

Acceleration Toward **Stability and Growth**

Akselerasi menuju Stabilitas dan Pertumbuhan



2025

Laporan Tahunan & Keberlanjutan
Annual & Sustainability Report

Metode Penyusunan dan Tentang Laporan Tahunan

Methodology of Preparation and About the Annual Report

Laporan Tahunan 2025 PT Megapolitan Developments Tbk disusun berdasarkan ketentuan yang berlaku mengenai penyajian keterbukaan informasi yang wajib disampaikan. Laporan ini terdiri dari beberapa bab, antara lain ikhtisar kinerja, laporan manajemen, profil perusahaan, analisis dan pembahasan manajemen, tata kelola perusahaan, serta kinerja keberlanjutan.

Dalam laporan ini memuat istilah “Perusahaan” atau “Perseroan” yang merujuk kepada PT Megapolitan Developments Tbk.

The 2025 Annual Report of PT Megapolitan Developments Tbk is prepared in accordance with the applicable regulations regarding the disclosure of information that must be provided. This report consists of several chapters, including a performance summary, management report, company profile, management discussion and analysis, corporate governance, and sustainability performance.

In this report, the terms “Company” or “Corporation” refer to PT Megapolitan Developments Tbk.

Sanggahan dan Batasan Tanggung Jawab

Disclaimer and Limitation of Liability

Laporan Tahunan ini berisi pernyataan terkait operasional, keuangan, proyeksi dan rencana, penerapan strategi dan kebijakan, serta tujuan PT Megapolitan Developments Tbk, yang termasuk dalam kategori pernyataan prospektif, kecuali untuk hal-hal yang bersifat historis. Pernyataan-pernyataan tersebut dapat mengandung prospek risiko dan ketidakpastian, yang dapat menyebabkan hasil yang berbeda secara material dari yang diperkirakan.

Pernyataan prospektif tersebut dibuat berdasarkan berbagai asumsi mengenai kondisi saat ini serta prediksi kondisi yang akan datang di lingkungan bisnis di mana Perusahaan beroperasi. Perseroan tidak memberikan jaminan bahwa dokumen-dokumen yang telah disahkan keabsahannya akan menghasilkan hasil-hasil yang sesuai dengan harapan.

This Annual Report contains statements related to the operations, financials, projections, plans, strategy and policy implementation, as well as the objectives of PT Megapolitan Developments Tbk, which are categorized as forward-looking statements, except for historical matters. These statements may involve risks and uncertainties, which could cause actual results to differ materially from those anticipated.

The forward-looking statements are based on various assumptions regarding current conditions as well as predictions of future conditions in the business environment in which the Company operates. The Company does not guarantee that the documents validated for authenticity will yield results that align with expectations.

Penjelasan Tema

Theme Explanation

Acceleration Toward **Stability and Growth** Akselerasi menuju Stabilitas dan Pertumbuhan

Tahun 2025 menjadi fase akselerasi strategis bagi PT Megapolitan Developments Tbk dalam memperkuat pijakan menuju stabilitas dan pertumbuhan yang berkelanjutan. Setelah melalui periode konsolidasi pascapandemi, Perseroan bergerak lebih adaptif dengan menitikberatkan pada optimalisasi portofolio, peningkatan efisiensi operasional, serta penguatan struktur keuangan. Langkah ini memberikan ruang gerak yang lebih luas bagi Perseroan untuk menjalankan proyek secara lebih terarah, menjalin kemitraan strategis, serta memaksimalkan nilai dari aset yang dimiliki.

Dengan fondasi yang semakin solid, Perseroan kini berada pada posisi yang lebih siap untuk mendorong pertumbuhan yang sehat dan terukur. Pendekatan yang selektif dalam ekspansi, disertai inovasi produk dan peningkatan kualitas layanan, menjadi kunci dalam menjawab dinamika pasar yang terus berkembang. Momentum ini menandai transformasi Perseroan menjadi entitas yang lebih tangguh, yang tidak hanya berfokus pada stabilitas internal, tetapi juga secara proaktif menangkap peluang baru guna menciptakan nilai jangka panjang bagi seluruh pemangku kepentingan.

The year 2025 marks a phase of strategic acceleration for PT Megapolitan Developments Tbk in strengthening its foundation toward stability and sustainable growth. Following a period of post-pandemic consolidation, the Company has become more adaptive by focusing on portfolio optimization, improving operational efficiency, and reinforcing its financial structure. These measures provide greater flexibility for the Company to execute projects more effectively, establish strategic partnerships, and maximize the value of its existing assets.

With a stronger foundation in place, the Company is now better positioned to drive healthy and measured growth. A more selective approach to expansion, supported by product innovation and enhanced service quality, serves as a key strategy in responding to evolving market dynamics. This momentum reflects the Company's transformation into a more resilient entity—one that not only prioritizes internal stability but also proactively captures new opportunities to create long-term value for all stakeholders.



Daftar Isi

Table of Contents



- 2 **Sanggahan dan Batasan Tanggung Jawab**
Disclaimer and Limitation of Liability
- 3 **Penjelasan Tema**
Theme Explanation
- 4 **Daftar Isi**
Table of Contents

01 Ikhtisar Kinerja

Performance Highlights

- 8 Ikhtisar Keuangan
Financial Highlights
- 10 Grafik Ikhtisar Keuangan
Financial Overview Chart
- 11 Ikhtisar Operasi
Operation Highlights
- 15 Ikhtisar Saham
Share Highlights
- 16 Aksi Korporasi
Corporate Action
- 16 Penghentian Sementara dan/atau Penghapusan Pencatatan Saham
Temporary Suspension and/or Delisting of Shares
- 17 Kilas Peristiwa 2025
2025 Event Highlights
- 19 Penghargaan dan Sertifikasi
Awards and Certifications

02 Laporan Manajemen

Management Report

- 25 Laporan Dewan Komisaris
Board of Commissioner's Report
- 35 Laporan Direksi
Board of Director's Report

03 Profil Perusahaan

Company Profile

- 48 Identitas Perusahaan
Corporate Identity
- 49 Keanggotaan dalam Asosiasi
Membership in Associations
- 50 Sejarah Perusahaan
Company History
- 53 Jejak Langkah
Milestones
- 54 Visi, Misi dan Budaya Perusahaan
Vision, Mission and Corporate Culture
- 57 Bidang Usaha
Line of Business
- 66 Wilayah Operasional
Operational Areas
- 68 Struktur Organisasi
Organizational Structure
- 70 Komposisi Dewan Komisaris dan Direksi
Board of Commissioners' and Board of Directors' Composition
- 71 Dewan Komisaris dan Direksi
Board of Commissioners' and Directors'
- 72 Profil Dewan Komisaris
Board of Commissioners' Profile
- 76 Profil Direksi
Board of Directors' Profile
- 81 Sumber Daya Manusia
Human Resources
- 83 Informasi Tentang Saham dan Pemegang Saham
Information on Shares and Shareholders
- 85 Struktur Grup Perusahaan
Company Group Structure
- 86 Daftar Entitas Anak dan Entitas Asosiasi/Joint Venture (JV)/Special Purpose Vehicle (SPV)
List of Subsidiaries and Associates/Joint Venture(JV)/Special Purpose Vehicle (SPV)
- 87 Kronologis Penerbitan dan Pencatatan Saham
Share Listing and Issuance Chronology
- 88 Lembaga dan Profesi Penunjang
Supporting Institutions and Professions
- 91 Informasi pada Situs Web Perusahaan
Information on The Company's Website

04 Analisis dan Pembahasan Manajemen

Management Discussion and Analysis

- 94 Tinjauan Perekonomian dan Industri
Overview of The Economy and Industry
- 96 Tinjauan Operasi per Segmen Usaha
Operational Review by Business Segment
- 99 Tinjauan Keuangan
Financial Review
- 105 Kemampuan Membayar Utang
Solvency
- 106 Tingkat Kolektibilitas Piutang
Receivables Collection Ratio
- 107 Strategi dan Kebijakan Struktur Modal
Strategy and Policy of Capital Structure
- 108 Ikatan Material untuk Investasi Barang Modal
Material Commitments for Capital Expenditure Investment
- 108 Investasi Barang Modal yang Direalisasikan pada Tahun Buku Terakhir
Realized Capital Expenditures In The Fiscal Year
- 109 Informasi dan Fakta Material yang Terjadi Setelah Tanggal Laporan Akuntan
Material Information and Facts Subsequent to The Accountant's Reporting Date
- 109 Pencapaian Target 2025 dan Target 2026
Achievement of 2025 Targets and 2026 Targets
- 110 Prospek Usaha dan Proyeksi Tahun 2026
Business Outlook and 2026 Projection
- 111 Aspek Pemasaran
Marketing Aspect
- 112 Realisasi Investasi Barang Modal
Dividend Policy and Payment



- 113 Realisasi Penggunaan Dana Penawaran Umum
Realization of The Use of Proceeds from Public Offering
- 114 Informasi Material mengenai Investasi, Ekspansi, Divestasi, Penggabungan/Peleburan Usaha, Akuisisi dan Restrukturisasi Utang/Modal
Material Information regarding Investment, Expansion, Divestment, Mergers/Amalgamations, Acquisitions, and Debt/Capital Restructuring
- 114 Informasi Transaksi Material yang mengandung Benturan Kepentingan dan/atau Transaksi dengan Pihak Afiliasi/ Pihak Berelasi
Material Transactions Involving Conflicts of Interest and/or Transactions with Affiliated Parties/Related Parties
- 115 Perubahan Peraturan Perundang-Undangan
Changes in Accounting Policies
- 115 Perubahan Kebijakan Akuntansi
Changes in Accounting Policy

05 Tata Kelola Perusahaan yang Baik Good Corporate Governance

- 118 Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik
Implementation of Good Corporate Governance
- 121 Struktur Tata Kelola Perusahaan
Corporate Governance Structure
- 122 Rapat Umum Pemegang Saham
General Meeting of Shareholders
- 129 Dewan Komisaris
Board of Commissioners
- 145 Direksi
Board of Directors

- 157 Nominasi dan Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi
Nomination and Remuneration of The Board of Commissioners and Directors
- 159 Organ Pendukung Dewan Komisaris
Supporting Body of The Board of Commissioners
- 168 Organ Pendukung Direksi
Supporting Body of The Board of Directors
- 176 Sistem Pengendalian Internal
Internal Control System
- 178 Manajemen Risiko
Risk Management
- 181 Perkara Hukum dan Sanksi Administrasi
Legal Matters and Administrative Sanctions
- 182 Kode Etik dan Budaya Perusahaan
Code of Conduct and Corporate Culture
- 183 Kepemilikan Saham Karyawan dan Manajemen
Employee and Management Stock Ownership
- 184 Sistem Pelaporan Pelanggaran
Whistleblowing System
- 186 Kebijakan Anti Korupsi
Anti-Corruption Policy
- 195 Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan
Implementation of Corporate Governance Guidelines

06 Laporan Keberlanjutan Sustainability Report

- 194 Ikhtisar Kinerja Keberlanjutan
Sustainability Financial Highlights
- 196 Strategi dan Budaya Keberlanjutan
Strategies and Sustainability Culture
- 199 Laporan Direksi tentang Keberlanjutan
Board of Directors' Report on Sustainability
- 203 Identitas Perusahaan
Corporate Identity
- 204 Skala Usaha
Business Scale

- 204 Kegiatan Usaha
Business Activities
- 206 Wilayah Operasional
Operational Areas
- 208 Visi, Misi dan Budaya Perusahaan
Vision, Mission and Corporate Culture
- 210 Keanggotaan dalam Asosiasi
Membership in Associations
- 211 Tata Kelola Keberlanjutan
Sustainability Governance
- 217 Kinerja Aspek Keberlanjutan
Sustainability Aspects Performance
- 234 Pemberdayaan Sosial dan Masyarakat
Social and Community Empowerment
- 239 Tentang Laporan Keberlanjutan
About the Sustainability Report
- 241 Surat Pernyataan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi tentang Tanggung Jawab atas Laporan Tahunan dan Keberlanjutan 2025
PT Megapolitan Developments Tbk
Statement of Members of Board of Commissioners and Board of Directors on Responsibility for 2025 Annual and Sustainability of PT Megapolitan Developments Tbk
- 243 Daftar Indeks Isi POJK No.51/OJK.03/2017
Index List of POJK 51/POJK.03/2017
- 247 Lembar Umpan Balik
Feedback Form
- 249 Laporan Keuangan Konsolidasian
Consolidated Financial Report





01

Ikhtisar Kinerja

Performance Highlights

Ikhtisar Keuangan

Financial Highlights

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain
In millions of Rupiah, unless stated otherwise

Keterangan	2025	2024	2023	Description
Penjualan	206.938	1.353.932	154.588	Sales
Beban Pokok Penjualan	(88.425)	(724.240)	(71.760)	Cost of Goods Sold
Laba Kotor	118.513	629.692	82.828	Gross Profit
Laba (Rugi) Sebelum Penyesuaian Nilai Wajar Properti Investasi	36.780	633.655	(61.520)	Profit (Loss) Before Adjustment on Fair Values of Investment Properties
Laba (Rugi) Sebelum Beban Pajak Penghasilan	(66.711)	519.477	(276.950)	Profit (Loss) Before Income Tax
Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan	2.587	3.235	5.385	Income Tax Expense
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	(64.124)	522.712	(271.565)	Current Net Profit (Loss)
Laba (Rugi) Komprehensif Tahun Berjalan Setelah Pajak	(64.456)	521.966	(268.292)	Profit (Loss) Comprehensive After Tax
Laba (Rugi) Yang Diatribusikan Kepada :				Profit Attributable To:
Pemilik Entitas Induk	(78.017)	523.570	(270.389)	Owners of the Parent Entity
Kepentingan Non Pengendali	13.893	(858)	(1.175)	Non Controlling Interest
Laba (Rugi) Per Saham Dasar	(23,39)	156,07	(79,74)	Profit (Loss) per Shares

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

Consolidated Statement of Financial Position

Dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain
In millions of Rupiah, unless stated otherwise

Keterangan	2025	2024	2023	Description
Aset	3.340.438	3.747.769	3.519.255	Assets
Aset Lancar	1.556.067	1.619.897	1.491.061	Current Assets
Aset Tidak Lancar	1.784.371	2.127.871	2.028.194	Non-Current Assets
Liabilitas	1.205.669	1.867.843	2.161.295	Liability
Liabilitas Jangka Pendek	589.681	847.352	1.108.684	Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang	615.989	1.020.491	1.052.611	Non-Current Liabilities
Ekuitas	2.134.769	1.879.926	1.357.960	Equity

Laporan Arus Kas Konsolidasian

Consolidated Statement of Cash Flows

Dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain
In millions of Rupiah, unless stated otherwise

Keterangan	2025	2024	2023	Description
Arus Kas Operasi	506.622	29.214	(20.576)	Operations Cash Flow
Arus Kas Investasi	(857)	(8.399)	(730)	Investment Cash Flow
Arus Kas Pendanaan	(515.215)	149.205	9.577	Cash Flow Financing

Rasio Pertumbuhan Growth Ratio

Dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain
In millions of Rupiah, unless stated otherwise

Keterangan	2025	2024	2023	Description
Penghasilan Usaha Bersih (%)	(84,72)	775,83	0,75	Nett Operating Revenue (%)
Laba (Rugi) Kotor (%)	(81,18)	660,24	(7,27)	Gross Profit (Loss) (%)
Beban Usaha (%)	11,34	(2,46)	4,29	Operating Expense (%)
Laba (Rugi) Usaha (%)	(112,84)	(287,57)	(05,01)	Profit (Loss) from Operating (%)
Laba (Rugi) Bersih (%)	(112,27)	(292,48)	(297,75)	Nett Profit (Loss) (%)
Aset (%)	(10,87)	6,49	(6,00)	Assets (%)
Kewajiban (%)	(35,45)	(13,58)	2,03	Liability (%)
Ekuitas (%)	13,56	38,44	(16,50)	Equity (%)

Rasio Keuangan Finance Ratio

Dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain
In millions of Rupiah, unless stated otherwise

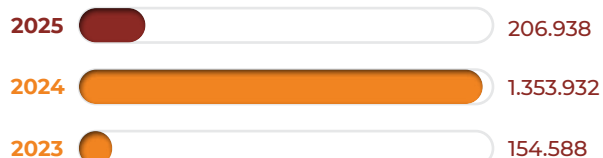
Keterangan	2025	2024	2023	Description
Laba (Rugi) Kotor Terhadap Penjualan (%)	57,27	46,51	53,58	Gross Profit (Loss) to Sales (%)
Laba (Rugi) Usaha Terhadap Penjualan (%)	19,45	41,26	7,88	Operating Profit (Loss) to Sales (%)
Laba (Rugi) Bersih Terhadap Penjualan (%)	(30,99)	38,61	(175,67)	Nett Profit (Loss) to Sales (%)
Laba (Rugi) Bersih Terhadap Ekuitas (%)	(3,00)	27,80	(20,00)	Nett Profit (Loss) to Equity (%)
Laba (Rugi) Bersih Terhadap Aset (%)	(1,92)	13,95	(7,72)	Nett Profit (Loss) to Asset (%)
Aset Terhadap Kewajiban (%)	277,06	200,65	162,83	Asset to Liabilities (%)
Kewajiban Terhadap Ekuitas (%)	56,48	99,36	159,16	Liabilities to Equity (%)
Kewajiban Terhadap Aset (%)	36,09	49,84	61,41	Liabilities to Asset (%)
Rasio Kas (%)	26,46	19,53	4,86	Cash Ratio (%)
Rasio Lancar (%)	263,88	191,17	134,49	Current Ratio (%)
Rasio Perputaran Piutang (kali)	17,94	80,11	7,45	Receivables turnover Ratio (times)

Grafik Ikhtisar Keuangan

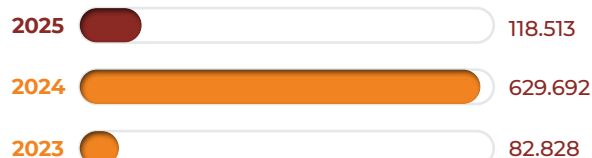
Financial Overview Chart

Rp miliar
 Rp billion

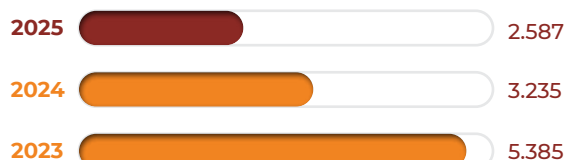
Penjualan Sales



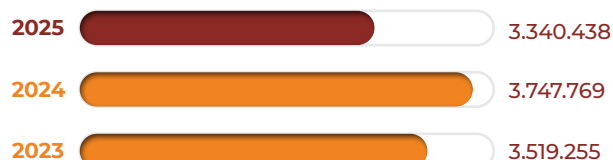
Laba Kotor Gross Profit



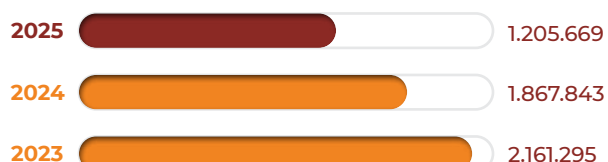
Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan Income Tax Expense



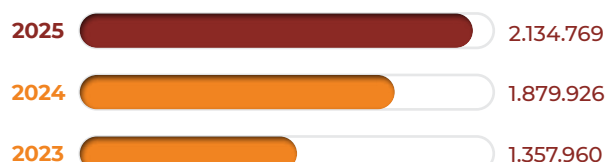
Jumlah Aset Total Assets



Jumlah Liabilitas Total Liabilities



Jumlah Ekuitas Total Equity



dalam persen (%)
 in percentage (%)

Rasio Laba Kotor terhadap Penjualan Gross Profit to Sales Ratio



Rasio Kas Cash Ratio



Ikhtisar Operasi

Operation Highlights

PROYEK 3 UNIT BISNIS

1. Bisnis Unit Cinere

Proyek yang Sedang Dipasarkan

a. Kawasan *Mixed Use*

- **Centro Cinere**
Dikembangkan di atas lahan ± 15 hektar, Centro Cinere merupakan proyek *mixed-use* superblock dengan konsep *one stop living* yang mengintegrasikan hunian, gaya hidup modern, bisnis, kuliner, dan hiburan.

b. Apartment

- **Cinere Terrace Suites**
Cinere Terrace Suites ini berdiri diatas lahan 2,2 hektar. Jumlah unit Tower A sebanyak 306 unit dan Tower B sebanyak 530 unit.

c. Residensial (Landed)

- **Cinere Park View**
Kawasan hunian landed seluas ± 4 hektar dengan konsep *green living*, dilengkapi taman tropis, jogging track, dan vertical garden.

PROJECT FROM 3 BUSINESS UNITS

1. Cinere Business Unit

Projects Currently Being Marketed

a. Mixed-Use Development

- **Centro Cinere**
Developed on approximately ± 15 hectares, Centro Cinere is a mixed-use superblock adopting a one-stop living concept that integrates residential, modern lifestyle, business, dining, and entertainment.

b. Apartment

- **Cinere Terrace Suites**
Cinere Terrace Suites is built on a 2.2 hectare site. Tower A consists of 306 units, while Tower B comprises 530 units.

c. Residential (Landed)

- **Cinere Park View**
A landed residential area of approximately ± 4 hectares featuring a green living concept, equipped with tropical gardens, jogging tracks, and vertical gardens.



d. Komersial

- **Cinere Bellevue Mall**
Dibangun di atas lahan ±2 hektar dengan total luas bangunan 34.540 m², terintegrasi dengan Apartemen Cinere Bellevue Suites.
- **Mal Cinere**
Pusat perbelanjaan pertama di kawasan Cinere yang beroperasi sejak 1993, berdiri di atas lahan 1,3 hektar dengan 4 lantai.

Project yang akan Dikembangkan Tahun 2026

The Jade Cinere*

Proyek hunian **rumah tumbuh (landed)** yang akan dikembangkan pada tahun 2026 untuk menjawab kebutuhan hunian fleksibel dan berkelanjutan di kawasan Cinere.

*Nama masih dapat mengalami perubahan

Project yang Sudah Selesai Dikembangkan

a. Residential

- **Cinere Golf Residence**
Cinere Golf Residence adalah Perumahan eksklusif klaster dengan Rumah 2 lantai berkonsep tropical yang bersisian langsung dengan lapangan golf, dibangun di atas lahan 1,6 ha.
- **Cinere Junction**
Berdiri pada lahan seluas 48 hektar di wilayah Cinere, kawasan ini akan dikembangkan menjadi kota mandiri dinamis yang terdiri dari kawasan hunian serta area komersial yang terintegrasi dengan berbagai fasilitas.
- **Graha Cinere**
Graha Cinere merupakan kawasan perumahan asri dengan luas lahan mencapai 38 hektar yang menawarkan konsep hunian modern minimalis. Lokasi Graha Cinere ini berdekatan dengan Cinere Parkview dan terintegrasi dengan akses tol Desari.

d. Commercial

- **Cinere Bellevue Mall**
Dibangun di atas lahan ±2 hektar dengan total luas bangunan 34.540 m², terintegrasi dengan Apartemen Cinere Bellevue Suites.
- **Cinere Mall**
The first shopping mall in the Cinere area, operating since 1993, developed on 1.3 hectares with four floors.

Projects to Be Developed in 2026

The Jade Cinere*

A landed **growing house** residential project planned for development in 2026, designed to meet the demand for flexible and sustainable housing in the Cinere area.

*The name is subject to change

Completed Projects

a. Residential

- **Cinere Golf Residence**
An exclusive residential cluster featuring two-storey tropical-style houses, directly adjacent to a golf course, developed on 1.6 hectares.
- **Cinere Junction**
A 48-hectare area in Cinere developed as a dynamic self-sustained township integrating residential and commercial areas with supporting facilities.
- **Graha Cinere**
A well-established residential area spanning 38 hectares, offering modern minimalist homes with strategic access near Cinere Park View and the Desari Toll Road.

- **Cattleya Residence**
Cattleya Residence adalah eksklusif klaster di wilayah Cinere dan dipasarkan dengan jumlah unit terbatas khusus untuk menjangkau keluarga muda milenial yang aktif, dinamis, dan unik.

2. Bisnis Unit Bogor

Proyek yang Sedang Dipasarkan

- **Mega Blok Vivo Sentul**
Kawasan terpadu seluas ±17 hektar yang mengintegrasikan area komersial, hunian, rekreasi, dan hiburan, serta menjadi pusat niaga utama di Sentul, Bogor.

Project yang Sudah Selesai Dipasarkan

- **Tatya Asri**
Kawasan perumahan Cluster yang berdiri di Sentul Bogor, yang dijual dengan konsep hunian hijau, nyaman dan asri.
- **Mega Sentul Alamanda dan Bougenville**
Perumahan yang dipasarkan lebih dulu dekat area Dahlia Residence.

Project yang Sedang Berjalan dan Sedang Dipasarkan

a. Komersial

- **Vivo Mall Sentul & Vivo Walk**
Area retail modern dengan total NLA ±25.543 m², dilengkapi area kuliner al fresco dining.
- **Galleria Kiosk Vivo Sentul**
Pusat komersial dengan luas bangunan ±109.992 m², terdiri dari sentra perdagangan dan kios strata title yang terintegrasi dengan Vivo Mall & Vivo Walk.
- **Bizpark @Vivo Sentul**
Kompleks ruko premium di atas lahan ±40.000 m², menjadi pusat bisnis strategis dalam kawasan Vivo Sentul.

- **Cattleya Residence**
An exclusive residential cluster in Cinere with a limited number of units, targeting active and dynamic young millennial families

2. Bogor Business Unit

Projects Currently Being Marketed

- **Mega Blok Vivo Sentul**
An integrated township covering approximately ±17 hectares, combining commercial areas, residential, recreation, and entertainment, positioned as a major commercial hub in Sentul, Bogor.

