



PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk.

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

**KETERBUKAAN INFORMASI
KEPADA PEMEGANG SAHAM PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk. DALAM RANGKA
MEMENUHI PERSYARATAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
NO. 17/POJK.04/2020 TAHUN 2020 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN
PERUBAHAN KEGIATAN USAHA**



PT Citra Buana Prasida Tbk ("Perseroan")

Kegiatan Usaha :

Bergerak di bidang real estate dan properti

Berkedudukan di Kota Bandung, Jawa Barat, Indonesia

Kantor Pusat:

Komplek Paskal Hyper Square
Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25-27 (dh. Jl. Pasirkaliki No. 25-27)
Bandung 40181
Telp: 022-86061108

Email: corsec@citrabuanaprasida.co.id
Situs Web: www.citrabuanaprasida.co.id

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan pada tanggal 27 September 2024



A. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi kepada Pemegang Saham ("**Keterbukaan Informasi**") ini memuat informasi mengenai rencana Perseroan untuk mengubah kegiatan usahanya, yaitu Penambahan Kegiatan Usaha, yang harus terlebih dahulu mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan ("**RUPS**"), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat 1 butir (a) POJK 17/2020, yaitu untuk penambahan kegiatan yang mencakup bidang jasa konsultasi manajemen lainnya (selanjutnya disebut "**Penambahan Kegiatan Usaha**").

Keterbukaan Informasi ini menjadi dasar pertimbangan bagi para pemegang saham Perseroan untuk memberikan persetujuan atas rencana Perubahan Kegiatan Usaha dalam hal ini berupa Penambahan Kegiatan Usaha *Holding* (KBLI 64200) yang akan diusulkan oleh Perseroan kepada RUPS.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Direksi Perseroan akan mengumumkan Keterbukaan Informasi ini melalui situs web Perseroan dan situs web Bursa Efek Indonesia dengan tujuan untuk memberikan informasi lebih lanjut kepada para pemegang saham Perseroan mengenai rencana Penambahan Kegiatan Usaha.

Penambahan Kegiatan Usaha tidak mengandung Benturan Kepentingan dan bukan merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK Nomor 42/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

B. INFORMASI MENGENAI PERSEROAN

1. Keterangan Umum Perseroan

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

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

Anggaran Dasar terakhir sehubungan dengan perubahan status Perseroan dari perseroan tertutup menjadi perseroan terbuka dan penyesuaian anggaran dasar Perseroan dengan Peraturan No. IX.J.1, POJK No. 15/2020, POJK No. 16/2020 dan POJK No. 33/2014 sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat Perseroan No. 04 tanggal 27 September 2022 dibuat di hadapan Dr. Petra Bunawan,



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

2. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Perseroan

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, struktur permodalan, susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal 30 Juni 2024 yang diterbitkan oleh PT Adimitra Jasa Korpora, selaku Biro Administrasi Efek Perseroan, adalah sebagai berikut:

| Keterangan | Nilai Nominal Rp100 per Saham | | |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------|
| | Jumlah Saham | Jumlah Nominal (Rp) | (%) |
| 1. PT Sandhi Parama Nusa | 992.031.000 | 99.203.100.000 | 73,15 |
| 2. Gaery Djohari | 92.969.000 | 9.296.900.000 | 6,85 |
| 3. Masyarakat | 271.250.000 | 27.125.000.000 | 20,00 |
| Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh | 1.356.250.000 | 135.625.000.000 | 100,00 |

3. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan

Pada tanggal Keterbukaan Informasi ini, susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

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

Direksi

Direktur Utama : Didi Omara
Direktur : Linna Widjaja

C. RINGKASAN LAPORAN STUDI KELAYAKAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Fuadah Rudi dan Rekan ("FRR"), berdasarkan Perjanjian Kerja No. FR/PB.24.07.0015 tanggal 24 Juli 2024. Selaku Penilai FRR mempunyai ijin No. 2.12.00100 sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 102/KM.1/2012 tertanggal 08 Februari 2012, dengan **Ir. Fuadah, M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.)**



sebagai Penanggungjawab dengan Ijin Penilai Publik No. PB-1.08.00066 dan terdaftar sebagai profesi penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PPB-35/PJ-1/PM.02/2023 sebagai penilai independen, untuk memberikan pendapat mengenai kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha.

Dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan ini, FRR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan FRR tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun dengan pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. FRR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.

Berikut ini adalah ringkasan studi kelayakan dari FRR atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha dari Laporan No. **00288/2.0100-00/BS/03/0066/1/IX/2024** tanggal **03 September 2024**.

1. Maksud dan Tujuan Laporan Studi Kelayakan

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kelayakan atas penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas perusahaan holding dengan tujuan untuk memenuhi Peraturan OJK Nomor 17/POJK.04/2020, tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha.

2. Tanggal Efektif Studi Kelayakan

Studi Kelayakan diperhitungkan per yaitu tanggal 30 Juni 2024, di mana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penyusunan Studi Kelayakan serta dari data keuangan Perseroan yang kami terima.

3. Ruang Lingkup Penugasan

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

Analisis yang dilaksanakan dalam menyusun laporan studi kelayakan ini adalah:

a. Analisis Kelayakan Pasar

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

b. Analisis Kelayakan Teknis

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

c. Analisis Kelayakan Pola Bisnis

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



d. Analisis Kelayakan Model Manajemen.

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

e. Analisis Kelayakan Keuangan

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

4. Asumsi dan Kondisi Pembatas

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

1. Laporan studi kelayakan ini bersifat non-disclaimer opinion.
2. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses penilaian/studi kelayakan ini.
3. Data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Konsultan menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh manajemen dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
5. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan studi kelayakan dan semua isi Laporan Studi kelayakan ini.
6. FRR ingin menekankan bahwa hasil kajian, analisis, serta tanggung jawab kami secara khusus hanya terbatas pada aspek nilai atas obyek penilaian, di luar dari aspek perpajakan dan hukum karena hal tersebut berada di luar lingkup penugasan.
7. Berdasarkan kondisi pasar dan kondisi perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal efektif penilaian.
8. Terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Penambahan Kegiatan Usaha yang akan dilaksanakan sesuai dengan prosedur-prosedur dan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam dokumen-dokumen yang terkait dengan Penambahan Kegiatan Usaha.
9. Tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Studi Kelayakan dari tanggal penerbitan Studi Kelayakan sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Penambahan Kegiatan Usaha.
10. Dalam melaksanakan analisis, kami mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh manajemen Perseroan atau yang tersedia secara umum yang pada hakekatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan kami tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.
11. Analisis Studi Kelayakan dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami tidak



bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas Studi Kelayakan maupun segala kehilangan, kerusakan, biaya ataupun pengeluaran apapun yang disebabkan oleh ketidakterbukaan informasi sehingga data yang kami peroleh menjadi tidak lengkap dan atau dapat disalahartikan.

12. Karena hasil dari Studi Kelayakan sangat tergantung dari data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada sumber data serta asumsi sesuai data pasar akan merubah hasil dari Studi Kelayakan. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil Studi Kelayakan, dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bernilai material. Walaupun penyusunan laporan Studi Kelayakan telah dilaksanakan dengan itikad baik dan dengan cara yang profesional, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh adanya analisis tambahan, diaplikasikannya hasil Studi Kelayakan sebagai dasar untuk melakukan analisis transaksi, ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar Studi Kelayakan.
13. Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Studi Kelayakan tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum.

5. Metodologi Studi Kelayakan

Metodologi yang digunakan dalam menyusun laporan studi kelayakan ini yaitu:

1. Melakukan kunjungan ke kantor Perseroan pada tanggal 06 Agustus 2024, untuk mendapatkan gambaran tentang rencana ekspansi dan penambahan kegiatan usaha Perseroan.
2. Pengumpulan data-data primer dari Perseroan yang terkait dengan rencana ekspansi atas penambahan kegiatan usaha yang meliputi data-data identitas Perseroan, perijinan, spesifikasi proyek, aspek keuangan dan rencana usaha serta data-data lainnya yang terkait.
3. Pengumpulan data-data sekunder dari sumber-sumber terkait yang dapat dipertanggungjawabkan.
4. Pengumpulan data dari hasil diskusi perihal pembahasan berbagai aspek yang berpengaruh dalam kelayakan dengan pihak Perseroan.
5. Analisa legalitas yang mengkaji terhadap kelengkapan dokumen legalitas dan perijinan.
6. Analisa pasar yang mengkaji kondisi pasar properti di Indonesia, potensi pasar, sasaran, dan; pesaing usaha; dan strategi pemasaran;
7. Analisa teknis yang mengkaji secara teknis proses bisnis Perseroan dari rencana penambahan kegiatan usaha.
8. Analisa pola bisnis yang mengkaji model bisnis atas penambahan kegiatan usaha, risiko yang berpotensi muncul dan langkah pengendaliannya serta analisis SWOT.
9. Aspek model manajemen yang mengkaji struktur dan kebutuhan karyawan atas rencana penambahan kegiatan usaha Perseroan.
10. Analisa keuangan yang mengkaji nilai-nilai parameter kelayakan ekonomi. Dalam melaksanakan penugasan ini, analisis dilakukan terhadap kelayakan atas penambahan kegiatan usaha. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan indikator *Net Present Value (NPV)*, *Profitability Index (PI)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period*.



6. Analisis Kelayakan

A. Analisis Kelayakan Aspek Pasar

- Dari posisi Perseroan di industri properti, Perseroan tergolong tidak memiliki banyak pesaing, dikarenakan usaha yang dilakukan Perseroan tidak mudah ditiru oleh kompetitor selain mengingat konsep kawasan Perseroan yang sangat detail serta terkait ketersediaan lahan yang terbatas di tengah kota Bandung.
- Mempertimbangkan segmen pasar yang dituju adalah kelas menengah ke atas dan pangsa pasarnya adalah keluarga muda (20-45) yang memiliki imajinasi dan kreatif yang cenderung lebih menyukai konsep kawasan yang sangat detail, Perseroan telah menetapkan strategi dalam menciptakan produk yang berkualitas dan dapat bersaing dengan pasar melalui kreativitas dan inovasi secara berkesinambungan. Perseroan menargetkan semua segmen pelanggan terutama di Kota Bandung dan sekitar dapat bekerjasama dengan baik, sehingga Perseroan dapat melakukan sejumlah kegiatan pemasaran dengan maksimal.
- Kelebihan lain dari proyek Cipaku yang akan dikelola oleh Entitas Anak adalah pada Lokasi yang sangat menguntungkan dari segi geografis, dan dekat dengan berbagai perguruan tinggi dan kawasan pariwisata sehingga sangat memungkinkan dapat dicapai tingkat huni yang optimal.
- Berdasarkan rencana penambahan kegiatan usaha, Perseroan diproyeksikan mencatatkan tambahan laba yang dihasilkan dari pengelolaan proyek Cipaku, sejalan dengan asumsi bahwa proyek akan berjalan dan beroperasi dengan baik yang akan berpengaruh pada pendapatan Perseroan. Atas adanya kontribusi laba dari penambahan kegiatan usaha tersebut, menjadi potensi penambahan pada nilai bagi Perseroan.

B. Analisis Kelayakan Aspek Teknis

- Perseroan memiliki proyek-proyek yang dikembangkan sendiri sehingga diharapkan kehadiran Entitas Anak mampu memberikan peningkatan produktivitas dan profitabilitas Perseroan, dengan tetap mengedepankan kepatuhan hukum. Disisi lain, meminimalisir potensi kerugian dengan menjalin mitra kerjasama dengan operator serta tenaga ahli berkompeten dalam bidang bisnis properti.
- Oleh karena Perseroan adalah pemegang saham mayoritas sebesar 99,99% dari saham yang ditempatkan maka penyusunan laporan keuangan berjenis laporan Keuangan Konsolidasi, sehingga diharapkan dampak entitas Entitas Anak terhadap perkembangan induknya akan tampak.

