESANAN DAN PEMBELIAN SAHAM

Dalam rangka PMHMETD I, Perseroan telah menunjuk Datindo Entrycom sebagai pelaksana pengelola administrasi saham dan sebagai agen pelaksana dalam rangka PMHMETD I ini, sesuai dengan Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham dan Agen Pelaksanaan.

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

1. PEMESAN YANG BERHAK

Para Pemegang Saham yang namanya tercatat dalam DPS Perseroan pada tanggal **4 Juli 2025** pukul 15.00 WIB berhak untuk membeli saham dengan ketentuan Harga Pelaksanaan setiap saham sebesar Rp 50 (lima puluh Rupiah). Setiap pemegang 2 (dua) Saham Lama akan mendapatkan 1 (satu) HMETD, di mana setiap 1 (satu) HMETD akan memberikan hak kepada pemegangnya untuk memesan 1 (satu) Saham Baru Perseroan, yang akan ditawarkan dengan Harga Pelaksanaan yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan pemesanan pembelian Saham Tambahan.

Pemesan yang berhak membeli Saham Tambahan adalah pemegang HMETD yang sah, yaitu Pemegang Saham yang memperoleh HMETD dari Perseroan dan belum menjual HMETD tersebut dan pembeli HMETD yang namanya tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD, atau dalam kolom endorsemen pada Sertifikat Bukti HMETD, atau daftar pemegang HMETD yang namanya tercatat dalam Penitipan Kolektif KSEI. Pemesan dapat terdiri dari perorangan dan/atau Lembaga/Badan Hukum Indonesia/Asing sebagaimana dalam UUPM.

Dalam rangka efisiensi pelaksanaan PMHMETD I ini, BAE akan mengarahkan para pemegang saham yang sahamnya masih dalam bentuk surat kolektif saham (warkat) dapat menghubungi BAE untuk diberikan pengarahannya cara mengkonversi HMETD kedalam sub rekening efek yang dapat dibuka di perusahaan efek dan/atau Bank Kustodian yang merupakan partisipan dari KSEI. Sehingga pelaksanaan HMETD dapat dilakukan melalui sistem KSEI.

2. DISTRIBUSI SERTIFIKAT BUKTI HMETD

Bagi Pemegang Saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik ke dalam rekening efek di KSEI melalui Rekening Efek Perusahaan Efek dan/atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Bursa setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal **7 Juli 2025**. Prospektus dan petunjuk pelaksanaannya akan diunggah dalam situs web Perseroan www.sanurhastamitra.com dan situs web Bursa Efek Indonesia www.idx.co.

Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan Sertifikat Bukti HMETD atas nama pemegang saham, yang dapat diambil oleh pemegang saham yang berhak atau kuasanya di BAE pada setiap hari kerja dan jam kerja mulai tanggal **8 Juli 2025** sampai dengan **16 Juli 2025** dengan membawa:

- a) Fotokopi identitas diri yang masih berlaku (bagi pemegang saham perorangan) dan fotokopi anggaran dasar (bagi pemegang saham badan hukum/lembaga). Pemegang saham juga wajib menunjukkan asli dari fotokopi tersebut.
- b) Asli surat kuasa (jika dikuasakan) bermeterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilengkapi fotokopi identitas diri lainnya yang masih berlaku baik untuk pemberi kuasa maupun penerima kuasa (asli identitas pemberi dan penerima kuasa wajib diperlihatkan).
- c) Fotocopy surat kolektif saham atas nama pemegang saham.

3. PROSEDUR PENDAFTARAN/PELAKSANAAN HMETD

Pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal **8 Juli 2025** hingga **16 Juli 2025**.

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

Satu Hari Kerja berikutnya KSEI akan menyampaikan Daftar Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif di KSEI yang melaksanakan haknya dan menyetorkan dana pembayaran pelaksanaan HMETD tersebut ke rekening Bank Perseroan.

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

- b. Para pemegang HMETD dalam bentuk warkat/Sertifikat Bukti HMETD yang akan melaksanakan HMETD nya harus mengajukan permohonan HMETD kepada BAE yang ditunjuk Perseroan, dengan menyerahkan dokumen sebagai berikut:
- Asli SBHMETD yang telah ditandatangani dan diisi lengkap;
 - Asli bukti pembayaran dengan transfer/pemindah-bukuan/giro/cek/tunai ke rekening Perseroan dari bank tempat menyetorkan pembayaran;
 - Fotokopi KTP/Paspor/KITAS yang masih berlaku (untuk perorangan), atau fotokopi Anggaran Dasar dan lampiran susunan Direksi/Pengurus yang berhak mewakili (bagi lembaga/Badan Hukum);
 - Asli Surat Kuasa yang sah (jika dikuasakan) bermeterai Rp10.000 (sepuluh ribu Rupiah) dilampiri dengan fotokopi KTP/Paspor/KITAS dari pemberi dan penerima kuasa;

Pemegang HMETD akan diarahkan untuk menerima Saham hasil pelaksanaan dalam bentuk elektronik dengan membuka sub rekening efek di perusahaan efek dan/atau Bank kustodian partisipan KSEI dan BAE akan memberikan informasi proses pembukaan sub rekening efek yang diperlukan.