Completed Projects

- **Tatya Asri**
A cluster residential development in Sentul, Bogor, marketed with a green, comfortable, and serene living concept.
- **Mega Sentul Alamanda & Bougenville**
Early residential developments located near the Dahlia Residence area.

Ongoing and Marketed Projects

a. Commercial

- **Vivo Mall Sentul & Vivo Walk**
A modern retail area with a total NLA of approximately ±25,543 sqm, featuring al fresco dining areas.
- **Galleria Kiosk Vivo Sentul**
A commercial center with a total building area of approximately ±109,992 sqm, consisting of a trading center and strata-title kiosks integrated with Vivo Mall & Vivo Walk.
- **Bizpark @Vivo Sentul**
A premium shophouse complex developed on approximately ±40,000 sqm, serving as a strategic business hub within the Vivo Sentul area.

b. Residensial (Landed)

Dahlia Residence

Kawasan hunian landed yang didukung akses strategis serta pertumbuhan kawasan industri di Sentul.

b. Residential (Landed)

Dahlia Residence

A landed residential area supported by strategic access and the growth of the industrial zone in Sentul.

3. Bisnis Unit Karawaci

Apartment

• The Habitat @Karawaci

Berlokasi strategis dekat kawasan komersial Karawaci - Tangerang, pusat perbelanjaan modern, rumah sakit, serta universitas bertaraf internasional. Dikembangkan pada tahun 2010 di atas lahan seluas 1,8 hektar, The Habitat @Karawaci terdiri dari lima menara apartemen yaitu Yale, Berkeley, Oxford, Princeton dan Georgetown. The Habitat @Karawaci memiliki total 772 unit.

3. Karawaci Business Unit

Apartment

• The Habitat @Karawaci

Strategically located near the Karawaci-Tangerang commercial area, modern shopping centers, hospitals, and international-standard universities. Developed in 2010 on approximately 1.8 hectares, The Habitat @Karawaci consists of five apartment towers—Yale, Berkeley, Oxford, Princeton, and Georgetown—with a total of 772 units.

Ikhtisar Saham

Shares Highlights

Informasi Perdagangan Saham PT Megapolitan Developments Tbk 2024-2025

Stock Trading Information PT Megapolitan Developments Tbk 2024-2025

Periode Period	Harga Saham/Lembar (Rp) Stock Price per Share (Rp)				Jumlah Saham Beredar (Juta Saham) Number of Outstanding Shares (Million Shares)	Volume Perdagangan (Ribu Lembar) Trading Volume (Thousand Shares)	Kapitalisasi Pasar (Rp Miliar) Market Capitalization (Rp Billion)
	Pembukaan Opening	Tertinggi Highest	Terendah Lowest	Penutupan Closing			
2025							
Q1	122	136	98	106	3.350	58.346	355
Q2	100	112	81	90	3.320	79.911	301
Q3	91	125	85	99	3.320	235.616	332
Q4	99	125	90	98	3.320	591.290	328
2024							
Q1	116	206	115	125	3.350	12.428	419
Q2	125	128	77	85	3.350	4.900	285
Q3	85	248	84	130	3.350	135.664	436
Q4	131	204	110	119	3.350	394.114	399

Informasi Perdagangan Saham PT Megapolitan Developments Tbk 2024-2025

Stock Trading Information PT Megapolitan Developments Tbk 2024-2025



Aksi Korporasi

Corporate Action

Sepanjang tahun 2025, Perusahaan telah melaksanakan program pembelian kembali saham. Total saham yang dibeli kembali mencapai 29.654.200 lembar dan dicatat sebagai saham treasuri. Seiring dengan pelaksanaan aksi tersebut, jumlah saham beredar pada akhir tahun 2025 menurun menjadi 3.320.345.800 lembar, dibandingkan dengan 3.350.000.000 lembar pada akhir tahun 2024.

Throughout 2025, the Company implemented a share buyback program as part of its capital management strategy. A total of 29,654,200 shares were repurchased and recorded as treasury stock. As a result of this corporate action, the number of outstanding shares decreased to 3,320,345,800 shares at the end of 2025, compared to 3,350,000,000 shares at the end of 2024.

Penghentian Sementara dan/atau Penghapusan Pencatatan Saham

Temporary Suspension and/or Delisting of Shares

Perseroan tidak mendapati adanya penghentian sementara dan/atau sanksi perdagangan saham serta penghapusan Pencatatan Saham sepanjang tahun 2025.

The Company has not found any suspension and/or sanctions of stock trading and stock delisting in 2025.

Kilas Peristiwa 2025

2025 Event Highlights

Januari | January



Kompetisi anak, senam bersama *tenant*, serta *live music* rutin di area kuliner untuk meningkatkan kenyamanan pengunjung.

Children's competitions, group exercise sessions with *tenants*, and regular live music performances in the culinary area to enhance visitor comfort.



Kegiatan otomotif yang melibatkan komunitas motor sebagai bagian dari upaya peningkatan kunjungan dan engagement pengunjung di Vivo Mall Bogor.

Automotive events involving motorcycle communities as part of efforts to increase visitor traffic and engagement at Vivo Mall Bogor.



Olahraga bersama komunitas Perwatusi Kabupaten Bogor dalam rangka mendukung program gaya hidup sehat masyarakat di Vivo Mall Bogor.

Group exercise activities with the Perwatusi community of Bogor Regency as part of efforts to support a healthy lifestyle program for the community at Vivo Mall Bogor.

Februari | February



Tari Kreasi Nusantara, pentas seni budaya, serta pertunjukan Barongsai dan Liong dalam rangka perayaan Imlek di Cinere Mall.

Creative Nusantara dance performances, cultural art showcases, as well as Barongsai and Liong performances in celebration of Chinese New Year at Cinere Mall.



Komunitas motor yang bertujuan meningkatkan interaksi komunitas dan pengunjung di Vivo Mall Bogor.

Motorcycle community activities aimed at enhancing interaction between communities and visitors at Vivo Mall Bogor.

Maret | March



Program tanggung jawab sosial perusahaan (CSR) berupa santunan kepada anak yatim piatu di wilayah sekitar operasional. Di Cinere Mall.

Corporate Social Responsibility (CSR) program in the form of donations to orphans in the surrounding operational area at Cinere Mall.

Maret-April | March-April



Kegiatan sosial berupa santunan anak yatim piatu dan dhuafa di area pusat perbelanjaan di Vivo Mall Bogor.

Social activities in the form of charitable donations to orphans and underprivileged individuals in the shopping center area at Vivo Mall Bogor.



Pertunjukan seni Islami, kompetisi anak bertema Ramadhan, serta *live music* reguler selama bulan Ramadhan di Cinere Mall.

Islamic art performances, children's competitions with a Ramadan theme, as well as regular live music during the month of Ramadan at Cinere Mall.

Mei | May



Pertunjukan musik sebagai hiburan pengunjung dan peningkatan daya tarik kawasan di Vivo Mall.

Music performances as entertainment for visitors and to enhance the attractiveness of the area at Vivo Mall.

Juni | June



Kegiatan Jum'at Berkah yang dilakukan di Marketing Gallery Cinere Mall. "Friday Blessings" (Jum'at Berkah) activities conducted at the Marketing Gallery of Cinere Mall.



Pertunjukan seni tari tradisional sebagai bagian dari pelestarian budaya local di Vivo Mal Bogor. Traditional dance performances as part of preserving local cultural heritage at Vivo Mall Bogor.



Grand opening tenant Phoenix Gymnastic Academy, pentas seni edukatif, serta kejuaraan panahan tingkat kota yang dihadiri oleh Wali Kota Depok di Cinere Bellevue Mall. Grand opening of Phoenix Gymnastic Academy tenant, educational art performances, and a city-level archery championship attended by the Mayor of Depok at Cinere Bellevue Mall.

September | September



Pameran dan rangkaian kegiatan bertema Islami yang melibatkan tenant, komunitas, dan pengunjung di Cinere Bellevue Mall. Exhibition and a series of Islamic-themed activities involving tenants, communities, and visitors at Cinere Bellevue Mall.



Kegiatan olahraga Poundfit bagi pengunjung di Vivo Mall. Poundfit exercise activities for visitors at Vivo Mall.



Kegiatan koordinasi dan silaturahmi bersama tenant di Vivo Mall. Coordination meetings and relationship building activities with tenants at Vivo Mall.

November | November



Penandatanganan Nota Kesepahaman (MoU) oleh CEO PT Megapolitan Developments Tbk Bapak Ronald Wihardja dengan Bupati Bogor Bapak Rudi Susmanto di Kota Podomoro Tenjo. Signing of a Memorandum of Understanding (MoU) by Ronald Wihardja and Rudi Susmanto at Kota Podomoro Tenjo.



Event budaya populer Jepang dan cosplay untuk menarik segmen pengunjung muda di Vivo Mall. Japanese pop culture and cosplay events aimed at attracting younger visitor segments at Vivo Mall.



Kegiatan olahraga Poundfit di Vivo Mall. Poundfit exercise activities at Vivo Mall.

Desember | December



Kegiatan silaturahmi akhir tahun bersama tenant di Vivo Mall.
Year-end gathering and relationship-building activities with tenants at Vivo Mall.



Bursa kerja untuk mendukung penyerapan tenaga kerja di Vivo Mall Bogor.
Job fair to support employment absorption at Vivo Mall Bogor.



Dekranasda Kota Depok bekerja sama dengan Pemkot dan UMKM, serta hiburan *live music* akhir tahun di Cinere Mall.
Collaboration between the Dekranasda Kota Depok, the local government, and MSMEs, along with year-end live music entertainment at Cinere Mall.

Penghargaan & Sertifikasi

Awards & Certifications



2020

Kategori Pengembang Listed Property Developer With Good Performance – Urban City Awards

Listed Property Developer With Good Performance – Urban City Awards Category



2020

Hunian yang paling di inginkan di Depok – Penghargaan Real Estate 2018 – Rumah 123.com

The Most Preferred Landed In Depok – Real Estate Awards 2018 - Rumah123. com.



2020

Emiten terbaik oleh Majalah Investor
Best Issuer by Investor Magazine



2018

50 Perusahaan Teratas Tahun 2018 – Best Of The Best Awards Forbes Indonesia
Top 50 Companies in 2018 – Best Of The Best Awards Forbes Indonesia



2018

Penghargaan dari Palang Merah Indonesia – Tanggap darurat bencana Tsunami Selat Sunda – Corporate Social Responsibility
Award from the Indonesian Red Cross – Emergency Response to the Sunda Strait Tsunami – Corporate Social Responsibility



2017

Piagam Penghargaan Kontribusi Pajak
Tax Assessment Award



2016

Top Property Award 2016, Vivo Sentul, Bogor oleh Majalah Property-In
Top Property Award 2016, Vivo Sentul, Bogor by Property-In Magazine



2012

Anugerah Perempuan Indonesia kepada Melani Lowas Barak Rimba sebagai perempuan pemimpin di Indonesia yang telah sukses membawa keberhasilan bagi perusahaan.

Anugerah Perempuan Indonesia to Melani Lowas Barak Rimba as a female leader in Indonesia who has successfully brought success to the company.



2011

Pencatatan PT Megapolitan Developments Tbk di Bursa Efek Indonesia pada Januari 2011

Listing of PT Megapolitan Developments Tbk in the Indonesia Stock Exchange on January 2011



2006

Berpartisipasi dalam Rapat Kerja Daerah REI JAWA BARAT 2006 sebagai Komisariat REI Bogor RAYA dengan tema “Meningkatkan Peluang Dan Langkah Nyata untuk Mendorong Pembangunan Sektor Properti di Jawa Barat”.

Participated in the Regional Working Meeting of REI JAWA BARAT 2006 as the Commissioner REI BOGOR RAYA with the theme “Improving Opportunity & Real Step to Encourage Property Sector Development in West Java”.



2006

The Best Action Plan Indonesia pada Action International Business Coaching Award
The Best Action Plan Indonesia Region in Action International Business Coaching Award.



2006

“Pelopor pengembangan kawasan Cinere yang Visioner dan Inovatif” pada Indonesia award 2006 untuk kategori perumahan atau apartemen oleh majalah property & bank.

“The Visioner and Innovative Developer for Cinere Area” at the Indonesia Award 2006 for category of Housing and Apartment by Property & Bank Magazine.



2005

Srikandi Bisnis Pasca Krisis kepada Melani Lowas Barak Rimba pada Indonesia Award 2005 untuk kategori Proyek Kota Baru dan Perumahan Tahan Krisis oleh Majalah Property & Bank.

The Post-Crisis Business Srikandi to Melani Lowas Barak Rimba at the Indonesia Award 2005 for New Town Cities and Crisis Resistant Housing category by Property & Bank Magazine.



2005

Partisipasi dalam WFC Summit Meeting 2005, Jakarta

Participation in the WFC Summit Meeting 2005, Jakarta.



1988

Berpartisipasi dalam pembangunan gedung Sekolah Dasar Gentra Masekdas Propinsi Daerah Tingkat I – Jawa Barat.

Participate in the Elementary School building construction of Gentra Maskedas of West Java Province.





02

Laporan Manajemen

Management Report



Laporan Dewan Komisaris

Board of Commissioner's Report

Barbara Angela Barak Rimba

Komisaris Utama
President Commissioner

"Fundamental yang kuat dan strategi yang terukur memperkuat keyakinan atas keberlanjutan pertumbuhan Perseroan."

Strong fundamentals and well-measured strategies reinforce confidence in the Company's sustainable growth.

Pemegang Saham dan Para Pemangku Kepentingan yang Terhormat, Distinguished Shareholders and Stakeholders,

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala anugerah dan penyertaan-Nya kepada Perseroan sepanjang tahun 2025. Laporan ini merupakan perwujudan tanggung jawab Dewan Komisaris dalam menyampaikan hasil pengawasan atas kebijakan pengurusan dan jalannya usaha PT Megapolitan Developments Tbk selama tahun buku 2025.

Tahun 2025 menuntut kehati-hatian dan adaptasi tinggi dari pelaku industri properti. Meski kondisi makroekonomi relatif stabil, pasar menunjukkan perbedaan kinerja antar segmen, dengan sebagian mulai pulih dan lainnya masih menghadapi tekanan. Dalam konteks tersebut, Dewan Komisaris menilai kinerja dan arah strategis Perseroan sepanjang tahun buku yang lalu.

PANDANGAN ATAS KONDISI EKSTERNAL

Pada tahun 2025, perekonomian Indonesia tumbuh sekitar 5,11%, mencerminkan ketahanan ekonomi domestik di tengah ketidakpastian global yang masih berlangsung. Inflasi tetap terjaga di kisaran 2,7%, berada dalam rentang target pemerintah sebesar 2,5% ±1%. Untuk

We give thanks to Almighty God for His blessings and guidance upon the Company throughout 2025. This report is an expression of the Board of Commissioners' responsibility in presenting the results of its oversight over the management policies and business operations of PT Megapolitan Developments Tbk for the 2025 financial year.

The year 2025 required heightened prudence and adaptability from property industry players. Despite relatively stable macroeconomic conditions, the market showed varying performance across segments, with some beginning to recover while others continued to face pressure. Within this context, the Board of Commissioners evaluated the Company's performance and strategic direction throughout the past financial year.

OVERVIEW OF EXTERNAL CONDITIONS

In 2025, Indonesia's economy grew by approximately 5.11%, reflecting the resilience of domestic economic fundamentals amid ongoing global uncertainty. Inflation remained well maintained at around 2.7%, within the government's target range of 2.5% ±1%. To sustain consumption momentum and

menjaga momentum konsumsi sekaligus memperkuat daya beli masyarakat, pemerintah juga menyalurkan stimulus fiskal sekitar Rp37,4 triliun pada akhir tahun.

Bagi Perseroan yang memiliki portofolio terpusat di kawasan Jabodetabek, kondisi perekonomian DKI Jakarta menjadi acuan yang sangat relevan. Pada tahun 2025, Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) DKI Jakarta tercatat sekitar Rp3.926 triliun (harga berlaku) dengan pertumbuhan di kisaran 5,07%–5,18%, sedikit melampaui rata-rata nasional. Pencapaian ini menegaskan peran Jakarta sebagai pusat ekonomi dan bisnis utama di Indonesia, sekaligus pasar inti bagi pengembang properti yang berfokus di wilayah Jabodetabek.

Pada tingkat sektoral, pasar properti nasional menunjukkan pemulihan yang belum merata. Segmen perkantoran di kawasan CBD Jakarta mencatat tingkat hunian sekitar 72% pada akhir 2025, pencapaian ini merupakan pencapaian tertinggi sejak 2019 seiring ekspansi penyewa korporasi dan meningkatnya preferensi terhadap gedung berkualitas. Sementara itu, sektor ritel juga menunjukkan penguatan yang signifikan, dengan tingkat hunian pusat perbelanjaan mendekati 86%, terutama didorong oleh pertumbuhan tenant di kategori makanan dan minuman serta gaya hidup.

Segmen hunian tapak di Jabodetabek menunjukkan permintaan yang relatif stabil, terutama pada kisaran harga di bawah Rp1,5 miliar. Stabilitas ini didukung oleh berlanjutnya pembangunan infrastruktur, seperti jaringan jalan tol, sistem transportasi massal, serta pengembangan kawasan berbasis transit yang meningkatkan aksesibilitas dan daya tarik wilayah penyangga. Selain itu, kebijakan insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dari pemerintah turut memberikan dorongan signifikan terhadap keputusan pembelian konsumen di segmen tersebut.

strengthen purchasing power, the government also deployed fiscal stimulus of approximately Rp37.4 trillion toward the end of the year.

For the Company, whose portfolio is concentrated in the Greater Jakarta area (Jabodetabek), the economic conditions of DKI Jakarta serve as a highly relevant benchmark. In 2025, Jakarta's Gross Regional Domestic Product (GRDP) reached approximately Rp3,926 trillion at current prices, with growth ranging between 5.07% and 5.18%, slightly above the national average. This performance reaffirms Jakarta's position as Indonesia's primary economic and business hub, as well as a core market for property developers focused on the Greater Jakarta area.

At the sectoral level, the national property market exhibited an uneven recovery. The office segment in Jakarta's CBD recorded an occupancy rate of around 72% at the end of 2025, marking the highest level since 2019, driven by corporate tenant expansion and a growing preference for higher-quality buildings. Meanwhile, the retail sector also showed significant strengthening, with shopping mall occupancy rates approaching 86%, largely supported by the growth of tenants in the food and beverage and lifestyle categories.

The landed housing segment in the Greater Jakarta area (Jabodetabek) recorded relatively stable demand, particularly in the price range below Rp1.5 billion. This stability was supported by ongoing infrastructure development, including toll road networks, mass transportation systems, and transit-oriented developments that continue to enhance accessibility and the attractiveness of surrounding areas. In addition, the government's Value Added Tax (VAT) incentive policy provided a significant boost to consumer purchasing decisions in this segment.

Sebaliknya, segmen apartemen masih menghadapi tekanan dari sisi pasokan, tercermin dari masih tingginya jumlah unit yang belum terserap di kawasan Jabodetabek hingga pertengahan 2025. Kondisi kelebihan pasokan ini turut menahan kenaikan harga serta memperlambat laju penyerapan di segmen tersebut, sehingga menjadi perhatian penting bagi Dewan Komisaris dalam mengawasi eksposur Perseroan pada bisnis apartemen.

Dari sisi lingkungan sosial dan regulasi, tahun 2025 ditandai oleh relatif stabilnya kondisi politik pasca-pemilu dan keberlanjutan kebijakan pro-pertumbuhan, yang berkontribusi pada meningkatnya kepercayaan konsumen dan investor. Tren permintaan terhadap konsep hunian yang mengkedepankan green living, keterjangkauan cicilan, dan konektivitas transportasi semakin menguat khususnya di kalangan pembeli muda perkotaan, fenomena ini memperkuat relevansi pendekatan pengembangan yang mengintegrasikan nilai lingkungan dan sosial.

PENILAIAN ATAS KINERJA DIREKSI

Dalam menilai kinerja Direksi sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris mengacu pada sejumlah indikator yang mencerminkan kesehatan operasional dan keuangan Perseroan secara menyeluruh.

Dari sisi operasional, Perseroan berhasil mencatatkan kinerja yang solid dengan laba kotor sebesar Rp118,5 miliar dan margin laba kotor mencapai 57,27%, yang merupakan level tertinggi dalam tiga tahun terakhir. Pencapaian ini melampaui kinerja tahun 2024 maupun 2023, sekaligus mencerminkan peningkatan kualitas portofolio serta efektivitas pengelolaan operasional. Dewan Komisaris menilai bahwa capaian tersebut menjadi indikasi fundamental kinerja yang sehat, terutama di tengah kondisi penjualan yang telah kembali normal setelah adanya faktor *non-recurring* pada tahun 2024.

In contrast, the apartment segment continues to face supply-side pressures, as reflected in the still-high number of unsold units in the Greater Jakarta area as of mid-2025. This oversupply condition has constrained price growth and slowed the absorption rate in the segment, making it an important concern for the Board of Commissioners in overseeing the Company's exposure to the apartment business.

From a social and regulatory perspective, 2025 was marked by relatively stable political conditions following the election and the continuation of pro-growth policies, which contributed to increased consumer and investor confidence. Demand trends for residential concepts that emphasize green living, affordable installment schemes, and transportation connectivity have strengthened, particularly among young urban buyers. This phenomenon reinforces the relevance of development approaches that integrate environmental and social values.

ASSESSMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS' PERFORMANCE

In assessing the Board of Directors' performance throughout 2025, the Board of Commissioners refers to a set of indicators that reflect the Company's overall operational and financial health.

Dari perspektif operasional, Perseroan mencatat laba kotor sebesar Rp118,5 miliar dengan margin laba kotor mencapai 57,27%, tertinggi dalam tiga tahun terakhir dan melampaui capaian pada 2024 maupun 2023. Kinerja ini mencerminkan kualitas portofolio yang semakin baik serta efisiensi operasional yang terjaga. Dewan Komisaris menilai bahwa tingkat margin tersebut menggambarkan kekuatan fundamental Perseroan, terutama di tengah kondisi penjualan yang telah kembali ke tingkat normal setelah adanya faktor luar biasa pada tahun sebelumnya.

Perseroan mencatat rugi bersih sebesar Rp64,12 miliar pada tahun buku 2025. Kerugian tersebut terutama disebabkan oleh penyesuaian nilai wajar (*mark-to-market*) atas aset investasi Cinere Bellevue Mall yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) independen, sejalan dengan kebijakan Perseroan untuk melakukan penilaian ulang atas nilai pasar aset secara berkala. Penyesuaian ini bersifat non-kas dan tidak mencerminkan penurunan kinerja operasional aset secara material.

Manajemen menilai bahwa hasil penilaian KJPP cenderung konservatif, mengingat tidak terdapat penurunan kinerja operasional yang signifikan pada aset tersebut. Pandangan ini sejalan dengan tren pemulihan tingkat hunian pusat perbelanjaan secara nasional yang telah mencapai sekitar 86% pada tahun 2025. Meski demikian, Dewan Komisaris tetap menerima hasil penilaian tersebut sebagai bagian dari penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyusunan laporan keuangan, dengan tetap mengakui adanya perbedaan pandangan yang wajar dari pihak manajemen.

Dari sisi posisi keuangan, Perseroan menunjukkan perbaikan yang signifikan dengan berhasil menurunkan total kewajiban dari Rp1,87 triliun menjadi Rp1,21 triliun, seiring dengan peningkatan ekuitas dari Rp1,88 triliun menjadi Rp2,13 triliun. Dewan Komisaris menilai capaian ini sebagai hasil dari konsistensi Direksi dalam menerapkan disiplin pengelolaan kewajiban serta upaya berkelanjutan dalam memperkuat struktur permodalan dan ketahanan keuangan Perseroan.

Secara keseluruhan, Dewan Komisaris menilai bahwa Direksi telah mengelola Perseroan dengan profesionalisme, kehati-hatian, dan tanggung jawab sepanjang tahun 2025. Setiap keputusan strategis diambil melalui proses pertimbangan yang matang serta selaras dengan penerapan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik.

The Company recorded a net loss of Rp64.12 billion in the 2025 financial year. This loss was primarily attributable to the fair value adjustment (*mark-to-market*) of the Cinere Bellevue Mall investment property, conducted by an independent Public Appraisal Office (KJPP), in line with the Company's policy to reassess the market value of its investment assets annually. This adjustment is non-cash in nature and does not materially reflect any deterioration in the asset's operational performance.

Management views the KJPP valuation as relatively conservative, given that there has been no significant decline in the asset's operational performance. This perspective is consistent with the recovery trend in national shopping mall occupancy rates, which reached approximately 86% in 2025. Nevertheless, the Board of Commissioners accepts the valuation results based on the principle of prudence in financial reporting, while acknowledging the existence of a reasonable difference in perspective from management.

From a financial position standpoint, the Company recorded a significant improvement by reducing total liabilities from Rp1.87 trillion to Rp1.21 trillion, while equity increased from Rp1.88 trillion to Rp2.13 trillion. The Board of Commissioners appreciates the Board of Directors' consistency in maintaining disciplined liability management and strengthening the Company's financial foundation.

Overall, the Board of Commissioners views that the Board of Directors has managed the Company in a professional, prudent, and responsible manner throughout 2025, with strategic decisions made through careful consideration in accordance with the principles of good corporate governance.

PENGAWASAN DALAM PERUMUSAN DAN IMPLEMENTASI STRATEGI

Dewan Komisaris menjalankan fungsi pengawasan secara aktif, baik dalam tahap perumusan maupun implementasi strategi Perseroan. Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris telah mengadakan 8 (delapan) kali rapat, yang mencakup rapat internal serta rapat gabungan bersama Direksi.