C. Analisis Kelayakan Aspek Pola Bisnis

- Perseroan memiliki keunggulan kompetitif dalam kegiatan usahanya di industri properti dan terus mengembangkan keunggulan kompetitifnya tersebut dengan meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang dimiliki oleh Perseroan, dimana sumber daya manusia yang mumpuni di bidangnya merupakan kunci keberhasilan Perseroan dalam memberikan solusi terbaik untuk permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat, serta kualitas proyek yang dikerjakan. Perseroan meyakini bahwa kekuatan kompetitif yang telah dimiliki akan mendukung



Perseroan sebagai *holding* demikian juga Entitas Anak dalam melaksanakan strateginya.

D. Analisis Kelayakan Aspek Model Manajemen

- Berdasarkan encana struktur organisasi Entitas Anak disusun dengan pola yang sederhana, namun dengan kualifikasi yang telah ditetapkan Perseroan untuk mengisi jabatan-jabatan dimaksud, serta dengan bekerjasama dengan operator dan tenaga ahli yang kompeten pada bidang sejenis, maka diharapkan dapat mengelola kegiatan usaha yang baru secara efektif dan efisien serta didasarkan pada kebutuhan operasional perusahaan dengan pembagian tugas yang jelas dari seluruh personil pengelola perusahaan secara menyeluruh.

E. Analisis Kelayakan Aspek Keuangan

- Kelayakan investasi penambahan kegiatan usaha aktivitas *holding* dihitung dengan menggunakan empat indikator yaitu *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Profitability Index (PI)* dan *Payback Period* dengan ringkasan sebagai berikut:

| | |
|--|----------------------|
| ✓ <i>Net Present Value (NPV)</i> | : Rp59.588.652.344,- |
| ✓ <i>Internal Rate of Return (IRR)</i> | : 19,24% |
| ✓ <i>Profitability Index (PI)</i> | : 1,69 |
| ✓ <i>Payback Period</i> | : 7 Tahun, 3 Bulan |

Total NPV diperoleh dari hasil *present value* arus kas yang sudah mempertimbangkan tingkat risiko. Berdasarkan analisa kami, bahwa setelah adanya penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas holding maka NPV Perseroan diperoleh sebesar Rp59.588.652.344,- Hasil tersebut menyimpulkan bahwa investasi penambahan usaha dengan parameter NPV layak untuk dilakukan karena NPV yang dihasilkan adalah positif.

Dari analisis yang telah dilakukan diperoleh IRR sebesar 19,24%. Hal ini menunjukkan bahwa investasi yang dilakukan oleh Perseroan dengan parameter IRR layak untuk dilakukan karena IRR yang dihasilkan lebih besar jika dibandingkan dengan *cost of capital* pasar untuk industri sejenis yaitu sebesar 11,21%.

Payback period adalah periode yang dibutuhkan untuk menutup kembali pengeluaran investasi atau *initial cash investment*. Artinya, kurun waktu yang dibutuhkan agar bisa menutup kembali pengeluaran saat investasi dengan menggunakan *proceeds* atau aliran kas netto (*net cash flows*). Penambahan kegiatan usaha Perseroan diperoleh *payback period* selama 7 Tahun, 3 Bulan.

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



7. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah KJPP terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi dalam analisis kelayakan, maka menurut pendapat KJPP, Rencana Penambahan Kegiatan Usaha yang akan dilaksanakan oleh Perseroan yang ditinjau dari aspek kelayakan pasar, aspek kelayakan teknis, aspek kelayakan pola bisnis, aspek kelayakan model manajemen, dan aspek keuangan adalah **layak** untuk dilaksanakan.

Kami menganggap bahwa semua data dan informasi yang diperoleh adalah benar dan bahwa tidak ada keadaan atau hal-hal yang tidak terungkap yang akan mempengaruhi kelayakan tersebut secara material. Kesimpulan akhir di atas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Penambahan Kegiatan Usaha. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Studi Kelayakan ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut di atas, maka kelayakan atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha mungkin berbeda.