Perseroan akan menerbitkan saham hasil pelaksanaan HMETD dalam bentuk fisik SKS jika pemegang SBHMETD tidak menginginkan saham hasil pelaksanaannya dimasukkan dalam Penitipan Kolektif di KSEI.

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

Pendaftaran pelaksanaan HMETD dapat dilakukan mulai tanggal **8 Juli 2025** sampai dengan **16 Juli 2025** pada hari dan jam kerja (Senin s/d Jumat, 09.00-15.00 WIB). Bilamana pengisian SBHMETD tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan saham yang tercantum dalam SBHMETD dan Prospektus, maka hal ini dapat mengakibatkan penolakan pemesanan. HMETD hanya dianggap telah dilaksanakan pada saat pembayaran tersebut telah terbukti diterima dengan baik (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam syarat-syarat pembelian.

4. PEMESANAN SAHAM TAMBAHAN

Pemegang saham yang HMETD-nya tidak dijual atau pembeli/pemegang HMETD terakhir yang namanya tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD atau pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI, dapat memesan saham tambahan melebihi hak yang dimilikinya dengan cara mengisi kolom pemesanan pembelian saham tambahan dan/atau FPPST yang telah disediakan dan menyerahkan kepada BAE paling lambat hari terakhir periode pelaksanaan HMETD yakni tanggal **16 Juli 2025**.

Pada saat Prospektus ini diterbitkan seluruh saham Perseroan telah dimasukkan dalam penitipan kolektif KSEI.

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

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

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

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

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

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

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

Pembayaran atas pemesanan tambahan tersebut dapat dilaksanakan dan harus telah diterima pada rekening bank Perseroan selambat-lambatnya pada tanggal **18 Juli 2025** dalam keadaan tersedia (*in good funds*). Pemesanan yang tidak memenuhi petunjuk sesuai dengan ketentuan pemesanan dapat mengakibatkan penolakan pemesanan.

5. PENJATAHAN ATAS PEMESANAN SAHAM TAMBAHAN

Penjatahan atas pemesanan saham tambahan akan dilakukan pada tanggal **21 Juli 2025** dengan ketentuan sebagai berikut:

- Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan tidak melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini, maka seluruh pesanan atas saham tambahan akan dipenuhi;
- Bila jumlah seluruh saham yang dipesan, termasuk pemesanan saham tambahan melebihi jumlah seluruh saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I ini, maka kepada pemesan yang melakukan pemesanan saham tambahan akan diberlakukan sistem penjatahan secara proporsional, berdasarkan atas jumlah HMETD yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pemegang saham yang meminta pemesanan saham tambahan;

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

Perseroan akan menyampaikan Laporan Hasil Pemeriksaan Akuntan kepada OJK mengenai kewajiban dari pelaksanaan penjatahan saham dalam PMHMETD I ini sesuai dengan POJK No. 32/2015 dan berpedoman pada Peraturan Bapepam No. VIII.G.12, Lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-17/PM/2004 tanggal 13 April 2004 tentang Pedoman Pemeriksaan oleh Akuntan atas Pemesan dan Penjatahan Efek atau Pembagian Saham Bonus paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak Tanggal Penjatahan berakhir

6. PERSYARATAN PEMBAYARAN

Pembayaran Pemesanan Pembelian Saham dalam rangka PMHMETD I harus dibayar penuh pada saat pengajuan pemesanan secara tunai atau cek, wesel atau bilyet giro, atau pemindahbukuan (transfer) dengan mencantumkan nama pemesan dan nomor Sertifikat Bukti HMETD. Pembayaran dapat disetor ke rekening Perseroan yaitu:

Bank : CIMB NIAGA
Atas Nama: PT SANURHASTA MITRA TBK
Cabang: Stock Exchange Building (SEB)
No. Rekening: 800146215000

Bila pembayaran dilakukan dengan cek atau pemindahbukuan atau bilyet giro maka tanggal pembayaran dihitung berdasarkan tanggal setelah pembayaran diterima dengan baik (*in good funds*) dan telah nyata ada dalam Rekening Bank Perseroan. Untuk pembelian saham tambahan, pembayaran dilakukan pada hari pemesanan yang mana pembayaran tersebut harus diterima dengan baik (*in good funds*) dalam rekening Perseroan paling lambat tanggal **18 Juli 2025**.