Pengawasan diarahkan pada sejumlah isu strategis utama, meliputi disiplin dalam pemanfaatan landbank serta seleksi proyek yang berfokus pada segmen dengan permintaan riil dan berkelanjutan. Selain itu, perhatian juga diberikan pada pengelolaan struktur kewajiban guna memperkuat ketahanan keuangan, kesiapan pipeline proyek yang akan memasuki tahap pemasaran pada tahun 2026, serta efektivitas sistem pengendalian internal dan manajemen risiko dalam merespons dinamika industri dan ketidakpastian makroekonomi. Dalam setiap forum, Dewan Komisaris secara aktif menyampaikan pandangan dan rekomendasi kepada Direksi dengan tetap mengedepankan kepentingan jangka panjang pemegang saham serta seluruh pemangku kepentingan.

PANDANGAN ATAS PROSPEK USAHA

Dewan Komisaris memandang bahwa prospek usaha Perseroan untuk tahun 2026 dan periode berikutnya tetap menjanjikan, seiring dengan kondisi fundamental makroekonomi yang relatif stabil. Pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2026 diperkirakan berada di kisaran 5,1%–5,4%. Di sisi lain, permintaan terhadap hunian tapak di kawasan Jabodetabek yang merupakan segmen utama Perseroan diproyeksikan tetap kuat, didukung oleh tren urbanisasi yang berlanjut, pengembangan infrastruktur, serta struktur demografi yang mendukung pertumbuhan pasar properti.

OVERSIGHT IN STRATEGY FORMULATION AND IMPLEMENTATION

The Board of Commissioners actively carried out its supervisory function in both the formulation and implementation of the Company's strategy. Throughout 2025, the Board of Commissioners held 8 (eight) meetings, including internal meetings and joint meetings with the Board of Directors.

Oversight was focused on several key strategic issues, including disciplined landbank utilization and project selection based on segments with real and sustainable demand. Attention was also given to managing the liability structure to strengthen the Company's financial resilience, ensuring the readiness of the project pipeline scheduled to enter the marketing phase in 2026, as well as enhancing the effectiveness of internal control systems and risk management in responding to industry dynamics and macroeconomic uncertainty. In each forum, the Board of Commissioners provided views and recommendations to the Board of Directors, consistently taking into account the long-term interests of shareholders and all stakeholders.

BUSINESS OUTLOOK

The Board of Commissioners views that the Company's business prospects for 2026 and the years ahead remain promising, supported by relatively stable macroeconomic fundamentals. Indonesia's economic growth in 2026 is projected to be in the range of 5.1%–5.4%. Meanwhile, demand for landed residential properties in the Greater Jakarta area which is being the Company's core segment is expected to remain strong, driven by ongoing urbanization, infrastructure development, and a favorable demographic structure that supports property market growth.

Dewan Komisaris memberikan apresiasi atas rencana pengembangan pipeline proyek Perseroan pada tahun 2026, yang mencakup peluncuran Navera Residence yang merupakan proyek rumah tapak di kawasan Bogor serta rencana peluncuran produk hunian di kawasan Cinere pada akhir tahun. Kedua inisiatif ini mencerminkan konsistensi Perseroan dalam mengarahkan pengembangan pada segmen dengan permintaan riil yang kuat serta didukung oleh infrastruktur yang memadai.

Dalam jangka menengah, Dewan Komisaris mendukung sikap kehati-hatian Direksi terhadap pengembangan segmen apartemen di tengah kondisi kelebihan pasokan yang masih berlanjut. Di saat yang sama, Dewan Komisaris juga mendorong optimalisasi portofolio aset ritel yang mulai menunjukkan tren pemulihan yang positif dan prospektif.

PANDANGAN ATAS PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Dewan Komisaris menilai bahwa penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (GCG) di PT Megapolitan Developments Tbk telah berjalan secara konsisten dan sesuai dengan prinsip transparansi, akuntabilitas, tanggung jawab, independensi, dan kewajaran. Direksi dinilai telah mengelola Perseroan dengan memperhatikan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku, didukung oleh sistem pengendalian internal dan manajemen risiko yang memadai.

Melalui fungsi pengawasan yang dijalankan secara aktif dan objektif, Dewan Komisaris memastikan bahwa setiap kebijakan dan langkah strategis Perseroan tetap sejalan dengan kepentingan pemegang saham dan keberlanjutan usaha jangka panjang. Dewan Komisaris juga mendorong Perseroan untuk terus memperdalam komitmennya terhadap prinsip-prinsip lingkungan, sosial, dan tata kelola (ESG) dalam setiap aspek perencanaan proyek dan operasional usaha, sejalan dengan meningkatnya ekspektasi konsumen, investor, dan pemangku kepentingan terhadap keberlanjutan.

The Board of Commissioners expresses its appreciation for the Company's planned project pipeline development in 2026, which includes the launch of Navera Residence a landed housing project in the Bogor area as well as the planned launch of a residential product in the Cinere area at the end of the year. Both initiatives reflect the Company's consistent focus on development in segments with strong real demand and supported by adequate infrastructure.

In the medium term, the Board of Commissioners supports the Board of Directors' cautious approach toward the apartment segment amid the ongoing oversupply conditions, while also encouraging the optimization of the retail asset portfolio, which has begun to show promising signs of recovery.

ASSESSMENT OF CORPORATE GOVERNANCE IMPLEMENTATION

The Board of Commissioners is of the view that the implementation of Good Corporate Governance (GCG) at PT Megapolitan Developments Tbk has been consistent and in line with the principles of transparency, accountability, responsibility, independence, and fairness. The Board of Directors is assessed to have managed the Company in compliance with applicable regulations, supported by adequate internal control systems and risk management frameworks.

Through the active and objective exercise of its oversight function, the Board of Commissioners ensures that all Company policies and strategic measures remain aligned with the interests of shareholders and long-term business sustainability. The Board of Commissioners also encourages the Company to deepen its commitment to environmental, social, and governance (ESG) principles across all aspects of project planning and business operations, in line with the growing expectations of consumers, investors, and stakeholders regarding sustainability.

PERUBAHAN KOMPOSISI DEWAN KOMISARIS

Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat perubahan dalam komposisi Dewan Komisaris Perseroan. Susunan Dewan Komisaris per 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Nama Name	Jabatan Position
Barbara Angela Barak Rimba	Komisaris Utama President Commissioner
Jennifer Barak Rimba	Komisaris Commissioner
Hongsilia	Komisaris Independen Independent Commissioner
Drs. Anton Bachrul Alam, SH	Komisaris Independen Independent Commissioner

CHANGES IN THE COMPOSITION OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

There were no changes in the composition of the Company's Board of Commissioners throughout 2025. The composition of the Board of Commissioners as of 31 December 2025 is as follows:

PANDANGAN ATAS PROSPEK USAHA

Dewan Komisaris menilai bahwa prospek usaha PT Megapolitan Development Tbk pada tahun-tahun mendatang tetap menarik dan berkelanjutan, didukung oleh kondisi ekonomi makro yang relatif stabil. Pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2026 diproyeksikan berada dalam kisaran sekitar 5,1% hingga 5,4%, mencerminkan daya tahan perekonomian domestik meskipun tantangan global masih membayangi.

Kondisi tersebut diharapkan dapat menopang permintaan terhadap hunian, khususnya di segmen hunian terjangkau dan kawasan terpadu di kota-kota besar dan wilayah penyangga, seiring dengan urbanisasi dan pertumbuhan kelas menengah. Outlook sektor properti nasional juga menunjukkan momentum pertumbuhan yang moderat dengan permintaan stabil terutama di segmen rumah tapak, kawasan terpadu, serta properti komersial di lokasi strategis.

Dalam jangka menengah hingga panjang, fundamental pasar properti Indonesia diperkirakan tetap kuat dengan dukungan demografi, kebijakan pemerintah yang pro-konsumsi rumah, serta potensi investasi jangka panjang. Direksi akan terus menyesuaikan strategi pengembangan dan pemasaran untuk memaksimalkan peluang tersebut, dengan tetap mempertahankan prinsip kehati-hatian dan penciptaan nilai bagi pemegang saham serta seluruh pemangku kepentingan.

VIEW ON BUSINESS PROSPECTS

The Board of Commissioners assesses that the business prospects of PT Megapolitan Development Tbk in the coming years remain attractive and sustainable, supported by relatively stable macroeconomic conditions. Indonesia's economic growth in 2026 is projected to be in the range of approximately 5.1% to 5.4%, reflecting the resilience of the domestic economy despite ongoing global challenges.

These conditions are expected to support demand for housing, particularly in the affordable housing segment and integrated developments in major cities and buffer areas, in line with urbanization and the expansion of the middle-income population. The outlook for the national property sector also indicates moderate growth momentum, with stable demand particularly in landed housing, integrated townships, and commercial properties in strategic locations.

In the medium to long term, the fundamentals of Indonesia's property market are expected to remain strong, supported by favorable demographics, government policies that encourage home ownership, and long-term investment potential. The Board of Directors will continue to adjust development and marketing strategies to capitalize on these opportunities, while maintaining prudence and creating value for shareholders and all stakeholders.



APRESIASI

Sebagai penutup, Dewan Komisaris menyampaikan apresiasi yang setinggi-tingginya kepada Direksi dan seluruh jajaran manajemen serta karyawan PT Megapolitan Developments Tbk atas dedikasi, kerja keras, dan komitmen yang telah ditunjukkan sepanjang tahun 2025. Dengan fondasi operasional yang semakin kuat dan pipeline proyek yang terencana dengan baik, Dewan Komisaris optimis bahwa Perseroan akan terus memperkuat posisinya dan menciptakan nilai tambah yang berkesinambungan bagi seluruh pemangku kepentingan.

Dewan Komisaris juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para Pemegang Saham, mitra usaha, perbankan, serta seluruh pemangku kepentingan atas kepercayaan dan dukungan yang senantiasa diberikan kepada Perseroan. Dengan sinergi dan komitmen bersama yang berkelanjutan, Dewan Komisaris yakin Perseroan akan terus berakselerasi menuju stabilitas dan pertumbuhan yang bermakna di tahun-tahun mendatang.

APPRECIATION

In closing, the Board of Commissioners extends its highest appreciation to the Board of Directors and all levels of management and employees of PT Megapolitan Developments Tbk for the dedication, hard work, and commitment demonstrated throughout 2025. With increasingly solid operational foundations and a well-planned project pipeline, the Board of Commissioners is confident that the Company will continue to strengthen its position and deliver sustainable value for all stakeholders.

The Board of Commissioners also extends its deepest gratitude to the Company's Shareholders, business partners, banking institutions, and all stakeholders for the trust and support they have consistently extended to the Company. With sustained collective commitment and synergy, the Board of Commissioners is confident that the Company will continue to accelerate towards meaningful stability and growth in the years ahead.

Atas nama Dewan Komisaris
On behalf of the Board of Commissioners



Barbara Angela Barak Rimba
Komisaris Utama
President Commissioner



Laporan Direksi

Board of Director's Report

Ronald Trisna Wihardja

Direktur Utama
President Director

“Di tengah dinamika industri, Direksi secara disiplin mengelola strategi dan sumber daya untuk menjaga kinerja operasional tetap sehat serta memperkuat fondasi pertumbuhan berkelanjutan.”

Amid industry dynamics, the Board of Directors has consistently exercised discipline in managing strategy and resources to maintain healthy operational performance while strengthening the foundation for sustainable growth.”

Para Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang Terhormat, Distinguished Shareholders and Stakeholders,

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas penyertaan-Nya kepada Perseroan sepanjang tahun 2025. Kami menyampaikan Laporan Direksi ini sebagai pertanggungjawaban atas pengelolaan PT Megapolitan Developments Tbk selama tahun buku yang baru saja berakhir.

Tahun 2025 merupakan periode yang dijalani Perseroan dengan perencanaan matang dan arah strategis yang jelas, tidak hanya sebagai tahun operasional tetapi juga sebagai fase konsolidasi, persiapan, dan investasi untuk memperkuat fondasi bisnis ke depan; seiring dengan keberhasilan penyelesaian penjualan strategis lahan Pasirlaja kepada PT Ciputra Indah Griya Asri pada tahun 2024, Direksi mengambil langkah prudent dengan mengelola hasil transaksi tersebut secara disiplin melalui reinvestasi ke dalam kegiatan usaha guna memperkuat struktur bisnis dan menciptakan landasan pertumbuhan yang berkelanjutan mulai tahun 2026 dan seterusnya, sebagaimana diuraikan secara komprehensif dalam laporan ini.

We express our gratitude to God Almighty for His blessings upon the Company throughout 2025. We hereby present this Board of Directors' Report as accountability for the management of PT Megapolitan Developments Tbk for the financial year that has just ended.

The year 2025 marked a period in which the Company operated with careful planning and a clear strategic direction, serving not only as a year of operations but also as a phase of consolidation, preparation, and investment to strengthen its business foundation; following the successful completion of the strategic sale of the Pasirlaja land to PT Ciputra Indah Griya Asri in 2024, the Board of Directors adopted a prudent approach in managing the proceeds by reinvesting them into the business to reinforce the Company's structure and establish a sustainable growth foundation starting in 2026 and beyond, as comprehensively outlined in this report.

KONDISI MAKROEKONOMI DAN INDUSTRI

Perekonomian Indonesia pada tahun 2025 menunjukkan kinerja yang tetap solid dengan pertumbuhan sekitar 5,11%, mencerminkan kuatnya permintaan domestik di tengah ketidakpastian global yang masih berlanjut. Tingkat inflasi juga terjaga pada kisaran 2,7%, tetap berada dalam rentang target pemerintah, sehingga mendukung stabilitas daya beli masyarakat. Untuk menjaga momentum konsumsi, pemerintah turut mengimplementasikan stimulus fiskal sebesar sekitar Rp37,4 triliun pada akhir tahun. Dalam konteks regional, seluruh portofolio Perseroan yang terkonsentrasi di kawasan Jabodetabek turut diuntungkan oleh kinerja ekonomi yang positif, di mana PDRB DKI Jakarta mencatat pertumbuhan sekitar 5,07%–5,18%, sedikit lebih tinggi dibandingkan rata-rata nasional.

Dari perspektif industri, pasar properti nasional pada tahun 2025 menunjukkan dinamika yang bervariasi antar segmen. Permintaan terhadap hunian tapak di kawasan Jabodetabek tetap terjaga relatif stabil, khususnya pada segmen harga di bawah Rp1,5 miliar, yang didukung oleh berlanjutnya pengembangan infrastruktur serta insentif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dari pemerintah sepanjang tahun. Di sisi lain, sektor ritel mencatatkan pemulihan yang semakin solid, tercermin dari tingkat hunian pusat perbelanjaan nasional yang mencapai sekitar 86%, seiring meningkatnya aktivitas tenant, terutama pada kategori makanan dan minuman serta gaya hidup yang kembali menjadi pendorong utama pertumbuhan.

Di sisi lain, segmen apartemen masih berada dalam tekanan akibat kondisi kelebihan pasokan, dengan lebih dari 5.000 unit yang belum terserap di kawasan Jabodetabek hingga pertengahan 2025. Kondisi ini menjadi pertimbangan langsung dalam pendekatan Direksi terhadap aset-aset apartemen Perseroan. Suku bunga yang masih relatif tinggi juga menjadi faktor yang memperlambat momentum penjualan di seluruh segmen.

MACROECONOMIC AND INDUSTRY CONDITIONS

Indonesia's economy in 2025 continued to demonstrate solid performance, recording growth of approximately 5.11%, reflecting resilient domestic demand amid ongoing global uncertainty. Inflation remained well-managed at around 2.7%, within the government's target range, thereby supporting purchasing power stability. To sustain consumption momentum, the government also rolled out a fiscal stimulus of approximately IDR 37.4 trillion toward the end of the year. At the regional level, the Company's portfolio that fully concentrated in the Greater Jakarta (Jabodetabek) area which are benefited from favorable economic conditions, with Jakarta's GRDP growing in the range of 5.07%–5.18%, slightly above the national average.

From an industry perspective, the national property market in 2025 exhibited varied dynamics across segments. Demand for landed housing in the Greater Jakarta (Jabodetabek) area remained relatively stable, particularly within the price range below IDR 1.5 billion, supported by ongoing infrastructure expansion and the government's Value Added Tax (VAT) incentives implemented throughout the year. Meanwhile, the retail sector continued to show solid recovery, as reflected in national shopping mall occupancy rates reaching approximately 86%, driven by the growth of tenants in the food and beverage as well as lifestyle categories, which have become key engines of growth.

On the other hand, the apartment segment remained under pressure due to oversupply conditions, with more than 5,000 units still unsold in the Greater Jakarta (Jabodetabek) area as of mid-2025. This situation has become a key consideration in the Board of Directors' approach to managing the Company's apartment assets. In addition, relatively high interest rates have continued to weigh on consumer purchasing power, thereby slowing sales momentum across all property segments.

KINERJA KEUANGAN TAHUN 2025

Sebelum menelaah kinerja keuangan secara lebih rinci, penting untuk menempatkan angka-angka dalam konteks yang tepat. Pendapatan Perseroan pada tahun 2025 sebesar Rp206,94 miliar merefleksikan kinerja operasional yang normal, yang terutama berasal dari penjualan proyek-proyek dalam tahap pemasaran aktif. Oleh karena itu, perbandingan dengan pendapatan tahun 2024 sebesar Rp1,35 triliun perlu dicermati secara hati-hati, mengingat sekitar 90% dari angka tersebut berasal dari transaksi non-recurring, yaitu penjualan strategis lahan Pasirlaja senilai Rp1,22 triliun kepada PT Ciputra Indah Griya Asri, hal ini merupakan suatu kejadian luar biasa yang tidak mencerminkan kinerja operasional berulang dalam siklus bisnis normal Perseroan.

Ukuran yang lebih representatif untuk menilai kesehatan operasional Perseroan tercermin pada kinerja laba kotor, yang pada tahun 2025 mencapai Rp118,5 miliar dengan margin laba kotor sebesar 57,27%. Pencapaian ini merupakan yang tertinggi dalam tiga tahun terakhir, melampaui margin tahun 2024 sebesar 46,51% maupun tahun 2023 sebesar 53,58%. Peningkatan margin di tengah normalisasi pendapatan tersebut mencerminkan kualitas portofolio yang semakin baik serta konsistensi Perseroan dalam menjaga disiplin pengelolaan biaya. Selain itu, sebelum dilakukan penyesuaian nilai wajar atas aset investasi, Perseroan mencatatkan laba sebesar Rp36,78 miliar, yang menegaskan bahwa secara operasional Perseroan berada dalam kondisi yang sehat dan menghasilkan surplus.

Rugi bersih yang tercatat sebesar Rp64 miliar sepenuhnya berasal dari penyesuaian nilai wajar (*mark-to-market*) atas aset investasi Cinere Bellevue Mall yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Kamanto & Rekan sesuai dengan kebijakan Perseroan serta ketentuan PSAK 13 mengenai properti investasi; penyesuaian ini bersifat non-kas dan merupakan bagian dari evaluasi tahunan yang dalam kondisi tertentu berpotensi untuk berbalik (*reversible*), dan dicatat dengan tetap menjunjung prinsip kehati-hatian, meskipun Direksi berpandangan bahwa

FINANCIAL PERFORMANCE IN 2025

Before examining the Company's financial performance in greater detail, it is important to place the figures in the proper context. The Company's revenue in 2025 of IDR 206.94 billion reflects its underlying operational performance, primarily generated from the sale of projects that are actively being marketed. Accordingly, any comparison with the 2024 revenue of IDR 1.35 trillion should be approached with caution, as approximately 90% of that figure was derived from a non-recurring transaction, namely the strategic sale of the Pasirlaja land amounting to IDR 1.22 trillion to PT Ciputra Indah Griya Asri, which represents an extraordinary event that does not reflect the Company's recurring operational performance within its normal business cycle.

A more representative measure of the Company's operational health is reflected in its gross profit performance, which in 2025 reached IDR 118.5 billion with a gross profit margin of 57.27%. This marks the highest margin achieved over the past three years, surpassing 46.51% in 2024 and 53.58% in 2023. The margin expansion amid revenue normalization highlights the improving quality of the Company's portfolio as well as its consistent discipline in cost management. Furthermore, prior to the fair value adjustment of investment assets, the Company recorded a profit of IDR 36.78 billion, demonstrating that, on an operational basis, the Company remains in a surplus position.

The net loss of IDR 64 billion was entirely attributable to a fair value (mark-to-market) adjustment of the Cinere Bellevue Mall investment asset, conducted by the Public Appraisal Firm (KJPP) Kamanto & Rekan in accordance with the Company's policies and PSAK 13 on investment property; this adjustment is non-cash in nature and forms part of an annual evaluation that, under certain conditions, may be reversible, and was recorded in line with prudent principles, although the Board of Directors views the valuation as conservative given that there has been no significant decline in the

hasil penilaian tersebut cenderung konservatif mengingat tidak terdapat penurunan kinerja operasional yang signifikan pada mal tersebut, sejalan dengan tren pemulihan sektor ritel secara nasional.

Darisisineraca, Perseroan mencatatkan penguatan yang signifikan. Total kewajiban turun dari Rp1,87 triliun menjadi Rp1,21 triliun, terutama sebagai hasil dari pelunasan seluruh pinjaman bank yang diselesaikan pada tahun 2025. Pengurangan kewajiban ini secara langsung menurunkan beban bunga Perseroan secara signifikan, memperkuat arus kas, dan menempatkan Perseroan dalam posisi keuangan yang lebih tangguh memasuki tahun 2026. Ekuitas Perseroan tercatat sebesar Rp2,13 triliun per 31 Desember 2025.

KINERJA PER SEGMENT USAHA

Pendapatan sewa yang merefleksikan kinerja operasional tiga pusat perbelanjaan Perseroan yakni Cinere Bellevue Mall, Mall Cinere, dan Vivo Mall Sentul belum menunjukkan pertumbuhan antara 2024 dengan 2025. Namun Perseroan fokus untuk melakukan revitalisasi Pusat Perbelanjaan agar kinerja dari recurring income menjadi penopang kuat pendapatan Perseroan.

Penjualan rumah tapak membukukan pendapatan Rp43,00 miliar di tahun 2025, meningkat dari Rp39,70 miliar pada tahun 2024. Pertumbuhan ini mencerminkan berlanjutnya permintaan yang stabil terhadap produk hunian tapak Perseroan, khususnya dari proyek-proyek yang berada dalam pemasaran aktif di kawasan Cinere dan Bogor.

Penjualan apartemen mencatatkan pertumbuhan yang signifikan: pendapatan Rp41,70 miliar di tahun 2025, hampir dua kali lipat dibandingkan Rp19,00 miliar pada tahun 2024. Peningkatan ini terutama didorong oleh pengakuan penjualan unit di The Habitat @Karawaci dan Cinere Terrace Suites. Direksi mencatat bahwa meskipun penjualan meningkat secara signifikan, kondisi kelebihan pasokan di segmen apartemen Jabodetabek tetap menjadi faktor yang perlu dikelola secara cermat, hal ini merupakan salah satu pertimbangan di balik pergeseran strategi menuju peningkatan hunian melalui program sewa yang diuraikan pada bagian Strategi.

mall's operational performance, consistent with the ongoing recovery trend in the national retail sector.

From a balance sheet perspective, the Company recorded a significant strengthening of its financial position. Total liabilities decreased from IDR 1.87 trillion to IDR 1.21 trillion, primarily as a result of the full repayment of bank loans completed in 2025. This reduction in liabilities directly lowered the Company's interest expenses, strengthened cash flows, and placed the Company in a more resilient financial position heading into 2026. Meanwhile, the Company's equity stood at IDR 2.13 trillion as of December 31, 2025.

PERFORMANCE BY BUSINESS SEGMENT

Rental income, which reflects the operational performance of the Company's three shopping centers which are Cinere Bellevue Mall, Mall Cinere, and Vivo Mall Sentul has not yet shown growth between 2024 and 2025. However, the Company remains focused on revitalizing its shopping centers to strengthen recurring income as a key pillar of its overall revenue.

Landed housing sales recorded revenue of Rp43.00 billion in 2025, an increase from Rp39.70 billion in 2024. This growth reflects continued stable demand for the Company's landed residential products, particularly from projects in active marketing in the Cinere and Bogor areas.

Apartment sales recorded significant growth, with revenue reaching IDR 41.70 billion in 2025, nearly doubling from IDR 19.00 billion in 2024. This increase was primarily driven by unit sales at The Habitat @Karawaci and Cinere Terrace Suites. The Board of Directors notes that despite the substantial growth in sales, oversupply conditions in the Greater Jakarta apartment segment remain a factor that must be carefully managed, and this has become one of the considerations behind the strategic shift toward increasing occupancy through leasing programs, as outlined in the Strategy section.

Penjualan lahan pada tahun 2025 tercatat sebesar Rp60,00 miliar, jauh lebih rendah dibandingkan Rp1,22 triliun pada tahun 2024. Perbedaan yang signifikan ini sepenuhnya disebabkan oleh tidak berulangnya transaksi luar biasa penjualan lahan Pasirlaja pada tahun sebelumnya. Dengan demikian, kinerja penjualan lahan di tahun 2025 mencerminkan aktivitas pemasaran lahan komersial yang berlangsung secara normal dalam siklus bisnis Perseroan.

STRATEGI DAN KEBIJAKAN STRATEGY

Strategi utama Direksi sepanjang tahun 2025 berfokus pada pemanfaatan hasil penjualan lahan Pasirlaja secara produktif untuk memperkuat dan memperluas basis usaha Perseroan, di mana alih-alih mendistribusikan keuntungan tersebut semata, Direksi memilih untuk menginvestasikannya kembali ke dalam empat prioritas utama, yaitu pengembangan proyek-proyek baru, pembaruan (*refurbishment*) aset apartemen, revitalisasi pusat perbelanjaan, serta penguatan struktur keuangan melalui pelunasan utang, sebagai langkah strategis yang berorientasi pada keberlanjutan dan penciptaan nilai jangka panjang guna mendorong kinerja yang lebih optimal pada tahun 2026.