D. KETERSEDIAAN AHLI SEHUBUNGAN RENCANA PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

1. Perseroan akan menempatkan sumber daya manusia (SDM)-nya dalam struktur anak perusahaan:

- Direksi : 1 Orang
- Manager : 3 Orang
- Staf : 10 Orang

Perseroan telah menetapkan kualifikasi untuk masing-masing posisi jabatan dimaksud, sebagai berikut :

- Direktur :
 - Minimal S1
 - Pengalaman jabatan Direksi minimal 5 tahun
 - Memiliki konsep dan keterampilan manajerial
 - Memiliki etika dan menjunjung tinggi integritas
 - Memiliki kemampuan keuangan dan analitis
 - Memahami peraturan-peraturan yang berlaku.
 - Mampu berkomunikasi dengan baik dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris
- Manager :
 - Minimal S1 sesuai bidangnya
 - Pengalaman jabatan Manager minimal 5 tahun
 - Menguasai teknis pekerjaan
 - Mampu mengelola SDM



- Staf :
- S1 sesuai bidangnya
 - Pengalaman 2 tahun pada bidang yang sama
 - Menguasai *software*
 - Bersertifikat sesuai bidang dan keahliannya
2. Sertifikasi/standarisasi yang diperlukan Perseroan/Tenaga Ahli Perseroan untuk menjalankan kegiatan usaha baru, di mana Perseroan akan bekerja sama dengan beberapa konsultan yang ahli dibidangnya, antara lain:
- Konsultan Arsitektur dan Perencanaan dengan Sertifikasi (SKA Arsitektur)
 - Konsultan Geoteknik dengan Sertifikasi (SKA Geoteknik)
 - Konsultan Struktur dengan Sertifikasi (SKA Struktur)
 - Konsultan MEP dengan Sertifikasi (SKA MEP)
 - Konsultan QS dengan Sertifikasi (SKA QS)
 - Konsultan MK dengan Sertifikasi (SKA MK)
3. Sedangkan untuk operasional dan pengelolaan Hotel dan Apartemen Sewa akan bekerjasama dengan Operator yang berkompeten dalam bidang bisnis sejenis.

E. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

1. Dinamika pertumbuhan usaha khususnya di Kota Bandung berkaitan erat dengan Kepariwisata menuntut untuk peningkatan sarana akomodasi seperti Hotel, Service Apartemen dan lainnya yang memberikan pelayanan dan fasilitas yang mumpuni. Pertumbuhan pariwisata pasca COVID 19 meningkat baik lokal maupun Internasional dan sangat perlu diimbangi dengan ketersediaan sarana akomodasi. Gejolak Ekonomi sebagai imbas dari Perang Ukraina-Rusia, Pasca Pemilihan Umum, dan Perang Israel Palestina secara tidak langsung berdampak pada laju Pembangunan. Untuk meminimalisir potensi resiko yang mungkin akan terjadi perlu ruang terbuka kerjasama kemitraan dengan operator yang berkompeten di bidang perhotelan dan service Apartemen. Oleh karenanya Perseroan perlu menuntaskan proyeksi-proyeksi yang telah direncanakan, sehingga Perseroan berencana untuk Pengembangan Usaha dengan berinvestasi pada Entitas Anak. Bahwa dalam mendirikan Entitas Anak, maka Perseroan perlu menambahkan Bidang Usaha baru dalam Kegiatan usahanya yaitu KBLI 64200, *AKTIVITAS PERUSAHAAN HOLDING*.

Manajemen Perseroan melihat bahwa penambahan usaha yang akan dijalankan perlu dikelola oleh entitas tersendiri sehingga bisa lebih fokus dan dapat memberikan kontribusi yang positif. Dengan pertimbangan tersebut diperlukan penyesuaian atau penambahan kegiatan usaha dibidang aktivitas perusahaan *holding* untuk dapat membentuk entitas anak atau Perusahaan anak Perseroan.

2. Perijinan dan/atau persetujuan yang perlu diperoleh Perseroan/Entitas Anak yang akan dibentuk sehubungan kegiatan usaha baru, yaitu:
- Akta Pendirian + SK Kemenhukham
 - Nomor Induk Berusaha (NIB)
 - Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) + PKP (Pengusaha Kena Pajak)



- Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) + Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL)
 - Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)
 - Sertifikat Laik Fungsi (SLF)
 - Hinderordonnantie / Izin Gangguan (HO)
 - Ijin Operasional
 - Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3)
 - Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL)
 - Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)
3. Kebutuhan belanja modal dan modal kerja untuk kegiatan usaha baru.
Pada pendirian Entitas Anak, Perseroan akan mengambil porsi saham sebesar 99,999% dan Investor sebesar 0,001% dari rencana modal ditempatkan, dengan rincian sebagai berikut:
- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Modal Dasar | : Rp. 150.000.000.000 |
| Modal Ditempatkan dan Disetor | : Rp. 85.720.000.000 |
| Perseroan | : Rp. 85.719.000.000 atau 99,999% |
| Investor | : Rp. 1.000.000 atau 0,001%. |
- Perseroan dan investor akan menyetor secara tunai pada Entitas Anak pada saat pembentukan Perusahaan.

F. DAMPAK PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Dampak terhadap kinerja keuangan atas Penambahan Kegiatan Usaha adalah sebagai berikut:

1. Penambahan kegiatan usaha ini dilakukan agar Perseroan perlu menuntaskan proyeksi yang sudah ada, sehingga Entitas Anak perlu untuk melaksanakan proyek Cipaku yang sudah direncanakan oleh Perseroan dan bisa lebih fokus dalam pelaksanaannya sesuai target waktu yang direncanakan. Rata-rata pendapatan Perseroan atas penambahan kegiatan usaha selama tahun 2027 sampai 2030 adalah sebesar Rp45,82 Miliar.
2. Rata-rata gross profit margin atas penambahan kegiatan usaha tahun 2027 sampai 2030 sebesar 67,56%. Laba tersebut akan menjadi nilai tambah bagi Perseroan secara konsolidasi.
3. Peningkatan total aset yang disebabkan oleh penambahan kegiatan usaha Perseroan sebagai holding dengan pembentukan Entitas Anak. Perseroan akan memberikan utang pemegang kepada Entitas Anak sebagai modal operasional, investasi dalam bentuk disetor sehingga akan menambah total aset Perseroan ketika dilakukan konsolidasian. Peningkatan total aset Perseroan atas penambahan kegiatan usaha pada akhir periode proyeksi tahun 2030 mencapai Rp389,15 Miliar.
4. Terjadi peningkatan kas dan setara kas serta penambahan properti investasi untuk Proyek Cipaku yang direncanakan beroperasi pada tahun 2027. Peningkatan kas dan setara kas Perseroan atas penambahan kegiatan usaha pada akhir periode proyeksi tahun 2030 mencapai Rp40,63 Miliar.



PT CITRA BUANA PRASIDA Tbk.

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

G. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM PERSEROAN UNTUK PERSETUJUAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

1. Untuk menyetujui Perubahan Kegiatan Usaha Perseroan akan diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("**RUPSLB**") pada tanggal 1 Oktober 2024 dengan agenda pembahasan studi kelayakan terkait Perubahan Kegiatan Usaha Perseroan dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha yaitu penambahan aktivitas perusahaan holding ("**KBLI 64200**") serta persetujuan atas perubahan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan terkait maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan.
2. Kuorum Kehadiran & Keputusan :
Sesuai dengan POJK No. 15/POJK.04/2020, Rapat dapat dilangsungkan apabila dihadiri oleh Pemegang Saham atau kuasanya yang sah yang mewakili lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan dan keputusan adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 2/3 (dua per tiga) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPSLB.

H. HAL-HAL MATERIAL LAINNYA YANG BERKAITAN DENGAN PENAMBAHAN KEGIATAN USAHA

Selain sebagaimana telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini, tidak terdapat hal-hal material lainnya yang berkaitan dengan Rencana Perubahan Kegiatan Usaha.

I. INFORMASI TAMBAHAN

Untuk informasi lebih lanjut mengenai Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini, dapat menghubungi:

PT Citra Buana Prasida Tbk.
Komplek Paskal Hyper Square
Jl. H.O.S. Cokroaminoto No. 25-27 (dh. Jl. Pasirkaliki No. 25-27)
Bandung 40181
Telp: 022-86061108

Email: corsec@citrabuanaprasida.co.id

Situs Web: www.citrabuanaprasida.co.id

U.p. Sekretaris Perusahaan

Bandung, 27 September 2024

Direktur Utama Perseroan



(DIDI OMARA)