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

7. BUKTI TANDA TERIMA PEMESANAN PEMBELIAN SAHAM

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

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

8. PEMBATALAN PEMESANAN SAHAM

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

Hal-hal yang dapat menyebabkan dibatalkannya pemesanan saham antara lain:

- a. Pengisian Sertifikat Bukti HMETD atau FPPST tidak sesuai dengan petunjuk/syarat-syarat pemesanan saham yang ditawarkan dalam PMHMETD I yang tercantum dalam Sertifikat Bukti HMETD dan Prospektus.
- b. Persyaratan pembayaran tidak terpenuhi.
- c. Persyaratan kelengkapan dokumen permohonan tidak terpenuhi.

9. PENGEMBALIAN UANG PEMESANAN

Dalam hal tidak terpenuhinya sebagian atau seluruhnya dari pemesanan Saham Tambahan dalam PMHMETD I atau dalam hal terjadi pembatalan pemesanan Saham Tambahan, maka Perseroan akan

mengembalikan sebagian atau seluruh uang pemesanan tersebut dalam mata uang Rupiah dengan mentransfer ke rekening Bank atas nama pemesan. Pengembalian uang oleh Perseroan akan dilakukan pada tanggal 28 Juli 2023. Pengembalian uang yang dilakukan sampai dengan tanggal 23 Juli 2025 tidak akan disertai bunga.

Apabila terjadi keterlambatan pengembalian uang pemesanan melebihi tanggal pengembalian uang pemesanan yang telah dijadwalkan, maka akan dikenakan denda yang besarnya dihitung secara harian sama dengan tingkat suku *Deposit Facility* Bank Indonesia yakni sebesar 5% per tahun. Bagi Pemegang HMETD dalam Penitipan Kolektif KSEI yang melaksanakan haknya melalui KSEI pengembalian uang pemesanan akan dilakukan oleh KSEI.

10. PENYERAHAN SAHAM HASIL PELAKSANAAN HMETD DAN PENGKREDITAN KE REKENING EFEK

Saham Tambahan hasil pelaksanaan HMETD bagi pemesan yang melaksanakan HMETD sesuai haknya melalui KSEI, akan dikreditkan pada Rekening Efek selambatnya dalam 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan pelaksanaan HMETD diterima dari KSEI dan dana pembayaran telah diterima dengan baik di rekening Bank Perseroan.

Saham Tambahan hasil pelaksanaan HMETD bagi Pemegang HMETD dalam bentuk warkat yang melaksanakan HMETD sesuai haknya akan mendapatkan SKS atau saham dalam bentuk warkat selambatnya 2 (dua) Hari Kerja setelah permohonan diterima oleh BAE Perseroan dan dana pembayaran telah efektif (*in good funds*) di rekening Bank Perseroan.

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

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

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

11. LAIN-LAIN

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

XIV. PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN SBHMETD

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

Bagi pemegang saham yang sahamnya berada dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, HMETD akan didistribusikan secara elektronik melalui Rekening Efek Anggota Bursa atau Bank Kustodian masing-masing di KSEI selambat-lambatnya 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal pencatatan pada DPS yang berhak atas HMETD, yaitu tanggal **4 Juli 2025**. Prospektus dapat diunduh pada *website* Perseroan www.sanurhasta.com.

Bagi pemegang saham yang sahamnya tidak dimasukkan dalam sistem Penitipan Kolektif di KSEI, Perseroan akan menerbitkan SBHMETD atas nama pemegang saham dan dapat mengambil SBHMETD, Prospektus, FPPS Tambahan dan formulir lainnya mulai tanggal **8 Juli 2025** dengan menunjukkan asli kartu tanda pengenal yang sah (KTP/Paspor/KITAS) dan menyerahkan fotokopinya serta asli Surat Kuasa bagi yang tidak bisa mengambil sendiri pada BAE Perseroan.

PT Datindo Entrycom
Jl. Hayam Wuruk No.28
Kebon Kelapa, Gambir, Jakarta Pusat 10120
Telp : +62 21 350 8077
Fax : +62 21 350 8078
Email : datindo.putmina@gmail.com

Apabila pemegang saham Perseroan yang namanya dengan sah tercatat dalam DPS Perseroan tanggal **4 Juli 2025** belum menerima atau mengambil SBHMETD, Prospektus, FPPS Tambahan dan formulir lainnya dan tidak menghubungi BAE Perseroan, maka setiap dan segala risiko ataupun kerugian yang mungkin timbul bukan menjadi tanggung jawab Perseroan ataupun BAE Perseroan, melainkan sepenuhnya merupakan tanggung jawab para pemegang saham Perseroan yang bersangkutan.

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