Pada segmen hunian tapak, Perseroan mempersiapkan pengembangan Navera Residence di Bogor yang menyasar segmen harga di bawah Rp1 miliar dengan permintaan stabil di Jabodetabek. Sepanjang 2025, Perseroan membangun infrastruktur dasar dan unit contoh sesuai rekomendasi bank penyedia KPR untuk memastikan peluncuran awal 2026 berjalan optimal dengan dukungan pembiayaan sejak dini. Selain itu, Perseroan juga menyiapkan peluncuran proyek hunian baru di kawasan Cinere pada tahun 2026.

Perseroan menunjukkan komitmen yang kuat dalam memenuhi kewajiban penyediaan fasilitas bagi penghuni Cinere Parkview Residence. Sepanjang tahun 2025, pembangunan *clubhouse* sebagai fasilitas bersama yang telah dijanjikan kepada para pembeli telah berjalan sesuai rencana dan ditargetkan selesai pada Kuartal I 2026. Penyelesaian fasilitas ini mencerminkan konsistensi Perseroan dalam menepati

Land sales in 2025 amounted to IDR 60.00 billion, significantly lower than IDR 1.22 trillion recorded in 2024. This substantial difference was entirely due to the absence of the extraordinary Pasirlaja land sale transaction that occurred in the previous year. As such, land sales revenue in 2025 reflects normal commercial land marketing activities within the Company's regular business cycle.

STRATEGY AND STRATEGIC POLICIES

The Board of Directors' core strategy throughout 2025 focused on the productive utilization of proceeds from the sale of the Pasirlaja land to strengthen and expand the Company's business foundation. Rather than merely distributing the windfall, the Board opted to reinvest it into four key priorities: new project development, refurbishment of apartment assets, revitalization of shopping centers, and strengthening the balance sheet through debt repayment, as a strategic approach aimed at sustainability and long-term value creation to drive stronger performance in 2026.

In the landed housing segment, the Company is preparing for development Navera Residence in Bogor, targeting the sub-Rp1 billion price segment, which continues to show stable demand in the Greater Jakarta area. Throughout 2025, the Company focused on building basic infrastructure and two show units, in line with recommendations from local mortgage (KPR) banks, to ensure a well-prepared launch in early 2026 with early banking support in place. In addition, the Company is preparing to launch a new residential project in the Cinere area in 2026.

The Company has demonstrated a strong commitment to fulfilling its obligation to provide facilities for residents of Cinere Parkview Residence. Throughout 2025, the construction of the clubhouse which is a shared facility promised to buyers has progressed as planned and is targeted for completion in the first quarter of 2026. The completion of this facility reflects the Company's consistency in honoring its commitments as

komitmennya sebagai pengembang, sekaligus meningkatkan nilai dan daya tarik unit yang masih tersedia bagi calon pembeli yang menginginkan hunian lengkap dan siap huni.

Pada segmen apartemen, Direksi menetapkan langkah strategis dengan mengalihkan fokus dari penjualan kepada investor menuju peningkatan tingkat hunian melalui skema sewa. Di tengah kondisi pasar yang mengalami kelebihan pasokan, pendekatan ini diarahkan untuk meningkatkan *occupancy rate* sehingga memperkuat daya tarik unit bagi pembeli *end-user* yang ingin langsung menghuni. Implementasi strategi ini tercermin pada berbagai inisiatif peningkatan kualitas aset, antara lain melalui pengecatan ulang fasad dan pemeliharaan menyeluruh di The Habitat @ Karawaci guna menjaga daya tarik visual dan kondisi bangunan, serta percepatan penyelesaian fasilitas bersama di Cinere Terrace Suites, termasuk kolam renang dan jogging track sebagai upaya meningkatkan kenyamanan hunian dan mendorong tingkat keterisian.

Pada segmen pusat perbelanjaan, Perseroan mengambil langkah strategis jangka menengah dengan menunjuk PDW Architect untuk merancang ulang konsep dua aset utama, yaitu Cinere Bellevue Mall dan Vivo Mall Sentul. Inisiatif ini bertujuan menghadirkan kembali kedua mal dengan identitas dan konsep baru pada tahun 2026. Langkah tersebut didukung oleh tren pemulihan sektor ritel yang semakin positif, sekaligus mencerminkan komitmen Perseroan untuk meningkatkan daya saing dan memperkuat posisi kedua aset di pasar yang terus berkembang.

Di sisi keuangan, pelunasan seluruh pinjaman bank yang diselesaikan pada tahun 2024 merupakan salah satu langkah strategis utama yang diambil Direksi. Dengan berkurangnya kewajiban bunga secara signifikan, Perseroan tidak hanya berhasil menekan beban keuangan, tetapi juga memperoleh fleksibilitas yang lebih besar dalam mengalokasikan sumber daya untuk mendukung kegiatan pengembangan pada fase pertumbuhan berikutnya.

a developer, while also enhancing the value and attractiveness of the remaining units for prospective buyers seeking a fully equipped and ready-to-occupy residence.

In the apartment segment, the Board of Directors has adopted a strategic shift from investor-driven sales toward increasing occupancy through leasing schemes. Amid an oversupplied market, this approach is aimed at improving occupancy rates, thereby enhancing the appeal of units to end-users who intend to live in them rather than purely invest. This strategy is reflected in various asset enhancement initiatives, including the repainting of the building façade and comprehensive maintenance at The Habitat @Karawaci to preserve visual appeal and building condition, as well as the acceleration of shared facility completion at Cinere Terrace Suites such as the swimming pool and jogging track to improve living quality and drive higher occupancy levels.

In the retail segment, the Company has undertaken a medium-term strategic initiative by appointing PDW Architect to redesign the concepts of its two key assets, Cinere Bellevue Mall and Vivo Mall Sentul. This initiative aims to relaunch both malls with refreshed identities and new concepts in 2026. Supported by the improving recovery trend in the retail sector, this move reflects the Company's commitment to enhancing competitiveness and strengthening the positioning of both assets in an evolving market.

On the financial front, the full settlement of all bank loans completed in 2024 represents one of the Board of Directors' most significant strategic decisions. By substantially reducing interest obligations, the Company has not only lowered its financial burden but also gained greater financial flexibility to support development activities in the next phase of growth.

PERISTIWA STRATEGIS TAHUN 2025

Menjelang akhir tahun 2025, Perseroan menandatangani Nota Kesepahaman (MoU) dengan Bupati Bogor Bapak Rudi Susmanto dalam sebuah acara yang diselenggarakan di Kota Podomoro Tenjo. Penandatanganan ini menjadi langkah konkret Perseroan dalam membangun ekosistem terintegrasi sekaligus memperkuat posisi Vivo Sentul sebagai pusat aktivitas utama di kawasan Sentul, Kabupaten Bogor.

Ruang lingkup MoU tersebut mencakup dua inisiatif utama, yaitu penempatan sejumlah kantor pemerintah daerah yang meliputi Dinas Tata Ruang, Dinas Kebudayaan, dan UPT Bapenda di kawasan Vivo Sentul, serta penyediaan hingga 100 unit kios bagi pelaku usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) Kabupaten Bogor. Inisiatif ini menghadirkan manfaat yang saling menguatkan, di mana kehadiran instansi pemerintah menciptakan arus pengunjung yang konsisten dan pasar yang lebih terstruktur, sementara pelaku UMKM memperoleh akses terhadap lokasi usaha yang representatif dan strategis. Bagi Perseroan, langkah ini sekaligus mempertegas peran Vivo Sentul sebagai kawasan terpadu yang relevan dan dinamis.

PERAN DIREKSI DALAM PERUMUSAN STRATEGI DAN KEBIJAKAN STRATEGIS

Direksi memiliki peran sentral dalam merumuskan arah strategi dan kebijakan strategis Perseroan. Dalam menjalankan fungsi tersebut, Direksi melakukan evaluasi menyeluruh terhadap kondisi makroekonomi, tren industri properti, serta kinerja internal Perseroan sebagai dasar penetapan rencana kerja dan anggaran tahunan. Setiap kebijakan strategis disusun secara terukur dengan mempertimbangkan prinsip kehati-hatian, keberlanjutan usaha, serta penciptaan nilai jangka panjang bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan. Direksi juga memastikan bahwa strategi yang ditetapkan selaras dengan visi Perseroan sebagai pengembang kawasan terpadu serta dilaksanakan secara konsisten melalui pengawasan dan evaluasi berkala.

KEY STRATEGIC EVENTS IN 2025

Toward the end of 2025, the Company signed a Memorandum of Understanding (MoU) with Rudi Susmanto at an event held in Kota Podomoro Tenjo. This agreement represents a concrete step by the Company to build an integrated ecosystem while strengthening the position of Vivo Sentul as a key activity hub in the Sentul area, Bogor Regency.

The scope of the MoU covers two main initiatives: the placement of several regional government offices, namely the Spatial Planning Office, the Cultural Office, and the Regional Revenue Agency (UPT Bapenda) within the Vivo Sentul area, as well as the provision of up to 100 kiosks for micro, small, and medium enterprises (MSMEs) from Bogor Regency. This initiative delivers mutually reinforcing benefits, with the presence of government institutions generating consistent visitor traffic and a more structured market, while MSMEs gain access to proper and strategically located business spaces. For the Company, this step further reinforces the role of Vivo Sentul as a relevant and dynamic integrated area.

THE ROLE OF THE BOARD OF DIRECTORS IN FORMULATING STRATEGY AND STRATEGIC POLICIES

The Board of Directors plays a central role in formulating the Company's strategic direction and policies. In carrying out this function, the Board conducts a comprehensive evaluation of macroeconomic conditions, property industry trends, and the Company's internal performance as the basis for determining the annual work plan and budget. Each strategic policy is developed in a measured manner, taking into account the principles of prudence, business sustainability, and long-term value creation for shareholders and stakeholders. The Board of Directors also ensures that the established strategies are aligned with the Company's vision as an integrated township developer and are implemented consistently through regular monitoring and evaluation.

Selain itu, Direksi secara konsisten juga menjalin koordinasi dengan Dewan Komisaris melalui rapat gabungan yang diselenggarakan secara berkala. Dalam forum tersebut, Direksi memaparkan rencana bisnis dan arah strategis Perseroan secara komprehensif, termasuk proyeksi kinerja serta pertimbangan risiko yang relevan dengan industri properti. Dewan Komisaris memberikan pandangan, arahan, dan rekomendasi berdasarkan pengalaman serta kompetensinya. Masukan dan persetujuan yang diberikan menjadi bagian penting dalam penyempurnaan dan penetapan rencana bisnis serta strategi Perseroan.

PROSES YANG DILAKUKAN DIREKSI UNTUK MEMASTIKAN IMPLEMENTASI STRATEGI

Dalam memastikan implementasi strategi berjalan efektif, Direksi menerapkan proses pengelolaan yang terstruktur dan terukur. Setiap strategi yang telah ditetapkan dijabarkan ke dalam rencana kerja operasional dan *Key Performance Indicators* (KPI) pada masing-masing unit kerja. Kemudian, Direksi akan melakukan pengawasan secara berkala melalui rapat manajemen, evaluasi kinerja proyek, serta pemantauan realisasi anggaran guna memastikan kesesuaian antara rencana dan pelaksanaan di lapangan.

Direksi juga secara rutin menyampaikan laporan perkembangan kinerja, capaian target, serta berbagai tantangan yang dihadapi dalam rapat bersama Dewan Komisaris sebagai bagian dari mekanisme pengawasan dan evaluasi. Berdasarkan hasil pembahasan tersebut, Direksi dapat melakukan penyesuaian terhadap target maupun strategi apabila diperlukan, guna memastikan respons yang adaptif terhadap kondisi di lapangan. Sepanjang tahun 2025, Direksi dan Dewan Komisaris telah menyelenggarakan 8 (delapan) kali rapat gabungan sebagai wujud penerapan tata kelola yang efektif. Direksi juga memastikan bahwa setiap inisiatif strategis yang dirumuskan dan dijalankan senantiasa mempertimbangkan perkembangan faktor eksternal, kondisi industri properti, serta prinsip kehati-hatian dalam menjaga keberlanjutan usaha Perseroan.

In addition, the Board of Directors consistently maintains coordination with the Board of Commissioners through periodic joint meetings. In these forums, the Board presents the Company's business plans and strategic direction comprehensively, including performance projections and risk considerations relevant to the property industry. The Board of Commissioners provides insights, guidance, and recommendations based on its experience and expertise. The input and approvals given constitute an integral part of refining and finalizing the Company's business plans and strategies.

PROCESS UNDERTAKEN BY THE BOARD OF DIRECTORS TO ENSURE STRATEGY IMPLEMENTATION

To ensure the effective implementation of strategies, the Board of Directors applies a structured and measurable management process. Each established strategy is translated into operational work plans and Key Performance Indicators (KPIs) for each business unit. The Board of Directors conducts periodic supervision through management meetings, project performance evaluations, and budget realization monitoring to ensure alignment between planning and on-site execution.

The Board of Directors also regularly reports on performance progress, target achievements, and various challenges encountered during joint meetings with the Board of Commissioners as part of the oversight and evaluation mechanism. Based on these discussions, the Board may adjust targets and strategies as necessary to ensure an adaptive response to evolving conditions. Throughout 2025, the Board of Directors and the Board of Commissioners held 8 (eight) joint meetings as part of the implementation of effective corporate governance. The Board of Directors also ensures that every strategic initiative formulated and executed takes into account external developments, property industry conditions, and the principle of prudence in maintaining the Company's business sustainability.

PERBANDINGAN ANTARA PENCAPAIAN DENGAN TARGET

Pada awal tahun, Perseroan telah menetapkan target yang akan dicapai di sepanjang tahun 2025 berdasarkan pencapaian tahun sebelumnya. Namun, dengan berbagai tantangan dan kendala yang terjadi pencapaian Perseroan di sepanjang 2025 belum dapat memenuhi target yang telah ditetapkan di awal tahun.

KENDALA YANG DIHADAPI

Perseroan menghadapi sejumlah tantangan sepanjang tahun 2025 yang disampaikan secara transparan kepada para pemegang saham. Dari sisi eksternal, tingkat suku bunga yang masih relatif tinggi berdampak pada melambatnya keputusan pembelian konsumen di berbagai segmen, sementara kondisi kelebihan pasokan yang berlanjut di pasar apartemen Jabodetabek turut menekan tingkat penyerapan unit, khususnya pada proyek The Habitat @Karawaci dan Cinere Terrace Suites.

Dari sisi internal, Perseroan menghadapi tantangan berupa kekosongan pada sejumlah posisi manajerial kunci yang berdampak pada optimalisasi dan kecepatan eksekusi di beberapa lini bisnis. Oleh karena itu, pengisian posisi-posisi tersebut menjadi prioritas utama guna memperkuat kapasitas organisasi dalam mendukung realisasi rencana pertumbuhan tahun 2026. Terlepas dari tantangan tersebut, Direksi menilai bahwa berbagai keputusan strategis yang telah diambil sepanjang tahun, termasuk pelunasan utang dan investasi pada pipeline proyek baru yang telah menempatkan Perseroan pada posisi yang lebih solid untuk menghadapi tahun 2026.

PROSPEK USAHA 2026

Direksi memasuki tahun 2026 dengan tingkat keyakinan yang lebih kuat, yang didukung oleh berbagai langkah persiapan konkret sepanjang tahun sebelumnya. Setelah melalui periode investasi strategis dalam pembangunan fondasi bisnis, Perseroan kini berada pada posisi yang lebih solid, ditandai dengan ketersediaan pipeline proyek yang jelas dan terukur, struktur neraca yang semakin sehat, serta portofolio aset yang tengah mengalami proses transformasi untuk meningkatkan nilai dan kinerjanya ke depan.

COMPARISON BETWEEN ACHIEVEMENTS AND TARGETS

At the beginning of the year, the Company established performance targets for 2025 based on the achievements of the previous year. However, due to various challenges and constraints encountered throughout the year, the Company's performance in 2025 was not able to fully meet the targets that had been set at the beginning of the year.

CHALLENGES FACED

The Company faced several challenges in 2025, which were communicated transparently to shareholders. On the external front, relatively high interest rates slowed consumer purchasing decisions across all segments, while the continued oversupply in the Greater Jakarta apartment market put pressure on unit absorption, particularly at The Habitat @Karawaci and Cinere Terrace Suites.

On the internal front, the Company faced challenges in the form of vacancies in several key managerial positions, which affected the effectiveness and speed of execution across a number of business lines. Therefore, filling these positions has become a top priority to strengthen the organization's capacity in supporting the execution of the 2026 growth plan. Despite these challenges, the Board of Directors believes that the strategic decisions taken throughout the year, including debt repayment and investment in the new project pipeline, have positioned the Company more solidly to face 2026.

2026 BUSINESS OUTLOOK

The Board of Directors enters 2026 with stronger confidence, supported by various concrete preparatory steps taken throughout the previous year. Following a period of strategic investment in building the Company's business foundation, the Company is now in a more solid position, as reflected in a clear and measurable project pipeline, a healthier balance sheet structure, and a portfolio of assets currently undergoing transformation to enhance their value and future performance.

Pada segmen hunian tapak, Navera Residence di Bogor akan memasuki fase pemasaran resmi pada kuartal I 2026, didukung oleh kesiapan unit contoh serta kerja sama perbankan yang telah dibangun sejak awal, sehingga mampu menangkap permintaan yang relatif stabil, khususnya pada segmen harga di bawah Rp1 miliar yang lebih tahan terhadap tekanan suku bunga. Selain itu, Perseroan juga menjadwalkan peluncuran proyek hunian baru di kawasan Cinere pada tahun 2026 guna memperkuat *pipeline* pemasaran di unit bisnis tersebut. Secara bersamaan, penyelesaian fasilitas clubhouse Cinere Parkview Residence pada kuartal I 2026 diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan konsumen sekaligus mendorong penyerapan unit yang masih tersedia.

Pada segmen pusat perbelanjaan, Perseroan merencanakan relaunch Cinere Bellevue Mall dan Vivo Mall Sentul pada tahun 2026 dengan konsep baru yang tengah dikembangkan bersama PDW Architect. Direksi meyakini bahwa strategi repositioning ini akan meningkatkan daya tarik jangka panjang kedua aset tersebut, sejalan dengan tren pemulihan sektor ritel yang terus berlangsung. Selain itu, kehadiran kantor pemerintah daerah dan pelaku UMKM di Vivo Sentul, sebagai tindak lanjut dari Nota Kesepahaman dengan Bupati Bogor, diharapkan dapat memperkuat ekosistem kawasan sekaligus mendorong peningkatan aktivitas dan kunjungan.

Secara keseluruhan, Direksi memandang bahwa Perseroan memasuki tahun 2026 dengan posisi yang semakin solid dibandingkan tahun sebelumnya, ditopang oleh fondasi keuangan yang lebih kuat, pipeline proyek yang siap direalisasikan, serta portofolio aset yang tengah bertransformasi, sehingga membentuk dasar yang kokoh untuk mendorong pertumbuhan yang berkelanjutan dan bernilai tambah.

PERUBAHAN KOMPOSISI DIREKSI

Berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) yang diselenggarakan pada tanggal 20 Mei 2025, para Pemegang Saham menyetujui pengangkatan Bapak Ronald Trisna Wihardja sebagai Direktur Utama Perseroan. Susunan Direksi Perseroan per 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

In the landed housing segment, Navera Residence in Bogor is set to enter its official marketing phase in the first quarter of 2026, supported by the readiness of show units and early-established banking partnerships, enabling the project to capture relatively stable demand, particularly in the sub-Rp1 billion price segment, which is more resilient to interest rate pressures. In addition, the Company plans to launch a new residential project in the Cinere area in 2026 to further strengthen the marketing pipeline within its Cinere business unit. At the same time, the completion of the Cinere Parkview Residence clubhouse in the first quarter of 2026 is expected to enhance buyer confidence while accelerating the absorption of the remaining available units.

In the retail segment, the Company plans to relaunch Cinere Bellevue Mall and Vivo Mall Sentul in 2026 with new concepts currently being developed in collaboration with PDW Architect. The Board of Directors believes that this repositioning strategy will enhance the long-term attractiveness of these assets, in line with the ongoing recovery trend in the retail sector. Furthermore, the presence of local government offices and MSMEs at Vivo Sentul, as part of a Memorandum of Understanding with the Regent of Bogor, is expected to strengthen the area's ecosystem while driving increased activity and foot traffic.

Overall, the Board of Directors views that the Company is entering 2026 in a much stronger position compared to the previous year, supported by a strengthened financial foundation, a project pipeline ready for execution, and a portfolio of assets undergoing transformation, thereby providing a solid base for more sustainable and value-driven growth.

CHANGES IN THE COMPOSITION OF THE BOARD OF DIRECTORS

Based on the resolution of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) held on 20 May 2025, the Shareholders approved the appointment of Mr. Ronald Trisna Wihardja as President Director of the Company. The composition of the Board of Directors as of 31 December 2025 is as follows:

Nama Name	Jabatan Position
Ronald Trisna Wihardja	Direktur Utama President Director
Lora Melani Lowas Barak Rimba	Direktur Director
Radian Wena Wahyudi, ST	Direktur Director
Ouw Desiyanti	Direktur Director

APRESIASI

Atas nama seluruh Direksi, kami mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh karyawan PT Megapolitan Developments Tbk dan entitas anak atas dedikasi dan kerja keras yang diberikan sepanjang tahun 2025. Tekad dan komitmen tim di tengah tahun yang penuh tantangan ini adalah aset Perseroan yang paling berharga.

Kami juga menyampaikan terima kasih kepada para Pemegang Saham atas kepercayaan yang senantiasa diberikan, kepada Dewan Komisaris atas arahan dan pengawasan yang konstruktif, serta kepada seluruh mitra usaha, perbankan, pelanggan, dan pemangku kepentingan yang telah mendukung perjalanan Perseroan. Dengan fondasi yang telah kami bangun di tahun 2025, Direksi berkomitmen untuk memberikan hasil yang lebih baik bagi seluruh pihak pada tahun-tahun mendatang.

APPRECIATION

On behalf of the entire Board of Directors, we extend our deepest appreciation to all employees of PT Megapolitan Developments Tbk and its subsidiaries for their dedication and hard work throughout 2025. The team's resolve and commitment during a demanding year is the Company's most valuable asset.

We also extend our gratitude to the Shareholders for their continued trust, to the Board of Commissioners for their constructive guidance and oversight, and to all business partners, banking institutions, customers, and stakeholders who have supported the Company's journey. With the foundations we have built in 2025, the Board of Directors is committed to delivering better outcomes for all parties in the years ahead.

Atas nama Direksi
On behalf of the Board of Directors



Ronald Trisna Wihardja
Direktur Utama
President Director





03

Profil Perusahaan

Company Profile

Identitas Perusahaan

Corporate Identity



Nama Perusahaan Company Name	PT Megapolitan Developments Tbk
Kode Saham Ticker Code	EMDE
Status Perusahaan Company Status	Perusahaan Terbuka Public Company
Bentuk Hukum Company Name	Perseroan Terbatas (PT) Limited Liability Company (LLC)
Dasar Hukum Pendirian Legal Basis for Establishment	Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI No.Y.A.5/513/4 tanggal 5 November 1976 Decree of the Minister of Justice of the Republic of Indonesia No. Y.A.5/513/4 dated November 5, 1976
Tanggal Pendirian Date of Establishment	10 September 1976 September 10, 1976
Kegiatan Usaha Business Activities	Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha Perseroan mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estate 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 estate menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah. Based on Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's business activities include the purchase, sale, rental, and operation of real estate, whether owned or leased, such as apartment buildings, residential buildings, and non-residential buildings (such as exhibition halls, self-storage facilities, malls, shopping centers, and others), as well as the provision of houses and flats or apartments with or without furniture for permanent use, either on a monthly or yearly basis. This also includes land sales activities, building development for self-operation (for leasing spaces within the building), subdivision of real estate into plots without land development, and the operation of residential areas for mobile homes.
Modal Dasar Authorized Capital	Rp1.000.000.000.000 / 10.000.000.000 saham
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Issued and Fully Paid Capital	Rp335.000.000.000 / 3.350.000.000 saham shares
Kepemilikan Saham* Share Ownership	Cosmopolitan Persada Developments: 66,78% DBS Bank LTD SG-PB Clients: 6,90% Sudjono Barak Rimba: 3,93% Lora Melani Lowas Barak Rimba: 3,93% Masyarakat Public: 18,46%
Pencatatan Saham Share Listing	12 Januari 2011 January 12, 2011
Jumlah Karyawan* Number of Employees*	134
Hubungan Investor Investor Relation	Ouw Desiyanti Sekretaris Perusahaan Corporate Secretary
Alamat [c.2] Address	Kantor Pusat Head Office The Bellagio Residence & Mall Jl.Kawasan Mega Kuningan Barat Kav.E4 No.3 Kuningan Timur, Jakarta 12950 Telp: (021) 3001 9938 Email: corporate.secretary@megapolitan-group.com Website: http://www.megapolitan-group.com/

Keanggotaan dalam Asosiasi

Membership in Associations

Perseroan berkomitmen untuk selalu mendukung perkembangan industri serta meningkatkan standar operasional yang baik. Komitmen ini tercermin dalam keanggotaan Perseroan pada beberapa asosiasi berikut:

The Company is committed to continuously supporting the development of the industry and improving good operational standards. This commitment is reflected in the Company's membership in the following associations:



REI

Real Estate Indonesia
Real Estate Indonesia

Lingkup : Nasional
Scope : National

ANGGOTA
Member



APPBI

Asosiasi Pengelola Pusat Perbelanjaan Indonesia
Indonesian Shopping Center Management Association

Lingkup : Nasional
Scope : National

ANGGOTA
Member



APERSI

Asosiasi Perkumpulan Pengembang Perumahan Seluruh Indonesia
Housing Developers throughout Indonesia Association

Lingkup : Nasional
Scope : National

ANGGOTA
Member



APINDO

Asosiasi Pengusaha Indonesia
The Employeers Association of Indonesia

Lingkup : Nasional
Scope : National

ANGGOTA
Member



Asosiasi Emiten Indonesia
Indonesian Public Listed Companies Association

Lingkup : Nasional
Scope : National

ANGGOTA
Member



Indonesia Corporate Secretary Association
Indonesia Corporate Secretary Association

Lingkup : Nasional
Scope : National

ANGGOTA
Member

Sejarah Perusahaan

Company History



Hingga saat ini, Perseroan telah berhasil mengembangkan beragam proyek properti yang mencakup perumahan, ruko komersial, pusat perbelanjaan, serta apartemen. Seluruh proyek tersebut tersebar di wilayah Jakarta dan kawasan penyangganya, seperti Depok, Bogor, dan Karawaci.

To date, the Company has successfully developed a diverse range of property projects, including residential housing, commercial shophouses, shopping centers, and apartments. These projects are spread across Jakarta and its surrounding areas, such as Depok, Bogor, and Karawaci.



PT Megapolitan Developments Tbk, selanjutnya disebut “Perseroan”, didirikan pada 10 September 1976 oleh Sudjono Barak Rimba dan L. Melani Lowas Barak Rimba pada tahun 1976 dengan nama awal PT Megapolitan Developments Corporation sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Nomor 24 tanggal 10 Oktober 1976 yang dibuat di hadapan Notaris Soeleman Ardjasmita SH dan telah memperoleh pengesahan dari Kementerian Kehakiman nomor Y.A.5/513/4 tertanggal 5 November 1976.

Pada awalnya Perseroan bergerak di bidang bisnis pengembangan perumahan yang terintegrasi dengan berbagai fasilitas yang lengkap dan memadai di atas lahan seluas 55 hektar di kawasan Cinere. Proyek perumahan tersebut adalah Megapolitan Cinere Estate, Griya Cinere 1, Graha Cinere tahap pertama yaitu Cinere Country. Dengan semakin diminatinya wilayah Cinere, Perusahaan kemudian pengembangan dengan membangun Puri Cinere, Bukit Griya Cinere, Graha Cinere tahap kedua yaitu Graha Laguna, serta pusat perbelanjaan Mal Cinere pada tahun 1987. Di tahun 1998, Perusahaan melakukan ekspansi bisnisnya dengan mengembangkan Perumahan Tatya Asri di wilayah Bogor, Jawa Barat.

Pada tahun 2001, Perseroan mulai merambah bisnis pembangunan hunian vertikal yakni Bellagio Residence & Mall serta Bellagio Mansion di kawasan Mega Kuningan, Jakarta Selatan, pengembangan ini dilakukan dengan melakukan kerjasama dengan pengembang domestik.

Pada tahun 2008, Perseroan mencoba mulai melakukan pengembangan usaha secara anorganik dengan mengakuisisi apartemen The Habitat @Karawaci, Tangerang, The Habitat @Karawaci adalah hunian vertikal favorit bagi para eksekutif muda dan pelajar di Karawaci.

PT Megapolitan Developments Tbk, hereinafter referred to as the “Company”, was established on September 10, 1976 by Sudjono Barak Rimba and L. Melani Lowas Barak Rimba in 1976 with the initial name PT Megapolitan Developments Corporation in accordance with the Deed of Establishment of the Company Number 24 dated October 10, 1976 made before Notary Soeleman Ardjasmita SH and has obtained approval from the Ministry of Justice number Y.A.5/513/4 dated 5 November 1976.

Initially, the Company was engaged in developing an integrated housing business with various complete and adequate facilities on an area of 55 hectares in the Cinere area. The project is the housing Megapolitan Cinere Estate, Griya Cinere 1, the first phase of Graha Cinere, namely Cinere Country. With the growing interest in the Cinere area, the Company then developed it by building Puri Cinere, Bukit Griya Cinere, the second phase of Graha Cinere namely Graha Laguna, and the world center Cinere Mall in 1987. In 1998, the Company expanded its business by developing Tatya Asri Housing in the area Bogor, West Java.

In 2001, the Company began to explore the vertical residential development business, namely Bellagio Residence & Mall and Bellagio Mansion in the Mega Kuningan area, South Jakarta, this development was carried out in collaboration with domestic developers.

In 2008, the Company tried to start developing its business inorganically by acquiring the apartment The Habitat @ Karawaci, Tangerang, The Habitat @Karawaci is a favorite vertical residence for young executives and students in Karawaci.

Di tahun 2010, Perseroan melakukan perubahan nama menjadi PT Megapolitan Developments Tbk. Langkah tersebut dilakukan sebelum pemberlakuan Peraturan Pemerintah No. 43 tahun 2011 mengenai Tata Cara Pengajuan dan Pemakaian Nama Perseroan Terbatas. Pada 12 Januari 2011, Perseroan menjadi perusahaan publik dengan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan nama PT Megapolitan Developments Tbk. Dari pencatatan saham tersebut, Perseroan memperoleh dana sebesar Rp212,5 miliar. Hal itu terjadi setelah Perseroan menawarkan 850 juta sahamnya atau sekitar 25% dari total saham perusahaan kepada publik.

Setelah menjadi perusahaan publik, Perseroan terus mengupayakan berbagai langkah strategis untuk terus fokus dalam usaha pengembangan berbagai proyek berskala besar dan jangka panjang. Hal itu dibuktikan dengan keseriusan Perseroan dalam mengembangkan kawasan terpadu Centro Cinere pada tahun 2012, Perusahaan merupakan Pioneer pengembang di wilayah Cinere, hal ini dapat dilihat dengan dibangunnya Centro Cinere yang terdiri dari Apartemen dan Mall Cinere Bellevue, Ruko Cinere One Commercial, Perumahan Cinere One Residence dan Apartemen dan Mall Cinere Terrace Suites.

Pada Tahun 2014, Perseroan mulai mengembangkan kawasan Sentul dengan meluncurkan Vivo Galleria dan Vivo Mall sebagai tempat destinasi perbelanjaan baru di wilayah Sentul.

Untuk segmen Residential Perseroan mengembangkan kawasan Cinere Junction yang terdiri dari Perumahan Graha Cinere dengan cluster Fancy, Maxi dan Cozy dan Perumahan Cinere Parkview dengan tipe Magnolia, Melrose, Marigold dan Mandevilla.

Produk-produk yang dipasarkan pada tahun 2025 berfokus pada perumahan Cinere Parkview, Graha Cinere, apartemen Cinere Terrace Suites dan apartemen Cinere Bellevue Suites di Cinere. Untuk Segmen komersial yang dipasarkan adalah Ruko Cimandala di Bogor, sedangkan untuk segmen persewaan yaitu pusat perbelanjaan Mall Cinere, Cinere Bellevue Mall dan Vivo Mall.

In 2010, the Company changed its name to PT Megapolitan Developments Tbk. This step was taken before the enactment of Government Regulation No. 43 of 2011 concerning Procedures for Submission and Use of Limited Liability Company Names. On January 12, 2011, the Company became a public company by listing its shares on the Indonesia Stock Exchange (IDX) under the name PT Megapolitan Developments Tbk. From the listing of these shares, the Company obtained Rp212.5 billion in funds. This happened after the Company offered 850 million shares or around 25% of the company's total shares to the public.

After becoming a public company, the Company continues to pursue various strategic steps to continue to focus on developing various large-scale and long-term projects. This is evidenced by the seriousness of the Company in developing the Centro Cinere integrated area in 2012, the Company is a pioneer developer in the Cinere area, this can be seen by the construction of Centro Cinere which consists of Apartments and Cinere Bellevue Mall, Cinere One Commercial Shophouses, Cinere One Residence Housing and Cinere Terrace Suites Apartments and Mall.

In 2014, the Company began to develop the Sentul area by launching Vivo Galleria and Vivo Mall as new shopping destinations in the Sentul area.

For the Residential segment, the Company developed the Cinere Junction area consists of Graha Cinere Housing with Fancy, Maxi and Cozy clusters and Cinere Parkview Housing with Magnolia, Melrose, Marigold and Mandevilla types.

The products marketed in 2025 were primarily focused on residential properties such as Cinere Parkview Housing, Graha Cinere, Cinere Terrace Suites Apartments and Cinere Bellevue Suites Apartments in Cinere. For the commercial segment, the marketed properties included Cimandala Commercial Shops in Bogor, while the rental segment comprised shopping centers such as Cinere Mall, Cinere Bellevue Mall, and Vivo Mall.

Jejak Langkah

Milestones

1997 - 1985

PT Megapolitan Developments Corporation berdiri. Perseroan mengembangkan perumahan Megapolitan Cinere Estate dan Mega Cinere.

PT Megapolitan Developments Corporation was established. The Company developed the Megapolitan Cinere Estate and Mega Cinere residential areas.

1986 - 1995

Perseroan mengembangkan perumahan Griya Cinere I, Graha Cinere Tahap I (*Cinere Country*), Puri Cinere, Griya Cinere 2, Mall Cinere.

The Company developed the Griya Cinere I, Graha Cinere Phase I (*Cinere Country*), Puri Cinere, Griya Cinere 2 residential areas, and the Cinere Mall.

1996 - 2005

Perseroan mengembangkan perumahan Bukit Griya Cinere, Graha Cinere tahap 2 (Graha Laguna). Perseroan ekspansi ke Bogor mengembangkan Tatya Asri. Perseroan melakukan kerja sama strategis dengan perusahaan properti domestik membangun Bellagio Residence & Mall dan Bellagio Mansion.

The Company developed the Bukit Griya Cinere residential area and Graha Cinere Phase 2 (Graha Laguna). The Company expanded to Bogor by developing Tatya Asri. The Company also entered into a strategic partnership with a domestic property company to develop Bellagio Residence & Mall and Bellagio Mansion.

2006 - 2011

Perseroan mengembangkan Cinere Riverside, Graha Cinere. Perseroan mendaftarkan menjadi perusahaan terbuka pada 2011 dan memulai perdagangan saham di Bursa Efek Jakarta (pada saat itu) dengan kode emiten adalah EMDE.

The Company developed Cinere Riverside and Graha Cinere. In 2011, the Company became a publicly listed company and began trading its shares on the Jakarta Stock Exchange (at that time) under the stock code EMDE.

2012 - 2016

- Perseroan mulai mengembangkan kawasan mega blok Centro Cinere, Vivo Sentul dan Habitat @ Karawaci
- Perseroan menyelesaikan pembangunan proyek vertical Apartemen dan Mall Cinere Bellevue dan melakukan serah terima untuk unit apartemen dengan 1068 Unit.

- The Company commenced the development of the Centro Cinere mega block area, Vivo Sentul, and The Habitat @Karawaci.
- The Company completed the construction of the vertical project comprising Cinere Bellevue Apartment and Mall, and successfully handed over 1,068 apartment units.

2017 - 2020

- Menyusul suksesnya penjualan Apartemen Cinere Bellevue, Perseroan meluncurkan apartemen Cinere Terrace Suites yaitu apartemen dua tower, Sky dan Cloud Tower sebanyak 836 unit untuk segmen menengah di kawasan Centro Cinere.
- Perseroan mengembangkan perumahan baru Cinere Parkview dengan luas lahan 4 (empat) hektar dengan jumlah 350 unit yang pemasarannya dilakukan bertahap dan memiliki berbagai tipe rumah.
- Serta untuk menunjang kesuksesan Kiosk dan Mall, Perseroan juga mengembangkan perumahan Vivo Residence.
- Following the successful sale of the Cinere Bellevue Apartment, the Company launched the Cinere Terrace Suites apartment, namely the two tower apartments, Sky and Cloud Tower as many as 836 units for the middle segment in the Centro Cinere area.
- The Company developed a new housing complex Cinere Parkview with a land area of 4 (four) hectares with a total of 350 units, the marketing of which is carried out in stages and has various types of houses. Perseroan memulai pengembangan Vivo Mall dan Galleria Kiosk Mall di Kawasan Sentul.
- As well as to support the success of Kiosks and Malls, the Company is also developing Vivo Residence housing.

2021 - Sekarang

- Perseroan telah menyelesaikan pembangunan Vivo Mall dan Galleria Kiosk Mall, dan telah beroperasi pada kuartal kedua tahun 2021.
- Pada akhir tahun 2021, Perseroan juga telah menyelesaikan pembangunan Apartemen Cinere Terrace Suites Tower A/Sky Tower.
- Sepanjang tahun 2022, mulai dilakukan serah terima unit apartemen kepada pemilik.
- Pada tahun 2023 Perseroan fokus melanjutkan Perumahan Cinere Parkview, Graha Cinere, Apartemen Cinere Bellevue Suites, Apartemen Cinere Suites, Apartemen The Habitat @ Karawaci sedangkan untuk Pusat Perbelanjaan yaitu Mall Cinere, Cinere Bellevue Mall dan Vivo Mall
- The Company completed the construction of Vivo Mall and Galleria Kiosk Mall, which commenced operations in the second quarter of 2021.
- By the end of 2021, the Company also completed the construction of Cinere Terrace Suites Apartment Tower A / Sky Tower.
- Throughout 2022, the handover of apartment units to the owners began.
- In 2023, the Company focused on continuing the development of Cinere Parkview Housing, Graha Cinere, Cinere Bellevue Suites Apartment, Cinere Suites Apartment, and The Habitat @Karawaci Apartment. For shopping centers, the focus was on Cinere Mall, Cinere Bellevue Mall, and Vivo Mall.

2025

Meluncurkan konsep baru pengembangan kawasan Mega Sentul melalui proyek Dahlia Residence dan area komersial. Melanjutkan pengembangan Cinere Park View dan Cinere Terrace Suites dan Mall.

Launching a new development concept for the Mega Sentul area through the Dahlia Residence project and commercial area. Continuing the development of Cinere Park View and Cinere Terrace Suites and the Mall.

Visi, Misi dan Budaya Perusahaan

Vision, Mission and Corporate Culture

Visi

Vision

Mengembangkan pemukiman berkualitas yang harmonis dan seimbang bagi kehidupan global.

Developing quality space in balance and harmony for global living.

Misi

Mission

Senantiasa meningkatkan kinerja perusahaan dan memberikan yang terbaik kepada para *stakeholder* dengan:

To continuously improve the company's performance and provide best results for stakeholders by:

01

Memberikan kepuasan kepada pelanggan melalui penyediaan produk yang berkualitas dan bernilai investasi tinggi serta memberikan rasa aman dan nyaman.

Delivering customer satisfaction through high quality products, high value investment, safety and comfort.

02

Menjalin kerjasama yang saling menguntungkan dengan mitra usaha.

Creating profitable relationship with our business partner

03

Memberikan kesempatan kepada karyawan untuk mengembangkan karir dengan suasana kerja yang nyaman dan meningkatkan kesejahteraan.

Providing our team opportunities to grow their career with good working environment and increasing welfare.

04

Meningkatkan Stakeholder Value secara terus menerus.

Continuously increasing shareholder value.

05

Memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar dengan menjalankan prinsip-prinsip Good Corporate Governance.

Providing benefit to society through sustainable growth and Good Corporate Governance.

Budaya Perusahaan

Corporate Culture



Integritas

Integrity

Bersatu dalam visi dan misi, serta menjunjung tinggi nilai-nilai kejujuran, profesionalitas dan objektivitas dalam bertindak.

Unified in vision and mission; upholding values of honesty, professionalism, and objectivity in taking action.



Rasa Memiliki

Sense of Belonging

Setia dan bekerja dengan hati.

Loyalty and working with heart.



Berorientasi pada Hasil Kerja

Work Result Oriented

Bersatu dalam visi dan misi, serta menjunjung tinggi nilai-nilai kejujuran, profesionalitas dan objektivitas dalam bertindak.

Unified in vision and mission; upholding values of honesty, professionalism, and objectivity in taking action.



Kerjasama

Teamwork

Bersama-sama, solid dan bersinergi untuk memberikan pelayanan yang terbaik dan berkualitas.

Togetherness, solidarity, and synergy to give the best and high quality services.



Belajar dan Berkembang

Learn and Grow

Secara berkesinambungan meningkatkan kemampuan, pengetahuan dan keterampilan serta maju bersama seiring pertumbuhan perusahaan.

Continuously improving ability, knowledge, skills, and also growing simultaneously along with the company.



Bersyukur dan Berkelimpahan

Gratitude and Abundance

Selalu berterima-kasih atas segala berkat-Nya yang berkelimpahan.

Always being grateful for His abundant blessings.



Bidang Usaha

Line of Business

KEGIATAN USAHA BERDASARKAN ANGGARAN DASAR TERAKHIR

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha Perseroan mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estate 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 estate menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

KEGIATAN USAHA YANG DIJALANKAN

Proyek-proyek yang dikembangkan oleh Perseroan pada saat ini terkonsentrasi di wilayah pengembangan yaitu Bisnis Unit Cinere, Bisnis Unit Bogor dan Bisnis Unit Karawaci dengan rincian sebagai berikut:

BUSINESS ACTIVITIES ACCORDING TO THE ARTICLES OF ASSOCIATION

Based on Article 3 of the Company's Articles of Association, business activities The Company Includes businesses of buying, selling, leasing and operating real estate, both owned and leased, such as apartment buildings, residential buildings and non-residential buildings (such as exhibition stands, private storage facilities, malls, shopping centers and others) and the provision of houses and flats or apartments with or without furniture to be used permanently, either monthly or annually including land sales activities, development of buildings for self- operation (for leasing spaces in the building), the distribution of real estate into lots without land development and operation of residential areas for movable homes.

CONDUCTED BUSINESS ACTIVITIES

The projects being developed by the Company are currently concentrated in the development areas, namely the Cinere Business Unit, the Bogor Business Unit and the Karawaci Business Unit with the following details:



Bisnis Unit Cinere

Cinere Business Unit

CENTRO CINERE

Centro Cinere

Centro Cinere dibangun di atas lahan seluas 15 hektar, Centro Cinere merupakan proyek mixed used superblock development yang mengusung One Stop Living dengan konsep modern lifestyle, business, dining & entertainment.

Produk yang dipasarkan saat ini di Bisnis Unit Cinere adalah Cinere Terrace Suites, Sky dan Cloud Tower. Untuk perumahan adalah Cinere Parkview dan Graha Cinere. dan untuk Pusat Perbelanjaan di kawasan ini adalah Cinere Bellevue Mall dan Mall Cinere.

Centro Cinere was built on a 15 hectare area, Centro Cinere is a mixed used superblock development project that carries One Stop Living with modern lifestyle, business, dining & entertainment concept.

Products being marketed currently in the Cinere Business Unit are Cinere Terrace Suites, Sky and Cloud Tower. For housing are Cinere Parkview and Graha Cinere. Shopping Centers in this area are Cinere Bellevue Mall and Cinere Mall.





APARTEMEN Apartment

• Sky Tower dan Cloud Tower

Sky Tower dan Cloud Tower merupakan dua proyek apartemen yang dikembangkan Perseroan di kawasan Centro Cinere dengan konsep hunian modern dan fasilitas lengkap. Sky Tower terdiri dari 18 lantai dengan total 530 unit, di mana setiap lantai menampung 29 unit, serta menawarkan tiga tipe hunian yaitu studio, dua kamar tidur, dan suites eksklusif, dilengkapi fasilitas *jogging track* dan kolam renang air hangat. Sementara itu, Cloud Tower berdiri di atas lahan seluas 2,2 hektar dan menjadi apartemen pertama di Cinere yang mengusung konsep *outdoor dining area* serta terintegrasi dengan Cinere Terrace Walk untuk kemudahan akses penghuni. Cloud Tower juga memiliki 18 lantai dengan total 306 unit, masing-masing lantai terdiri dari 15 unit, dengan pilihan tipe studio, dua kamar tidur, dan *suites* eksklusif, serta didukung fasilitas lengkap seperti pusat kebugaran, penitipan anak, ruang serbaguna, area BBQ, *jogging track*, dan kolam renang air hangat.

• Sky Tower and Cloud Tower

Sky Tower and Cloud Tower are two apartment projects developed by the Company in the Centro Cinere area, offering modern living concepts with comprehensive facilities. Sky Tower consists of 18 floors with a total of 530 units, with 29 units on each floor, and offers three unit types: studio, two-bedroom, and exclusive suites, complemented by amenities such as a jogging track and a heated swimming pool. Meanwhile, Cloud Tower is built on a 2.2-hectare site and is the first apartment in Cinere to introduce an outdoor dining area concept, as well as being integrated with Cinere Terrace Walk to enhance accessibility and convenience for residents. Cloud Tower also comprises 18 floors with a total of 306 units, with 15 units per floor, offering studio, two-bedroom, and exclusive suite types, and supported by facilities including a fitness center, childcare services, a multipurpose room, BBQ area, jogging track, and a heated swimming pool.

KOMERSIAL Commercial

• **Cinere Bellevue Mall**

Pusat perbelanjaan dan kuliner pertama di kawasan Centro Cinere. Dibangun di atas lahan sekitar 2 hektar memiliki total luas bangunan 34.540 meter persegi, Cinere Bellevue Mall terdiri dari lima lantai pusat perbelanjaan ritel, 172 kios, dan tiga lantai parkir basement. Cinere Bellevue Mall terintegrasi dengan apartemen Cinere Bellevue Suites dan ditargetkan menjadi pusat aktivitas bagi masyarakat urban yang mengutamakan efisiensi dan gaya hidup modern. Area atrium megah di Cinere Bellevue Mall didesain khusus untuk sirkulasi dan pencahayaan optimal dalam ruangan demi kenyamanan seluruh pengunjungnya.

• **Mall Cinere**

Mall Cinere merupakan kawasan komersial pertama di Cinere yang mulai beroperasi sejak tahun 1993. Mall Cinere menempati lahan seluas 1,3 hektar dengan ketinggian empat lantai. Mall Cinere menjadi pelopor kehadiran pusat perbelanjaan di wilayah Cinere dengan konsep shopping district serta rekreasi keluarga. Tenant yang didominasi oleh supermarket, food & beverage, fashion, bank, entertainment dan service menjadikan Mall Cinere sebagai pusat aktivitas maupun meeting point yang strategis.

• **Cinere Bellevue Mall**

The first shopping and culinary center in the Centro Cinere area. Built on approximately 2 hectares with a total building area of 34,540 square meters, Cinere Bellevue Mall consists of five floors of retail shopping centers, 172 kiosks, and three floors of basement parking. Cinere Bellevue Mall is integrated with the Cinere Bellevue Suites apartment and is targeted to become the center of activity for urban communities that prioritize efficiency and modern lifestyle. The magnificent atrium area at Cinere Bellevue Mall is specifically designed for optimal circulation and lighting in the room for the visitors convenience.

• **Mall Cinere**

Cinere Mall is the first commercial area in Cinere which has been operating since 1993. Cinere Mall occupies an area of 1.3 hectares with four floors. Cinere Mall is a pioneer in the presence of shopping centers in the Cinere area with the concept of a shopping district and family recreation. Tenants are dominated by supermarkets, food & beverage, fashion, banks, entertainment and services making Cinere Mall a strategic center of activity and meeting point.

Cinere Bellevue Mall
(Komersial | Commercial)



RESIDENSIAL

Residential



Cinere Golf Residence
(Residensial | Residential)

- **Cinere Junction**

Cinere Junction merupakan kawasan mandiri terpadu yang sedang dalam tahap pengembangan oleh PT Megapolitan Developments Tbk. Berdiri pada lahan seluas 48 hektar di wilayah Cinere, kawasan ini akan dikembangkan menjadi kota mandiri dinamis yang terdiri dari kawasan hunian serta area komersial yang terintegrasi dengan berbagai fasilitas. Proyek unggulan yang masih terus dikembangkan di wilayah ini adalah Graha Cinere dan Cinere Park View.

- **Cinere Junction**

Cinere Junction is an integrated independent area currently under development by PT Megapolitan Developments Tbk. Built on 48 hectares in the Cinere area, this area will be developed into a dynamic independent city consisting of residential areas and commercial areas integrated with various facilities. The flagship projects are still being developed in this area are Graha Cinere and Cinere Park View.



- **Graha Cinere**

Graha Cinere merupakan kawasan perumahan asri dengan luas lahan mencapai 38 hektar yang menawarkan konsep hunian modern minimalis. Saat ini tipe perumahan yang dipasarkan dari Graha Cinere adalah tipe New Fancy, New Cozy dan New Maxi. Lokasi Graha Cinere ini berdekatan dengan Cinere Parkview dan terintegrasi dengan akses tol Desari.

- **Cinere Parkview**

Cinere Parkview dibangun di atas lahan seluas empat hektar dengan menyediakan enam tipe hunian, yaitu Melia, Maple, Melrose, Magnolia, Marigold dan Mandevilla. Cinere Park View tahap 1 telah tumbuh menjadi kawasan hunian eksklusif dan dengan beroperasinya tol Desari maka kawasan ini memiliki akses keluar masuk yang terintegrasi dengan pintu keluar tol Brigif. Hunian klaster Cinere Parkview menyajikan konsep green living dengan menyediakan ruang terbuka hijau di dalam kawasan melalui taman tropis yang asri, jogging track, serta vertical garden pada sudut-sudut kawasan. Cinere Parkview mewujudkan hunian yang sejuk, teduh dan rindang.

- **Cattleya Residence**

Cattleya adalah eksklusif klaster di wilayah Cinere dan dipasarkan dengan jumlah unit terbatas khusus untuk menjangkau keluarga muda milenial yang aktif, dinamis, dan unik. Perumahan ini mulai dipasarkan di awal tahun 2020 dan telah habis terjual dalam tahun 2020.



- **Graha Cinere**

Graha Cinere is a beautiful residential area with land area up to 38 hectares offers a modern minimalist residential concept. Currently, the housing types marketed by Graha Cinere are the New Fancy, New Cozy and New Maxi types. The location of Graha Cinere is adjacent to Cinere Parkview and integrated with the Desari tol access.

- **Cinere Parkview**

Cinere Parkview was built on a four-hectare land with six types of housing, namely Melia, Maple, Melrose, Magnolia, Marigold and Mandevilla. Cinere Park View phase 1 has grown into an exclusive residential area and with the operation of the Desari tol, this area has access in and out integrated with the Brigif exit tol. The Cinere Parkview cluster residence presents a green living concept by providing green open spaces through beautiful tropical gardens, jogging tracks and vertical gardens at the corners of the area. Cinere Parkview embodies a cool, comfy and shady residence.

- **Cattleya Residence**

Cattleya is an exclusive cluster in the Cinere area and is marketed with limited units specifically to reach young millennial families who are active, dynamic and unique. This housing began to be marketed in early 2020 and has been sold out in 2020.

Bisnis Unit Bogor

Bogor Business Unit

KOMERSIAL Commercial

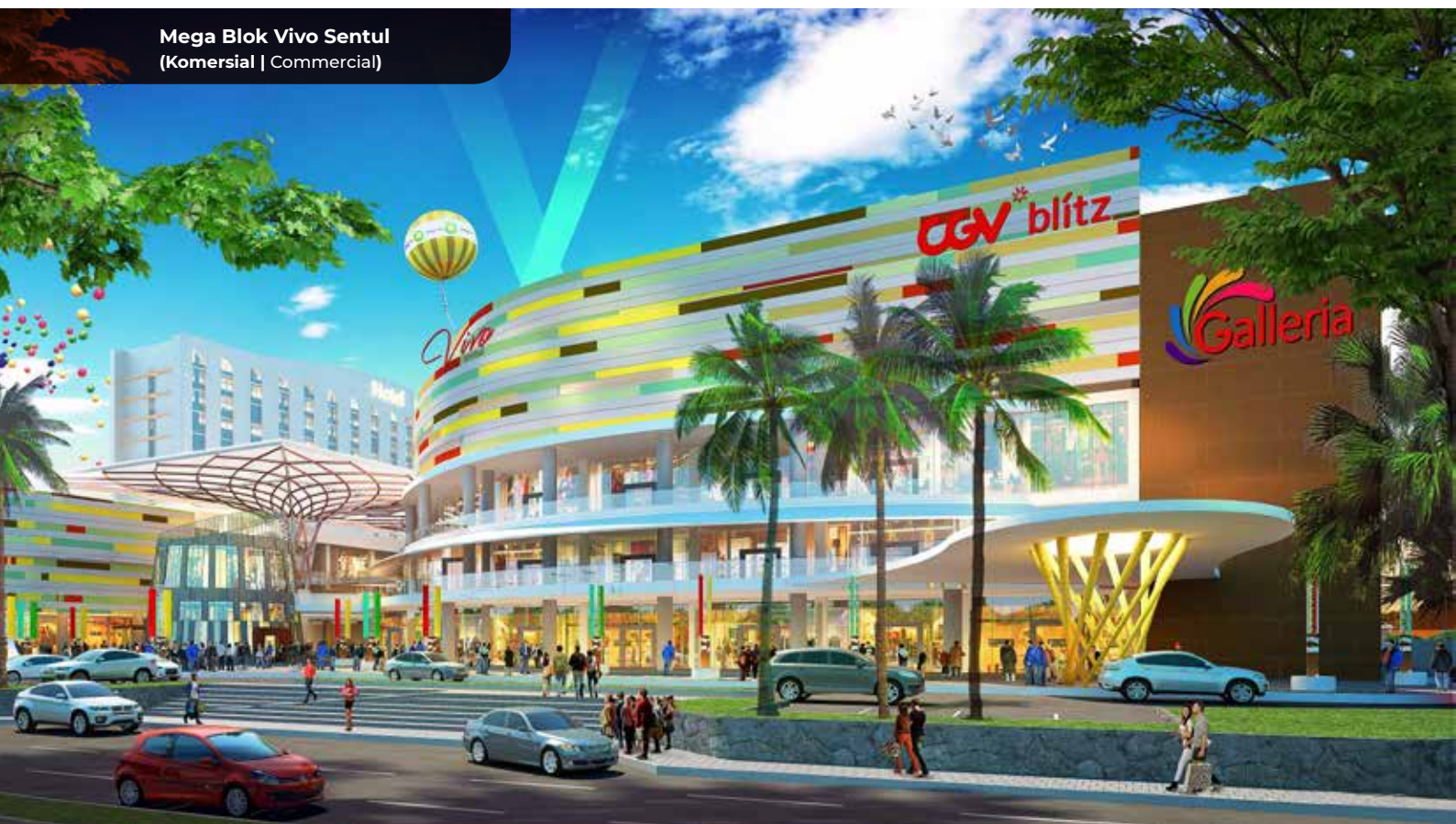
- **Mega Blok Vivo Sentul**

Vivo Sentul adalah kawasan terpadu terbesar di wilayah Sentul, Bogor dengan lahan seluas 17 hektar, Vivo Sentul mengusung gaya hidup kaum urban dengan konsep modern, mewah dan lengkap yang terintegrasi dengan area komersial, hunian, rekreasi, hiburan serta berbagai fasilitas pendukung eksklusif. Kawasan ini menjadi salah satu ikon pusat niaga terbesar dan terlengkap di Sentul, Bogor. Kawasan Vivo Sentul saat ini telah mulai bertransformasi menjadi landmark wilayah Sentul, Perseroan telah membangun salah satu Pusat Perbelanjaan terbesar di Kabupaten Bogor.

- **Mega Blok vivo Sentul**

Vivo Sentul is the largest integrated area in the Sentul region, Bogor with an area of 17 hectares, Vivo Sentul carries the urban lifestyle with a modern, luxurious and complete concept that is integrated with commercial, residential, recreational, entertainment and various exclusive supporting facilities. This area has become one of the biggest and most complete commercial center icon in Sentul, Bogor. The Vivo Sentul area is currently undergoing a transformation into a landmark of the Sentul region. The Company has constructed one of the largest Shopping Centers in Bogor Regency.

Mega Blok Vivo Sentul
(Komersial | Commercial)



Produk-produk yang sedang dipasarkan di wilayah ini adalah sebagai berikut:

» **Galeria Kiosk Vivo Sentul**

Galleria Kiosk Vivo Sentul merupakan pusat perbelanjaan modern yang terdiri dari tiga konsep komersial terpadu dengan luas bangunan 109.992 meter persegi, yaitu sentra perdagangan, Galleria Kiosk, kios strata title yang terintegrasi dengan pusat perbelanjaan Vivo Mall & Vivo Walk. Galleria Kiosk Mall memiliki 792 unit kios yang memberikan variasi kelompok usaha untuk tren busana terkini, elektronik, gadget, hiburan, kuliner, hingga kebutuhan rumah tangga. Konsep komersial terpadu ini merupakan bentuk kontribusi dalam meningkatkan perekonomian dan menjadikan Vivo Sentul sebagai pusat perdagangan serta bisnis.

» **Vivo Mall Sentul**

Vivo Mall merupakan area perbelanjaan retail modern yang dipenuhi oleh berbagai tenant ternama mulai dari *department store*, tren busana terkini, elektronik, gadget, hingga kebutuhan rumah tangga. Sebagai fasilitas pelengkap, di area pusat perbelanjaan retail modern ini terdapat area kuliner *al fresco dining* Vivo Walk. Total area yang dapat disewakan untuk Vivo Mall dan Vivo Walk mencapai 25.543 meter persegi.

Tenant-tenant yang sudah beroperasi adalah Lulu Hypermart, CGV Cinemas, Solaria, Chatime, Janji Jiwa & Toast Jiwa, Ta Wan, Samsung, KFC, Miniso dan untuk hiburan salah satu tenant yang akan hadir di Galleria Mall Vivo Sentul diantaranya adalah *City Garden Eat and Play*.

» **Bizpark @Vivo Sentul**

Bizpark @Vivo Sentul adalah kompleks ruko premium yang terletak di Sentul, Bogor. Berada dalam kawasan Vivo Sentul, ruko Bizpark @Vivo Sentul berdiri di atas lahan seluas 40.000 meter persegi dan menjadi titik strategis perpaduan pusat bisnis, fasilitas perbelanjaan dan hiburan night market. Sebanyak 187 unit ruko dibangun dengan desain modern minimalis yang didukung sistem keamanan 24 jam.

The products currently being marketed in this region are as follows :

» **Galeria Kiosk vivo Sentul**

Galleria Mall Vivo Sentul is a modern shopping center consisting of three integrated commercial concepts with a building area of 109,992 square meters, namely the trading center, Galleria Kiosk, strata title kiosk which is integrated with the Vivo Mall & Vivo Walk shopping center. Galleria Kiosk Mall has 792 kiosk units that provide a variety of business groups for the latest trends in fashion, electronics, gadgets, entertainment, culinary, to household needs. This integrated commercial concept is a form of contribution in improving the economy and making Vivo Sentul the center of trade and business.

» **Vivo Mall Sentul**

Vivo Mall is a modern retail shopping area filled with various renowned tenants ranging from department stores, the latest fashion trends, electronics, gadgets, to household necessities. As an additional facility, this modern retail shopping center area includes an *al fresco dining* area known as Vivo Walk. The total rentable area for Vivo Mall and Vivo Walk reaches 25,543 square meters.

Tenants that are already operational include Lulu Hypermart, CGV Cinemas, Solaria, Chatime, Janji Jiwa & Toast Jiwa, Ta Wan, Samsung, KFC, Miniso, and for entertainment, one of the tenants that will be present in Galleria Mall Vivo Sentul includes *City Garden Eat and Play*.

» **Bizpark @vivo Sentul**

Bizpark @Vivo Sentul is a premium shop complex located in Sentul, Bogor. Located in the Vivo Sentul area, Bizpark @Vivo Sentul shophouse stands on an area of 40,000 square meters and is a strategic point of combination of business centers, shopping facilities and night market entertainment. A total of 187 shop units were built with a minimalist modern design supported by a 24-hour security system.

Bisnis Unit Karawaci

Karawaci Business Unit

The Habitat @Karawaci
(Apartemen | Apartment)



The Habitat @Karawaci adalah kompleks hunian vertikal yang ditujukan untuk eksekutif muda, mahasiswa dan keluarga kecil yang dikelola secara profesional. Berlokasi strategis dekat kawasan komersial Karawaci - Tangerang, pusat perbelanjaan modern, rumah sakit, serta universitas bertaraf internasional, The Habitat @Karawaci juga dilengkapi dengan fasilitas meeting, pusat kebugaran, restoran, laundry, klinik dan mini market. Dikembangkan pada tahun 2010 di atas lahan seluas 1,8 hektar, The Habitat @Karawaci terdiri dari lima menara apartemen yaitu Yale, Barkeley, Oxford, Princeton dan Georgetown. The Habitat @Karawaci memiliki total 772 unit apartemen yang terdiri dari dua tipe, yaitu tipe studio dan tipe dua kamar tidur. Saat ini The Habitat @Karawaci masih tersedia unit-unit apartemen untuk dipasarkan.

The Habitat @Karawaci is a vertical residential complex aimed at young executives, students and small families who are professionally managed. Strategically located near the Karawaci - Tangerang commercial area, modern shopping centers, hospitals, and international standard universities, The Habitat @ Karawaci is also equipped with meeting facilities, fitness center, restaurant, laundry, clinic and mini market. Developed in 2010 on an area of 1.8 hectares, The Habitat @ Karawaci is comprised of five apartment towers namely Yale, Barkeley, Oxford, Princeton and Georgetown. The Habitat @ Karawaci has a total of 772 apartment units consisting of two types, namely studio type and two bedroom type. At present, The Habitat @ Karawaci still has apartment units available for sale.

Produk yang akan Dikembangkan

Products to be Developed

- Ruko Dahlia
- Rumah Dahlia

- Dahlia Shophouse
- Dahlia House

PRODUK DAN JASA YANG DIHASILKAN

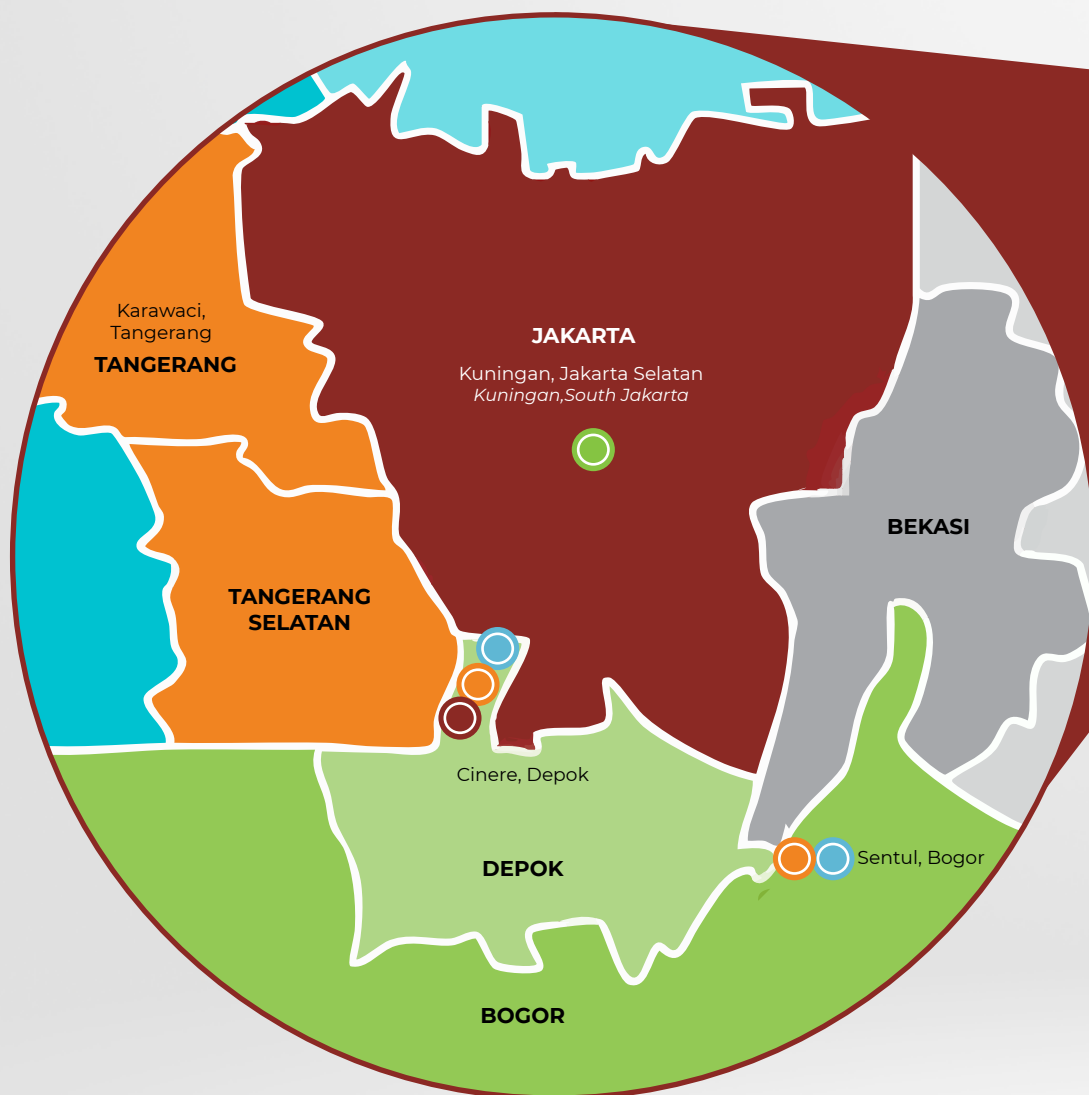
Produk yang telah dihasilkan oleh Perseroan diantaranya adalah perumahan, apartemen, perkantoran, dan mal.

PRODUCTS AND SERVICES PRODUCED BY THE COMPANY

Products that have been built by the Company are housing, apartments, offices, and malls.

Wilayah Operasional

Operational Areas





Kantor Pusat

Head Office

The Bellagio Residence, Lantai 1
Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat
Kav E4 No. 3 Kuningan Timur, Setiabudi
Jakarta 12950



Apartemen

Apartment

- Cinere Terrace Suites - Cinere, Depok
- Cinere Bellevue Suites - Cinere, Depok
- The Habitat @Karawaci - Tangerang



Komersial

Commercial

- Cinere Bellevue Mall - Cinere, Depok
- Mal Cinere - Cinere, Depok
- Vivo Mall Sentul - Bogor
- Galleria Kiosk Vivo Sentul - Bogor
- Ruko Dahlia - Sentul, Bogor



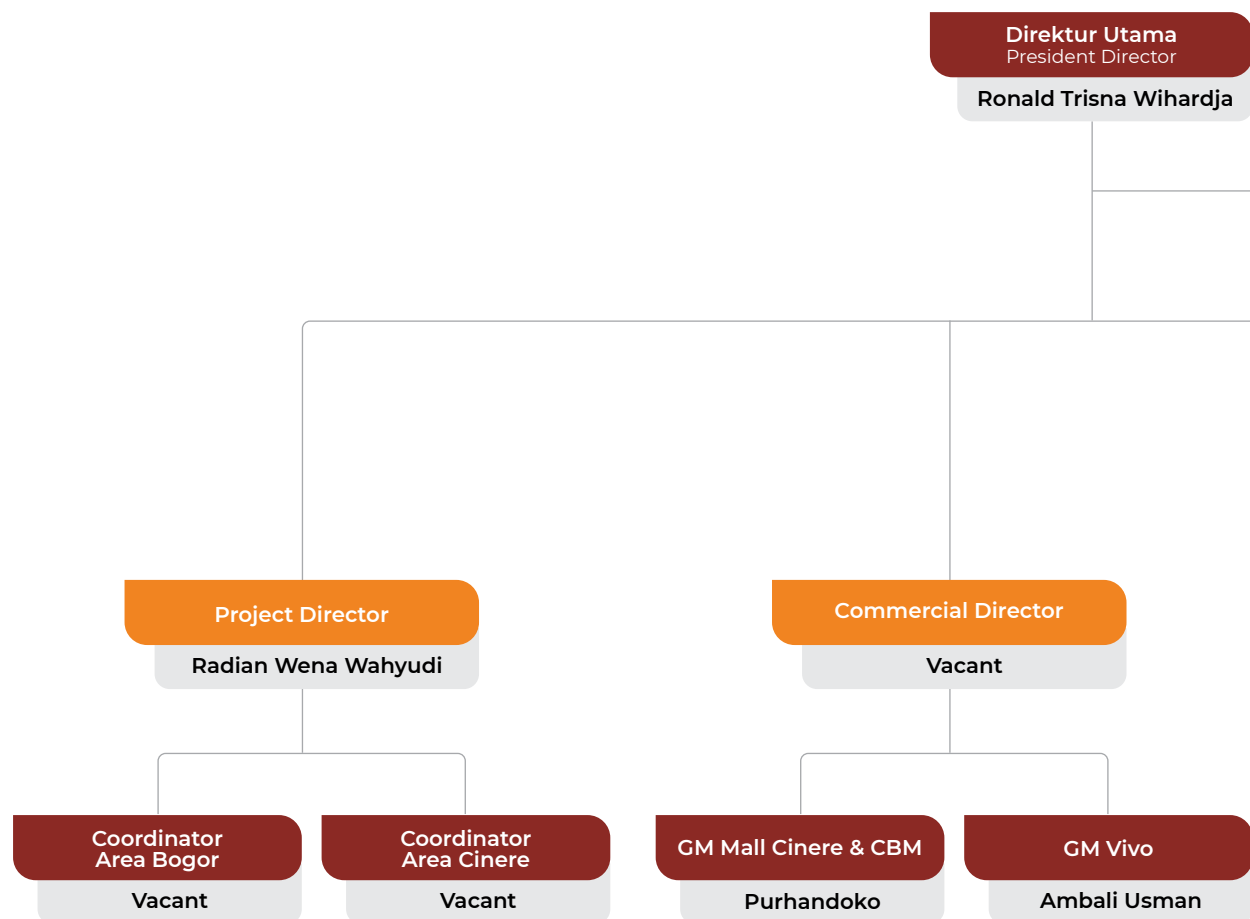
Residensial

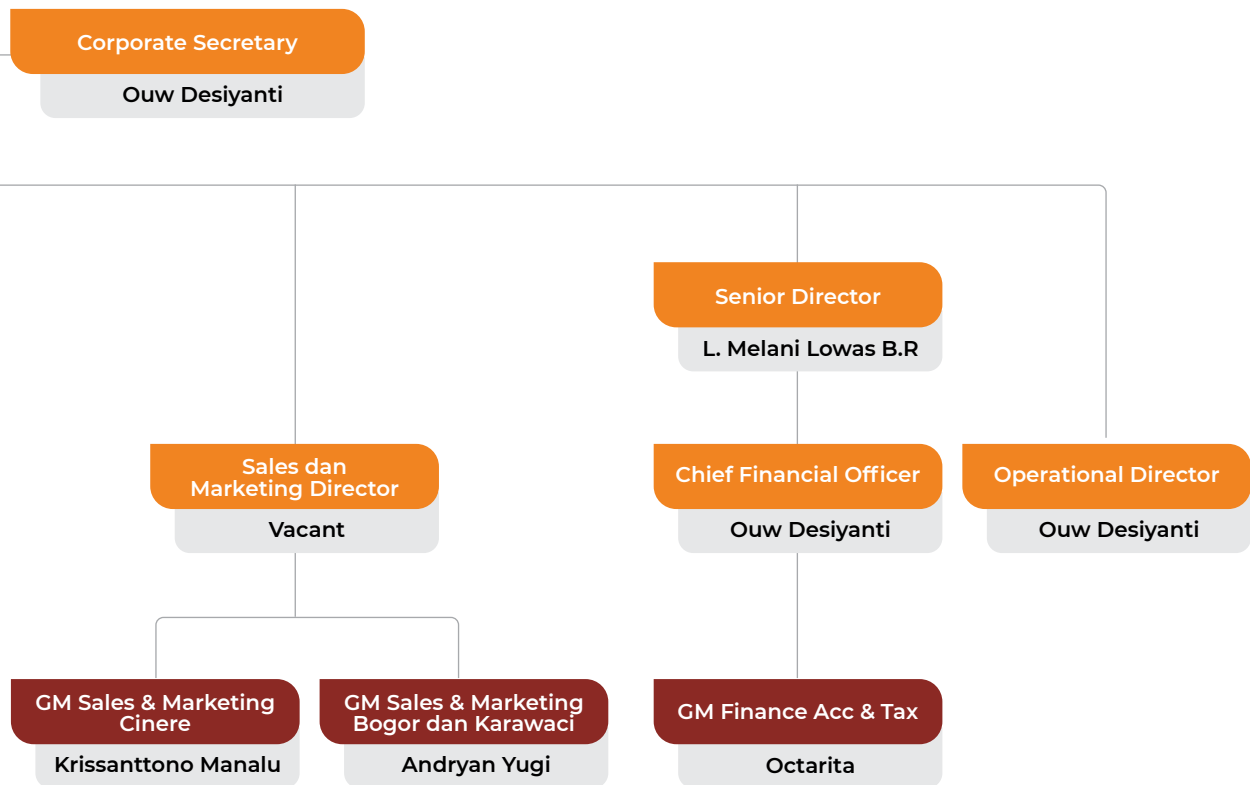
Residential

- Cinere Golf Residence - Cinere, Depok
- Cinere Junction - Cinere, Depok
- Graha Cinere - Cinere, Depok
- Cinere Parkview - Cinere, Depok
- Cattleya Residence - Cinere, Depok
- Vivo Residence Tahap 2 - Sentul, Bogor
- Rumah Dahlia - Sentul, Bogor

Struktur Organisasi

Organizational Structure





Komposisi Dewan Komisaris dan Direksi

Board of Commissioners' and Board of Directors' Composition

Sampai dengan akhir tahun 2025, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan tidak mengalami perubahan, yaitu sebagai berikut:

As of the end of 2025, the composition of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors remained unchanged, as follows:

Nama Name	Jabatan Position
Dewan Komisaris Board of Commissioners	
Barbara Angela Barak Rimba	Komisaris Utama President Commissioner
Jennifer Barak Rimba	Komisaris Commissioner
Hongisililia, SE, AK	Komisaris Independen Independent Commissioner
Drs. Anton Bachrul Alam, SH	Komisaris Independen Independent Commissioner
Direksi Board of Directors	
Ronald Trisna Wihardja	Direktur Utama Director
L. Melani Lowas Barak Rimba	Direktur Director
Radian Wena Wahyudi	Direktur Director
Ouw Desiyanti	Direktur Director

PERUBAHAN SUSUNAN ANGGOTA DIREKSI DAN/ATAU ANGGOTA DEWAN KOMISARIS SETELAH TAHUN BUKU 2025 BERAKHIR SAMPAI DENGAN BATAS WAKTU PENYAMPAIAN LAPORAN TAHUNAN 2025

Pada tahun 2025 tidak terjadi perubahan susunan anggota Direksi Perseroan untuk sisa periode jabatan yang ada sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan untuk tahun buku 2025 yang akan diselenggarakan pada tahun 2026, dengan susunan sebagai berikut:

CHANGES IN THE COMPOSITION OF THE MEMBERS OF BOARD OF DIRECTORS AND/OR MEMBERS OF BOARD OF COMMISSIONERS AFTER THE 2025 FINANCIAL YEAR ENDS UNTIL THE DEADLINE FOR SUBMITTING THE 2025 ANNUAL REPORT

In 2025, there were no changes in the composition of the Company's Board of Directors for the remaining term until the closing of the Annual General Meeting of Shareholders for the 2024 fiscal year, which will be held in 2026, with the following composition:

Nama Name	Jabatan Position
Ronald Trisna Wihardja	Direktur Utama President Director
Melani Lowas Barak Rimba	Direktur Director
Radian Wena Wahyudi, St	Direktur Director
Ouw Desiyanti	Direktur Director

Dewan Komisaris dan Direksi

Board of Commissioners' and Directors'



Depan (dari kiri ke kanan)
Front (from left to right)

Jennifer Barak Rimba
Komisaris
Commissioner

Lora Melani Barak Rimba
Direktur
Director

Barbara Barak Rimba
Presiden Komisaris
President Commissioner

Belakang (dari kiri ke kanan)
Back (from left to right)

Radian Wena Wahyudi
Direktur
Director

Drs. H. Anton Bachrul Alam, SH
Komisaris Independen
Independent Commissioner

Hongisisilia, SE, Ak.
Komisaris Independen
Independent Commissioner

Ouw Desiyanti
Direktur
Director

Ronald Trisna Wihardja
Presiden Direktur
President Director

Tan Wiljadi
Anggota Komite Audit
Member of Committee Audit

Profil Dewan Komisaris

Board of Commissioners' Profile



Barbara Angela Barak Rimba

Presiden Komisaris
President Commissioner

Usia Age	Kewarganegaraan Citizenship	Domisili Domicile
48 Tahun 48 Years old	Indonesia Indonesian	Jakarta Jakarta

Masa Jabatan	Term of Office
2022-2027	2022-2027
Dasar Pengangkatan	Basis of Appointment
Pengangkatan terakhir berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan pada tanggal 15 Juli 2022.	The latest appointment based on the resolution of the Company Annual General Meeting of Shareholders on 15 July 2022.
Riwayat Pendidikan	Educational Background
Bachelor of Arts jurusan Bisnis Administrasi, Keuangan dan Pemasaran di Seattle University, Washington, Amerika Serikat pada tahun 1997.	Bachelor of Arts majoring in Business Administration, Finance and Marketing at Seattle University, Washington DC, USA in 1997.
Pengalaman Kerja	Work Experiences
- Direktur Utama PT Melrimba Mitra, PT Melrimba Sentra Agrotama (2014 - Sekarang) - Direktur Utama PT Melrimba Sentra Agrotama (2009) - Komisaris Utama PT Melrimba Sentra Agrotama (2006) - Komisaris PT Melrimba Mitra (2006) - Direktur PT Melrimba Mitra (2006) - Komisaris Utama PT Melrimba Sentra Agrotama (2003) - Komisaris PT Melrimba Mitra (2003) - Komisaris Utama PT Melrimba Sentra Agrotama (2001)	- President Director of PT Melrimba Mitra, PT Melrimba Sentra Agrotama (2014 - Present) - President Director of PT Melrimba Sentra Agrotama (2009) - President Commissioner of PT Melrimba Sentra Agrotama (2006) - Commissioner of PT Melrimba Mitra (2006) - Director of PT Melrimba Mitra (2006) - President Commissioner of PT Melrimba Sentra Agrotama (2003) - Commissioner of PT Melrimba Mitra (2003) - President Commissioner of PT Melrimba Sentra Agrotama (2001)
Rangkap Jabatan	Concurrent Positions
- PT Melrimba Mitra dan PT Melrimba Sentra Agrotama. - Komisaris PT Tirta Persada Developments - Komisaris PT Titan Property - Komisaris PT Mega Pasanggrahan Indah	- PT Melrimba Mitra dan PT Melrimba Sentra Agrotama. - Commissioner of PT Tirta Persada Developments - Commissioner of PT Titan Property - Commissioner of PT Mega Pasanggrahan Indah
Kepemilikan Saham	Share Ownership
Tidak ada	None
Hubungan Afiliasi	Affiliation Relationships
Memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris lainnya, Direksi dan Pemegang Saham Utama/ Pengendali.	Has affiliation with other Board of Commissioners, Board of Directors and Major/Controlling Shareholders.



Jennifer Barak Rimba

Komisaris
Commissioner

Usia | Age

53 Tahun
53 Years old

Kewarganegaraan | Citizenship

Indonesia
Indonesian

Domisili | Domicile

Jakarta
Jakarta

Masa Jabatan	Term of Office
2022-2027	2022-2027
Dasar Pengangkatan	Basis of Appointment
Pengangkatan terakhir berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan pada tanggal 15 Juli 2022.	The latest appointment based on the resolution of the Company Annual General Meeting of Shareholders on 15 July 2022.
Riwayat Pendidikan	Educational Background
Master of Business di Bisnis Internasional di Simon Fraser University, Burnaby, BC.	Master of Business di Bisnis Internasional di Simon Fraser University, Burnaby, BC.
Pengalaman Kerja	Work Experiences
- CFO di Capitalogix (2010-sekarang) - Partner & Operational Director di Paperback Beyond Books (2003-sekarang) - Executive Managing Director di PT Strawin Industri (2001-2007) - Indonesian Chapter President di Entrepreneurs' Organization (2005-2006) - Marketing Manager di PT Centra Lingga Perkasa (2003-2006) - Marketing Manager di PT Strawin Industri (1999-2001) - Marketing & Sales Manager di PT Megapolitan Developments Tbk (1998-1999) - Marketing Manager (1994-1996)	- CFO at Capitalogix (2010 - Present) - Partner & Operational Director at Paperback Beyond Books (2003 - Present) - Executive Managing Director at PT Strawin Industri (2001 - 2007) - Indonesian Chapter President at Entrepreneurs' Organization (2005 - 2006) - Marketing Manager at PT Centra Lingga Perkasa (2003 - 2006) - Marketing Manager at PT Strawin Industri (1999 - 2001) - Marketing & Sales Manager at PT Megapolitan Developments Tbk (1998 -1999) - Marketing Manager (1994 - 1996)
Rangkap Jabatan	Concurrent Positions
- Komisaris PT Mega Limo Estate - Komisaris PT Graha Mentari Persada - Komisaris PT Cosmopolitan Persada Developments	- Commissioner at PT Mega Limo Estate - Commissioner at PT Graha Mentari Persada - Commissioner at PT Cosmopolitan Persada Developments
Kepemilikan Saham	Share Ownership
Tidak ada	None
Hubungan Afiliasi	Affiliation Relationships
Tidak terdapat kepemilikan saham atas Perseroan.	There is no share ownership in the Company.



Hongisisilia, SE, Ak.

Komisaris Independen
Independent Commissioner

Usia | Age

58 Tahun
58 Years old

Kewarganegaraan | Citizenship

Indonesia
Indonesian

Domisili | Domicile

Jakarta
Jakarta

Masa Jabatan	Term of Office
2022-2027	2022-2027
Dasar Pengangkatan	Basis of Appointment
Pengangkatan terakhir berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan pada tanggal 15 Juli 2022.	The latest appointment based on the resolution of the Company Annual General Meeting of Shareholders on 15 July 2022.
Riwayat Pendidikan	Educational Background
• Sarjana Ekonomi Akuntansi dari Universitas Negeri Riau pada 1995 • Kursus brevet A dan B	• Bachelor of Economics in Accounting from Riau State University, in 1995 • Brevet A and B Taxation Course
Pengalaman Kerja	Work Experiences
• Direktur PT Artha Jasakonsulindo • Direktur PT HSS Multi Investasi • Komisaris PT Aneka Permainan Elektronik (2019 - Sekarang) • Komisaris PT Medicare Indonesia (2020 - Sekarang) • Komisaris PT Anak Sehat Idaman Hati (2020 - Sekarang) • Komisaris PT Bangun Karya Berkat (2020 - Sekarang) • Komisaris Independen PT Megapolitan Development Tbk (2012 - Sekarang) • Komisaris Independen PT Trans Power Marine Tbk (2012 - Sekarang) • Komisaris Independen PT Ifishdeco Tbk (2019 - Sekarang) • Komisaris Independen PT Sekar Laut Tbk (2025 - Sekarang)	• Director of PT Artha Jasakonsulindo • Director of PT HSS Multi Investasi • Commissioner of PT Aneka Permainan Elektronik (2019 - Present) • Commissioner of PT Medicare Indonesia (2020 - Present) • Commissioner of PT Anak Sehat Idaman Hati (2020 - Present) • Commissioner of PT Bangun Karya Berkat (2020 - Present) • Independent Commissioner of PT Megapolitan Development Tbk (2012 - Present) • Independent Commissioner of PT Trans Power Marine Tbk (2012 - Present) • Independent Commissioner of PT Ifishdeco Tbk (2019 - Present) • Independent Commissioner of PT Sekar Laut Tbk (2025 - Present)
Rangkap Jabatan	Concurrent Positions
Tidak ada	None
Kepemilikan Saham	Share Ownership
Tidak ada	None
Hubungan Afiliasi	Affiliation Relationships
Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris lainnya, Direksi dan Pemegang Saham Utama/Pengendali.	Has no affiliation with other Board of Commissioners, Board of Directors and Major/Controlling Shareholders.



Drs. H. Anton Bachrul Alam, SH

Komisaris Independen
Independent Commissioner

Usia | Age

70 Tahun
70 Years old

Kewarganegaraan | Citizenship

Indonesia
Indonesian

Domisili | Domicile

Jakarta
Jakarta

Masa Jabatan	Term of Office
2022-2027	2022-2027
Dasar Pengangkatan	Basis of Appointment
Pengangkatan terakhir berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan pada tanggal 15 Juli 2022.	The latest appointment based on the resolution of the Company Annual General Meeting of Shareholders on 15 July 2022.
Riwayat Pendidikan	Educational Background
- Akademi Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (AKABRI) (1980) - Perguruan Tinggi Ilmu Kepolisian (PTIK) (1988) - Sekolah Staf Pimpinan (Sespim) Kepolisian Republik Indonesia (POLRI) (1997) - Lembaga Pertahanan Nasional (Lemhanas) (2007)	- Indonesian Armed Forces Academy (AKABRI) (1980) - Police Science College (PTIK) in 1988 - Leadership Staff School (Sespim) of the Indonesian National Police (Polri) (1997) - National Defense Institute (Lemhanas) (2007)
Pengalaman Kerja	Work Experiences
- Komisaris Independen PT Megapolitan Development Tbk (2012 - Sekarang) - Kepala Kepolisian Daerah Kepulauan Riau (22 Desember 2004 – 9 Desember 2005) - Kepala Kepolisian Daerah Kalimantan Selatan (14 Mei 2008 – 20 Februari 2009) - Kepala Kepolisian Daerah Jawa Timur (20 Februari 2009 – 30 Oktober 2009) - Kepala Divisi Humas Polri (28 Desember 2010 – 28 Oktober 2011) - Inspektorat Pengawasan Umum (Irwasum) POLRI (1980 - 2014)	- Independent Commissioner of PT Megapolitan Development Tbk (2012 – Present) - Chief of the Riau Islands Regional Police (22 December 2004 – 9 December 2005) - Chief of the South Kalimantan Regional Police (14 May 2008 – 20 February 2009) - Chief of the East Java Regional Police (20 February 2009 – 30 October 2009) - Head of the Public Relations Division of the Indonesian National Police (28 December 2010 – 28 October 2011) - Inspector General of the Indonesian National Police (1980 – 2014)
Rangkap Jabatan	Concurrent Positions
Tidak ada	None
Kepemilikan Saham	Share Ownership
Tidak ada	None
Hubungan Afiliasi	Affiliation Relationships
Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris lainnya, Direksi dan Pemegang Saham Utama/Pengendali.	Has no affiliation with other Board of Commissioners, Board of Directors and Major/Controlling Shareholders.

Profil Direksi

Board of Directors' Profile



Ronald Trisna Wihardja

Presiden Direktur
President Director

Usia | Age

53 Tahun
53 Years old

Kewarganegaraan | Citizenship

Indonesia
Indonesian

Domisili | Domicile

Jakarta
Jakarta

Masa Jabatan	Term of Office
2024-2027	2024-2027
Dasar Pengangkatan	Basis of Appointment
Pengangkatan terakhir berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan pada tanggal 15 Juli 2022.	The latest appointment based on the resolution of the Company Annual General Meeting of Shareholders on 15 July 2022.
Riwayat Pendidikan	Educational Background
Master of Business Administration (MBA) dari University of Virginia, Amerika Serikat.	Master of Business Administration (MBA) from University of Virginia, United States of America.
Pengalaman Kerja	Work Experiences
• Direktur Utama PT Megapolitan Developments Tbk (2024-Sekarang) • Direktur PT Megapolitan Developments Tbk (2013 -2024) • <i>Principal Quvat Management</i> (2008 - 2013) • <i>General Manager</i> Megapolitan Developments (2004 - 2008) • <i>Sales Promotions Manager</i> Nestle Indonesia (2001 - 2003) • <i>Consultant</i> Foster Chamberlain LLC (1999 - 2001)	• President Director PT Megapolitan Developments Tbk (2024 - Present) • Director PT Megapolitan Developments Tbk (2013 - 2024) • Principal Quvat Management (2008 - 2013) • General Manager Megapolitan Developments (2004 - 2008) • Sales Promotions Manager Nestle Indonesia (2001 - 2003) • Consultant Foster Chamberlain LLC (1999 - 2001)
Rangkap Jabatan	Concurrent Positions
Direktur PT Titan Property	Director of PT Titan Property
Kepemilikan Saham	Share Ownership
Tidak ada	None
Hubungan Afiliasi	Affiliation Relationships
Memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris lainnya, Direksi dan Pemegang Saham Utama/ Pengendali.	Has affiliation with other Board of Commissioners, Board of Directors and Major/Controlling Shareholders.



Lora Melani Lowas Barak Rimba

Direktur
Director

Usia | Age

80 Tahun
80 Years old

Kewarganegaraan | Citizenship

Indonesia
Indonesian

Domisili | Domicile

Jakarta
Jakarta

Masa Jabatan	Term of Office
2024-2027	2024-2027
Dasar Pengangkatan	Basis of Appointment
Pengangkatan terakhir berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan pada tanggal 15 Juli 2022.	The latest appointment based on the resolution of the Company Annual General Meeting of Shareholders on 15 July 2022.
Riwayat Pendidikan	Educational Background
Akademi Bahasa Asing, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan di Jakarta (1969)	Graduate of the Academy of Foreign Languages, Ministry of Education and Culture in Jakarta in 1969.
Pengalaman Kerja	Work Experiences
- Direktur PT Megapolitan Developments Tbk (2024-Sekarang) - Presiden Komisaris PT Titan Property (2008) - Direktur Utama PT Tirta Persada Developments (2007) - Direktur Utama PT Megapolitan Mentari Persada (2007) - Direktur Utama PT Graha Mentari Persada (2007) - Direktur Utama PT Mega Limo Estate (2005) - Direktur Utama PT Eltranindo Bina Cipta (2002) - Komisaris PT Centra Lingga Perkasa (2002) - Direktur Utama PT Melrimba Sentra Agrotama (1994) - Direktur Utama PT Melrimba Mitra (1990) - Direktur Utama PT Mega Pasanggrahan Indah (1983) - Direktur Utama PT Megapolitan Meruyung Estate (1982) - Direktur Utama Megapolitan (1976-2024)	- Director of PT Megapolitan Developments Tbk (2024-Present) - President Commissioner of PT Titan Property (2008) - President Director of PT Tirta Persada Developments (2007) - President Director of PT Megapolitan Mentari Persada (2007) - President Director of PT Graha Mentari Persada (2007) - President Director of PT Mega Limo Estate (2005) - President Director of PT Eltranindo Bina Cipta (2002) - Commissioner of PT Centra Lingga Perkasa (2002) - President Director of PT Melrimba Sentra Agrotama (1994) - President Director of PT Melrimba Mitra (1990) - President Director of PT Mega Pasanggrahan Indah (1983) - President Director of PT Megapolitan Meruyung Estate (1982) - President Director of Megapolitan Developments Tbk (1976-2024)
Rangkap Jabatan	Concurrent Positions
Tidak ada	None
Kepemilikan Saham	Share Ownership
Tidak ada	None
Hubungan Afiliasi	Affiliation Relationships
Memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris lainnya, Direksi dan Pemegang Saham Utama/ Pengendali.	Has affiliation with other Board of Commissioners, Board of Directors and Major/Controlling Shareholders.



Radian Wena Wahyudi

Direktur
Director

Usia | Age

47 Tahun
47 Years old

Kewarganegaraan | Citizenship

Indonesia
Indonesian

Domisili | Domicile

Jakarta
Jakarta

Masa Jabatan	Term of Office
2022-2027	2022-2027
Dasar Pengangkatan	Basis of Appointment
Pengangkatan terakhir berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan pada tanggal 15 Juli 2022.	The latest appointment based on the resolution of the Company Annual General Meeting of Shareholders on 15 July 2022.
Riwayat Pendidikan	Educational Background
Master of Business Administration (MBA) dari University of Virginia, Amerika Serikat.	Master of Business Administration (MBA) from University of Virginia, United States of America.
Pengalaman Kerja	Work Experiences
- Management Trainee di PT Adhi Karya Tbk (2003-2004) - Project Engineering manager di PT Adhi Karya Tbk (2004-2008) - Deputy Project manager di PT Adhi Karya Tbk (2008-2009) - Project Manager PT Adhi Karya Tbk (2009-2015)	- Management Trainee at PT Adhi Karya Tbk (2003-2004) - Project Engineering Manager at PT Adhi Karya Tbk (2004-2008) - Deputy Project manager at PT Adhi Karya Tbk (2008-2009) - PT Adhi Karya Tbk as a Project Manager (2009-2015)
Rangkap Jabatan	Concurrent Positions
Direktur PT Tirta Persada Developments	Director of PT Tirta Persada Developments
Kepemilikan Saham	Share Ownership
Tidak ada	None
Hubungan Afiliasi	Affiliation Relationships
Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris lainnya, Direksi dan Pemegang Saham Utama/Pengendali.	Has no affiliation with other Board of Commissioners, Board of Directors and Major/Controlling Shareholders.



Ouw Desiyanti

Direktur
Director

Usia | Age

50 Tahun
50 Years old

Kewarganegaraan | Citizenship

Indonesia
Indonesian

Domisili | Domicile

Jakarta
Jakarta

Masa Jabatan	Term of Office
2022-2027	2022-2027
Dasar Pengangkatan	Basis of Appointment
Pengangkatan terakhir berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan pada tanggal 15 Juli 2022.	The latest appointment based on the resolution of the Company Annual General Meeting of Shareholders on 15 July 2022.
Riwayat Pendidikan	Educational Background
Magister Manajemen Keuangan di Universitas Trisakti dan Sarjana Ekonomi jurusan Akuntansi di Universitas Trisakti.	Master of Financial Management from Trisakti University and Bachelor of Economics, majoring in Accounting, from Trisakti University.
Pengalaman Kerja	Work Experiences
- Auditor eksternal di KAP Hanadi Sujendro - Member of KPMG Internasional (1997) - Auditor KAP Ernst & Young (1998 - 2000) - Kasie Accounting di PT Sinar Karya Duta Abadi (2001- 2005) - Asisten Manager di PT Hitawasana Luhur (2005 - 2007) - Manajer Pajak di PT Columbindo Perdana (2007 - 2011) - Manager FAT di Mugi Rekso Abadi (2011- 2013) - GM FAT di PT Megapolitan Developments Tbk (2013 - 2017) - Deputy Direktur Keuangan di PT Megapolitan Developments Tbk (2017 - 2019).	- External auditor at KAP Hanadi Sujendro - A member of KPMG International (1997) - Auditor at KAP Ernst & Young (1998 - 2000) - Head of Accounting at PT Sinar Karya Duta Abadi (2001 - 2005) - Assistant Manager at PT Hitawasana Luhur (2005 - 2007) - Tax Manager at PT Columbindo Perdana (2007 - 2011) - FAT Manager at Mugi Rekso Abadi (2011 - 2013) - GM of FAT at PT Megapolitan Developments Tbk (2013 - 2017) - Deputy Director of Finance at PT Megapolitan Developments Tbk (2017 - 2019)
Rangkap Jabatan	Concurrent Positions
Tidak ada	None
Kepemilikan Saham	Share Ownership
Tidak ada	None
Hubungan Afiliasi	Affiliation Relationships
Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris lainnya, Direksi dan Pemegang Saham Utama/Pengendali.	Has no affiliation with other Board of Commissioners, Board of Directors and Major/Controlling Shareholders.

PERUBAHAN KOMPOSISI DIREKSI

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) yang diselenggarakan pada tanggal 20 Mei 2025, para Pemegang Saham Perseroan menyetujui untuk mengangkat Bapak Ronald Trisna Wihardja sebagai Direktur Utama Perseroan. Sehingga, komposisi Direksi Perseroan per 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Nama Name	Jabatan Position
Ronald Trisna Wihardja	Direktur Utama President Director
Lora Melani Lowas Barak	Direktur Director
Radian Wena Wahyudi, ST	Direktur Director
Ouw Desiyanti	Direktur Director

CHANGES OF THE COMPOSITION OF THE BOARD OF DIRECTORS

Based on the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) held on May 20, 2025, the Company's Shareholders agreed to appoint Mrs. Ouw Desiyanti as Director of the Company. Thus, the composition of the Company's Board of Directors as of 31 December 2025 is as follows:

Sumber Daya Manusia

Human Resources

Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan aset utama yang mendukung pertumbuhan dan keberlanjutan perusahaan. Oleh karena itu, Perseroan senantiasa berupaya mengelola SDM melalui strategi pengembangan yang tepat guna menciptakan SDM yang kompeten, andal, dan berdedikasi tinggi.

Human Resources (HR) is a key asset that supports the Company's growth and sustainability. Therefore, the Company continues to strive to manage HR through appropriate development strategies to create competent, reliable, and highly dedicated HR.

DEMOGRAFI KARYAWAN

Pada 31 Desember 2025, jumlah karyawan Perseroan tercatat sebanyak 134 orang, turun sebanyak 4,29% dibandingkan tahun sebelumnya yang berjumlah 140 orang. Berikut adalah rincian demografi karyawan Perseroan:

EMPLOYEE DEMOGRAPHICS

As of December 31, 2025, the number of employees is 134 people, a decrease by around 4,29% compared to the number of employees from last year which was 140 people. In detail, employee demographics can be seen in the following table

Komposisi Karyawan Grup MD Composition of MD Group Employees

Perusahaan	2025		2024		2023		Company
	Total	%	Total	%	Total	%	
PT Megapolitan Developments Tbk (MD)	45	33,58	40	28,57	41	28,28	PT Megapolitan Developments Tbk (MD)
PT Mega Pasanggrahan Indah (MPI)	55	41,04	65	46,43	70	48,28	PT Mega Pasanggrahan Indah (MPI)
PT Tirta Persada Developments (TPD)	26	19,40	25	17,86	26	17,93	PT Tirta Persada Developments (TPD)
PT Titan Property (TP)	8	5,97	10	7,14	8	5,52	PT Titan Property (TP)
Jumlah	134	100,00	140	100,00	145	100,00	Total

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Jenis Kelamin Composition of the Company's Employees by Gender

Jenis Kelamin	2025		2024		2023		Gender
	Total	%	Total	%	Total	%	
Laki-Laki	97	72,39	102	72,86	110	75,86	Male
Perempuan	37	27,61	38	27,14	35	24,14	Female
Jumlah	134	100,00	140	100,00	145	100,00	Total

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Jabatan

Composition of the Company's Employees by Position

Jabatan	2025		2024		2023		Position
	Total	%	Total	%	Total	%	
Direktur	5	3,73	4	2,86	4	2,76	Director
General Manager	5	3,73	2	1,43	2	1,38	General Manager
Manajer	20	14,93	24	17,14	19	13,10	Manager
Asisten Manajer	11	8,21	6	4,29	10	6,90	Assistant Manager
Supervisor	28	20,90	33	23,57	45	31,03	Supervisor
Staf	59	44,03	71	50,71	65	44,83	Staff
Non Staf	6	4,48	0	0	-	0,00	Non-Staff
Jumlah	134	100,00	140	100,00	145	100,00	Total

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Usia

Composition of the Company's Employees by Age

Usia	2025		2024		2023		Age
	Total	%	Total	%	Total	%	
20 - 29 Tahun	10	7,46	13	9,29	9	6,21	20 - 29 Years Old
30 - 39 Tahun	28	20,90	33	23,57	44	30,43	30 - 39 Years Old
40 - 49 Tahun	51	38,06	56	40,00	55	37,93	40 - 49 Years Old
50 - 59 Tahun	35	26,12	33	23,57	33	22,76	50 - 59 Years Old
>60 Tahun	10	7,46	5	3,57	4	2,76	>60 Years Old
Jumlah	134	100,00	140	100,00	145	100,00	Total

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Tingkat Pendidikan

Composition of the Company's Employees by Education Level

Tingkat Pendidikan	2025		2024		2023		Education Level
	Total	%	Total	%	Total	%	
Sekolah Dasar (SD)	4	2,99	4	2,86	4	2,76	Elementary School (SD)
Sekolah Menengah Pertama (SMP)	2	1,49	3	2,14	3	2,07	Junior High School (SMP)
Sekolah Menengah Atas (SMA)	52	38,81	54	38,57	65	44,83	Senior High School (SMA)
Diploma 3 (D3)	7	5,22	10	7,14	11	7,59	Diploma 3 (D3)
Sarjana (S1)	63	47,01	63	45,00	55	37,93	Bachelor Degree (S1)
Magister (S2)	6	4,48	6	4,29	7	4,83	Master Degree (S2)
Jumlah	134	100,00	140	100,00	145	100,00	Total

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Status Kepegawaian

Composition of the Company's Employees by Employment Status

Status Kepegawaian	2025		2024		2023		Employment Status
	Total	%	Total	%	Total	%	
Tetap	83	61,94	87	62,14	98	67,59	Permanent
Kontrak (PKWT)	51	38,06	53	37,86	47	32,41	Contract (FTEA)
Jumlah	134	100,00	140	100,00	145	100,00	Total

Komposisi Karyawan Outsourcing (Impact) Composition of Outsourced Employees (Impact)

Bulan	2025	2024	2023	Month
Januari	73	50	50	January
Februari	76	56	47	February
Maret	73	56	47	March
April	73	57	45	April
Mei	71	57	44	May
Juni	74	54	45	June
Juli	76	55	46	July
Agustus	79	58	40	August
September	78	61	51	September
Oktober	78	59	55	October
November	77	61	54	November
Desember	77	59	52	December

“Informasi selengkapnya mengenai Sumber Daya Manusia dapat dilihat pada Bab **Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan** dalam Laporan Tahunan ini.”

Informasi Tentang Saham dan Pemegang Saham Information on Shares and Shareholders

KOMPOSISI PEMEGANG SAHAM PERSEROAN COMPOSITION OF THE SHAREHOLDERS OF THE COMPANY

Pemegang Saham Shareholders	1 Januari 2025 January 1, 2025		31 Desember 2025 December 31, 2025	
	Jumlah Saham (Lembar) Number of Shares (Shares)	%	Jumlah Saham (Lembar) Number of Shares (Shares)	%
Kepemilikan Saham ≥5% Share Ownership ≥5%				
PT Cosmopolitan Persada Developments	2.237.018.320	66,78	2.237.018.320	66,78
DBS Bank LTD SG-PB Clients	231.147.000	6,90	231.147.000	6,90
Kepemilikan Saham <5% Share Ownership <5%				
Sudjono Barak Rimba	131.490.840	3,93	131.490.840	3,93
Lora Melani Lowas Barak Rimba	131.490.840	3,93	131.490.840	3,93
Masyarakat Public	881.834.680	26,32	852.180.400	25,44
Saham Treasuri Treasury Stocks	0	0	29.654.200	0,88
Total	3.350.000.000	100,00	3.350.000.000	100,00

INFORMASI KEPEMILIKAN SAHAM OLEH MANAJEMEN KUNCI BAIK LANGSUNG MAUPUN TIDAK LANGSUNG

Seluruh kepemilikan saham tidak langsung oleh Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah melalui PT Cosmopolitan Persada Development yang memegang 66,78% kepemilikan saham di Perseroan.

INFORMATION REGARDING DIRECT AND INDIRECT SHARES OWNERSHIP BY KEY MANAGEMENT

Seluruh kepemilikan saham tidak langsung oleh Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah melalui PT Cosmopolitan Persada Development yang memegang 66,78% kepemilikan saham di Perseroan.

Nama Name	Jabatan Position	Kepemilikan Langsung Direct Ownership		Kepemilikan Tidak Langsung Indirect Ownership	
		1 Januari 2025 January 1, 2024	31 Desember 2025 December 31, 2024	1 Januari 2025 January 1, 2024	31 Desember 2025 December 31, 2024
Dewan Komisaris Board of Commissioners					
Barbara Angela Barak Rimba	Komisaris Utama President Commissioners	-	-	49,42	49,42
Jennifer Barak Rimba	Komisaris Commissioners	-	-	4,01	4,01
Hongisilia, SE, Ak.	Komisaris Idependen Independent Commissioners	-	-	-	-
Drs. Anton Bachrul Alam, SH	Komisaris Idependen Independent Commissioners	-	-	-	-
Direksi Board of Directors					
Lora Melani Lowas Barak Rimba	Direktur Utama President Director	3,93	3,93	6,68*	6,68*
Ronald Trisna Wihardja	Direktur Director	-	-	-	-
Radian Wena Wahyudi	Direktur Director	-	-	-	-
Ouw Desiyanti	Direktur Director	-	-	-	-

Catatan | Note:

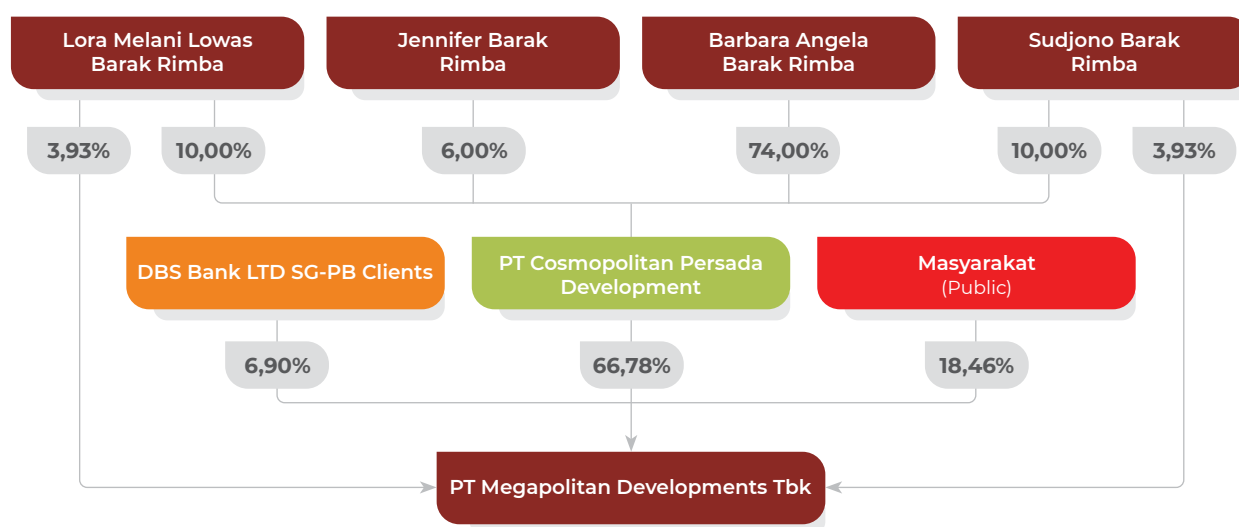
*Melalui PT Cosmopolitan Persada Development | Through PT Cosmopolitan Persada Development

KOMPOSISI PEMEGANG SAHAM BERDASARKAN KLASIFIKASI SHAREHOLDERS COMPOSITION ACCORDING TO CLASSIFICATION

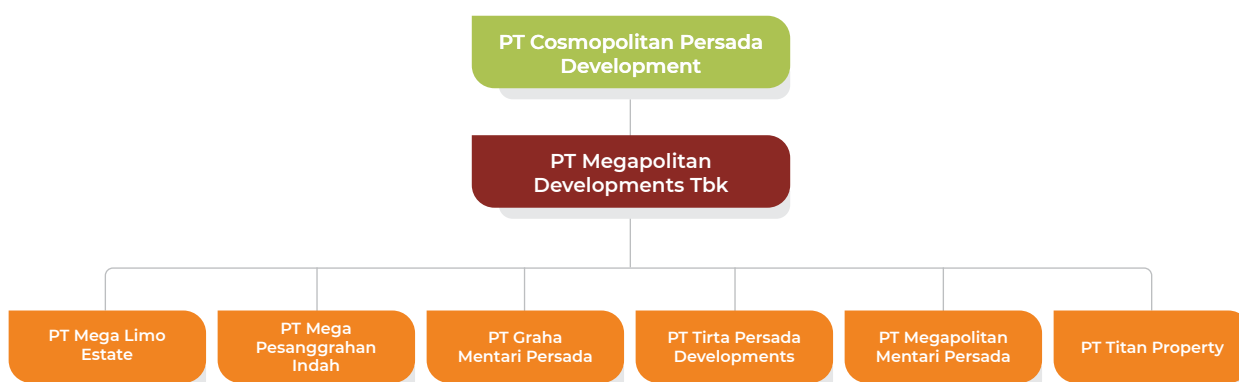
Pemegang Saham Shareholders	Jumlah Pemegang Saham Number of Shareholders	Jumlah Saham (Lembar) Number of Shares (Shares)	%
Pemodal Domestik Domestic Investors			
Individu Individual	2.919	774.870.780	69,81
Institusi Institution	14	2.338.586.820	23,13
Sub Jumlah Pemodal Domestik Subtotal of Domestic Investors	2.933	3.113.457.600	92,94

Pemegang Saham Shareholders	Jumlah Pemegang Saham Number of Shareholders	Jumlah Saham (Lembar) Number of Shares (Shares)	%
Pemodal Asing Foreign Investors			
Individu Individual	2	2.884.800	0,09
Institusi Institution	8	233.657.600	6,97
Sub Jumlah Pemodal Asing Subtotal of Foreign Investors	10	236.542.400	7,06
Total	2.943	3.350.000.000	100,00

INFORMASI TENTANG SAHAM UTAMA/PENGENDALI HINGGA NAMA PEMILIK AKHIR INFORMATION OF MAJORITY/CONTROLLING SHAREHOLDER UP TO NAMES OF INDIVIDUAL OWNER



Struktur Grup Perusahaan Company Group Structure



Daftar Entitas Anak dan Entitas Asosiasi/ Joint Venture (JV)/Special Purpose Vehicle (SPV)

List of Subsidiaries and Associates/Joint Venture(JV)/Special Purpose Vehicle (SPV)

Hingga akhir tahun 2024, Perseroan memiliki 5 (lima) entitas anak, 1 (satu) entitas asosiasi, dan tidak memiliki perusahaan patungan. Berikut informasi rinci mengenai entitas anak dan entitas asosiasi Perseroan:

Nama dan Alamat Name and Address	Domisili Domicile	Bidang Usaha Line of Business	Tahun Beroperasi Komersial Year of Commercial Operations	Tahun Penyertaan Modal Year of Capital Investment	Kepemilikan Saham Share Ownership		Status Operasi Operational Status	Jumlah Aset (Rp Juta) Total Assets (Rp Million)
					Rp Juta Rp Million	%		
Entitas Anak - Kepemilikan Langsung								
PT Mega Limo Estate (MLE) JI Cinere Raya 1-A Puri Megapolitan, Cinere, Limo, Depok	Depok	Real Estate	1982	1982	139,713	99,80	Aktif Active	150.723
PT Mega Pasanggrahan Indah (MPI) JI Cinere Raya 1-A Puri Megapolitan, Cinere, Limo, Depok	Depok	Real Estate	1983	1983	55,299	99,38	Aktif Active	1.899.878
PT Titan Property (TP) JI Cinere Raya 1-A Puri Megapolitan, Cinere, Limo, Depok	Tangerang	Real Estate	2006	2006	137,999	99,99	Aktif Active	164.590
PT Graha Mentari Persada (GMP) JI Cinere Raya 1-A Puri Megapolitan, Cinere, Limo, Depok	Depok	Real Estate	2007	2007	6,237	99,00	Aktif Active	98.074
PT Tirta Persada Developments JI Cinere Raya 1-A Puri Megapolitan, Cinere, Limo, Depok	Bogor	Real Estate	2007	2007	92,700	99,89	Aktif Active	677.398
Entitas Asosiasi - Kepemilikan Tidak Langsung								
PT Megapolitan Mentari Persada (MMP) JI Cinere Raya 1-A Puri Megapolitan, Cinere, Limo, Depok	Bogor	Real Estate	2007	2007	6,880	40,00	Tidak Aktif Non Active	642.218

Kronologis Penerbitan dan Pencatatan Saham

Share Listing and Issuance Chronology

Tahun Year	Aksi Korporasi Corporate Action	Jumlah Saham Baru (lembar) Number of New Shares (shares)	Tanggal Pencatatan di Bursa Listing Date on the Stock Exchange	Nilai Nominal (Rp) Nominal Value (Rp)	Harga Penawaran (Rp) Offer Price (Rp)	Jumlah Saham Beredar (lembar) Outstanding Shares (shares)
2011	Pra-Penawaran Umum Perdana (IPO)	2.500.000.000	4 Januari 2011 January 4, 2011	100	100	250.000.000.000
2011	Penawaran Umum Perdana (IPO)	3.350.000.000	12 Januari 2011 January 12, 2011	100	100	335.000.000.000

KRONOLOGI PENERBITAN DAN/ATAU PENCATATAN SAHAM SERTA EFEK LAINNYA

Hingga 31 Desember 2025, PT Megapolitan Developments Tbk tidak menerbitkan obligasi sukuk atau obligasi konversi lainnya sehingga informasi mengenai hal tersebut tidak dapat disajikan

OTHER SECURITIES LISTING AND ISSUANCE CHRONOLOGY

Until December 31, 2025 PT Megapolitan Developments Tbk did not issue sukuk bonds or other convertible bonds, so information about this cannot be presented in this Annual Report.

INFORMASI TENTANG PERUBAHAN EMITEN DAN PERUSAHAAN PUBLIK YANG BERSIFAT SIGNIFIKAN

Tidak terdapat perubahan yang bersifat signifikan terkait perubahan emiten dan perusahaan publik di sepanjang tahun 2025.

INFORMATION ON SIGNIFICANT CHANGES IN ISSUERS AND PUBLIC COMPANIES

There are no significant changes related to changes in issuers and public companies throughout 2025.

Lembaga dan Profesi Penunjang

Supporting Institutions and Professions

Kantor Akuntan Publik

Public Accounting Firm

Nama Name	Rama Wendra (McMillan Woods)
Alamat Address	Graha Mampang 2nd Floor Jl. Mampang Prapatan Raya No.100 Jakarta Selatan 12760 Telp : +62 21 798 8953 +62 21 798 5757 Email : staff@ramawendra.net Web : www.ramawendra.com
Akuntan Publik Public Accountant	Dodi Pribadi, CA.,CPA.
Periode Penugasan Assignment Period	24 November 2025 - Maret 2026 November 24, 2025 - March 2026
Jasa yang Diberikan Services Provided	
Jasa Audit Audit Services	Laporan Keuangan Konsolidasian untuk tahun buku 2025 Consolidated Financial Statements for the financial year 2025
Jasa Non-Audit Non-Audit Services	Tidak ada None
Biaya Jasa Service Fees	
Jasa Audit Audit Services	Rp325.000.000,-
Jasa Non-Audit Non-Audit Services	Tidak ada None

Biro Administrasi Efek

Securities Administration Bureau

Nama Name	PT Adimitra Jasa Korpora
Alamat Address	Kirana Boutique Office Blok F3 No. 5 Jl. Kirana Avenue III, Kelapa Gading Jakarta Utara 14240 Telp: (021) 2974 5222 Fax: (021) 2928 9961
Periode Penugasan Assignment Period	2025
Jasa yang Diberikan Services Provided	Administrasi data saham Perseroan Administration of Company share data
Biaya Jasa Service Fees	Rp42.000.000,- (sebelum pajak/before tax)

Notaris

Notary

Nama Name	Stephanie Wilamarta, SH
Alamat Address	Plaza Kelapa Gading, Blok G No. 50 Jl. Boulevard Barat Raya Jakarta Utara - 14240 Telp: (021) 45859000 Fax.: (021) 45851220
Periode Penugasan Assignment Period	2025
Jasa yang Diberikan Services Provided	Fungsi Kenotarian Notary Function
Biaya Jasa Service Fees	Rp15.000.000,- (sebelum pajak/before tax)





Informasi pada Situs Web Perusahaan

Information on The Company's Website

Mengacu pada Peraturan OJK No. 8/POJK.04/2015 tentang Situs Web Emiten atau Perusahaan Publik yang mendorong transparansi informasi pada situs web dari emiten atau perusahaan publik di Indonesia. Perusahaan menyediakan situs yang dapat dengan mudah diakses oleh seluruh stakeholder, nasabah dan masyarakat luas yang beralamat pada [https:// www.megapolitan-group.com](https://www.megapolitan-group.com).

OJK Regulation No. 8/POJK.04/2015 concerning Website of Issuers or Public Companies encourages transparency of information on the websites of issuers or public companies in Indonesia. The Company provides a site that can be easily accessed by all stakeholders, customers and the public at <https://www.megapolitan-group.com>.

Informasi yang disajikan menggunakan dua bahasa yaitu Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris. Berikut disampaikan kesesuaian situs web Perusahaan dengan kebutuhan informasi kepada publik, khususnya kepada pemegang saham dan pemangku kepentingan.

Information on the Company's website is presented in Indonesian and English. The following is conveyed public information disclosure, especially to shareholders and stakeholders.

Pengungkapan Disclosure	Ketersediaan Availability
Informasi pemegang saham sampai dengan pemilik akhir individu Shareholder information up to individual owners	√
Isi Kode Etik Code of Conduct	√
Informasi Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) paling kurang meliputi bahan mata acara yang dibahas saat RUPS, ringkasan risalah RUPS, dan informasi mengenai Pengumuman RUPS, Pemanggilan RUPS, Pelaksanaan RUPS. The information of the General Meeting of Shareholders (GMS) shall at least include the agenda materials discussed at the GMS, the summary of the minutes of the GMS, and information on the Announcement of the GMS, the Summons of the GMS, the Implementation of the GMS.	√
Laporan Keuangan terpisah (5 tahun terakhir) Separate Financial Statements (last 5 years)	√
Profil Dewan Komisaris Board of Commissioners' Profile	√
Profil Direksi Board of Directors' Profile	√
Piagam/Board Charter Dewan Komisaris dan Direksi Board Charter for Board of Commissioners and Directors	√
Piagam/Board Charter Komite Board Charter for Committees	√





04

Analisis & Pembahasan Manajemen

Management Discussion & Analysis

Tinjauan Perekonomian dan Industri

Overview of The Economy and Industry

TINJAUAN EKONOMI GLOBAL DAN NASIONAL

Sepanjang tahun 2025, perekonomian global menunjukkan ketahanan yang cukup baik meskipun masih dihadapkan pada berbagai tantangan, seperti ketegangan geopolitik, volatilitas harga komoditas, serta kebijakan moneter ketat di sejumlah negara maju. *International Monetary Fund* memperkirakan pertumbuhan ekonomi global berada di kisaran 3,2%, mencerminkan moderasi pertumbuhan dibandingkan periode pemulihan pascapandemi, namun tetap menunjukkan stabilitas yang relatif terjaga. Pertumbuhan ini terutama ditopang oleh kinerja negara berkembang, sementara negara maju cenderung mengalami perlambatan akibat tekanan inflasi dan suku bunga yang masih relatif tinggi.

Di tingkat nasional, perekonomian Indonesia tetap mencatatkan kinerja yang positif. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2025 mencapai sekitar 5,0%, yang didorong oleh konsumsi domestik, realisasi investasi, serta kinerja ekspor yang cukup resilien. Stabilitas makroekonomi yang terjaga, termasuk inflasi yang relatif terkendali dan nilai tukar yang stabil, turut menjadi faktor pendukung keberlanjutan pertumbuhan tersebut.

Di tengah pertumbuhan ekonomi yang tetap solid, terdapat indikasi melemahnya daya beli masyarakat akibat tekanan inflasi pada kebutuhan pokok, penyesuaian harga energi, serta belum meratanya peningkatan pendapatan, sehingga konsumsi rumah tangga cenderung lebih terbatas dan berfokus pada kebutuhan esensial. Kondisi ini perlu dicermati karena berpotensi memengaruhi keberlanjutan pertumbuhan ekonomi, sehingga diperlukan upaya menjaga stabilitas harga, meningkatkan pendapatan riil, dan memperkuat perlindungan sosial guna mendorong pemulihan daya beli masyarakat.

GLOBAL AND NATIONAL ECONOMIC OVERVIEW

Throughout 2025, the global economy demonstrated fairly strong resilience despite facing various challenges such as geopolitical tensions, commodity price volatility, and tight monetary policies in several advanced economies. The International Monetary Fund estimates global economic growth at around 3.2%, reflecting a moderation compared to the post-pandemic recovery period, yet still indicating relatively stable conditions. This growth has been primarily supported by emerging economies, while advanced economies have tended to slow down due to inflationary pressures and relatively high interest rates.

At the national level, Indonesia's economy continued to record positive performance. Based on data from the Central Statistics Agency, Indonesia's economic growth in 2025 reached approximately 5.0%, driven by domestic consumption, investment realization, and relatively resilient export performance. Maintained macroeconomic stability—including controlled inflation and a stable exchange rate—has also supported the sustainability of this growth.

Amid solid economic growth, there are indications of weakening purchasing power among the population due to inflationary pressures on essential goods, energy price adjustments, and uneven income growth. As a result, household consumption has become more limited and focused on essential needs. This condition requires attention as it may affect the sustainability of economic growth. Therefore, efforts are needed to maintain price stability, increase real incomes, and strengthen social protection to help restore household purchasing power.

TINJAUAN INDUSTRI

Sepanjang tahun 2025, industri properti di Indonesia menunjukkan kinerja yang semakin stabil seiring dengan terjaganya pertumbuhan ekonomi nasional dan meningkatnya aktivitas pembangunan di berbagai wilayah. Permintaan properti, khususnya pada segmen hunian menengah dan kawasan terpadu, tetap didorong oleh kebutuhan riil masyarakat serta pertumbuhan kelas menengah. Selain itu, berlanjutnya pembangunan infrastruktur dan konektivitas wilayah turut meningkatkan daya tarik kawasan penyangga kota besar sebagai lokasi pengembangan properti. Dukungan kebijakan Pemerintah, seperti insentif perpajakan dan kemudahan kepemilikan rumah, juga memberikan stimulus positif terhadap penjualan, meskipun dampaknya cenderung selektif pada segmen tertentu.

Namun demikian, industri properti masih menghadapi sejumlah tantangan, antara lain kecenderungan melemahnya daya beli masyarakat, tingkat suku bunga yang relatif tinggi, serta sikap konsumen yang lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan pembelian. Hal ini menyebabkan pengembang perlu lebih adaptif dalam menawarkan produk yang sesuai dengan kebutuhan pasar, termasuk melalui strategi harga yang kompetitif, inovasi produk, serta penyediaan skema pembiayaan yang menarik. Bagi PT Megapolitan Developments Tbk, kondisi ini membuka peluang untuk memperkuat pengembangan kawasan terpadu (*mixed-use development*) yang didukung oleh fasilitas komersial dan aksesibilitas yang baik, sehingga dapat menciptakan nilai tambah dan menjaga keberlanjutan pertumbuhan usaha di tengah dinamika industri yang terus berkembang.

INDUSTRY OVERVIEW

Throughout 2025, the property industry in Indonesia has shown increasingly stable performance in line with sustained national economic growth and rising development activity across various regions. Property demand—particularly in the mid-range residential segment and integrated developments—continues to be driven by real housing needs and the growth of the middle class. In addition, ongoing infrastructure development and improved regional connectivity have enhanced the attractiveness of suburban areas surrounding major cities as prime locations for property development. Government policy support, such as tax incentives and housing ownership facilitation, has also provided a positive stimulus to sales, although its impact tends to be selective across certain segments.

Nevertheless, the property industry still faces several challenges, including weakening purchasing power, relatively high interest rates, and more cautious consumer behavior in making purchasing decisions. This has required developers to be more adaptive in offering products that align with market needs, including through competitive pricing strategies, product innovation, and attractive financing schemes. For PT Megapolitan Developments Tbk, these conditions present an opportunity to strengthen its integrated (mixed-use) development projects supported by commercial facilities and strong accessibility, thereby creating added value and sustaining business growth amid an evolving industry landscape.

Tinjauan Operasi per Segmen Usaha

Operational Review by Business Segment

Pembahasan segmen operasi dalam Laporan Tahunan ini mengacu pada PSAK 5 tentang Segmen Operasi. Segmen operasi merupakan komponen Grup yang aktivitas dan kinerjanya secara berkala ditelaah oleh pengambil keputusan operasional untuk tujuan alokasi sumber daya dan penilaian kinerja, serta memiliki informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

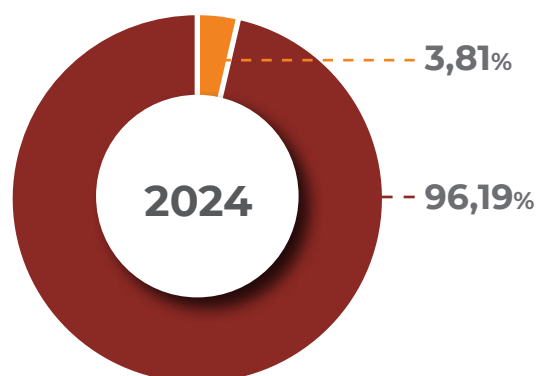
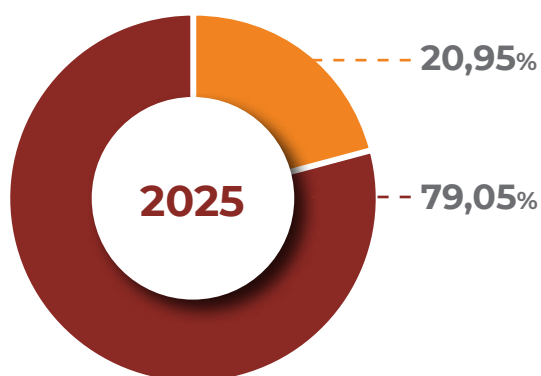
Perseroan bersama Entitas Anak mengelompokkan kegiatan usahanya ke dalam dua segmen operasi utama, yaitu Segmen Properti dan Segmen Pusat Perbelanjaan. Kontribusi masing-masing segmen terhadap kinerja keuangan Perseroan disajikan secara rinci pada tabel-tabel berikut:

The discussion of operating segments in this Annual Report refers to PSAK 5 concerning Operating Segments. An operating segment is a component of the Group whose activities and performance are regularly reviewed by the chief operating decision maker for the purposes of resource allocation and performance evaluation, and for which separate financial information is available.

The Company, together with its Subsidiaries, classifies its business activities into two main operating segments: the Property Segment and the Shopping Center Segment. The contribution of each segment to the Company's financial performance is presented in detail in the following tables:

(dalam Rp juta | in Rp million)

Segmen Operasi	2025		2024		Operating Segment
	Pendapatan Sales	Kontribusi Contribution (%)	Pendapatan Sales	Kontribusi Contribution (%)	
Properti	163.589	79,05	1.302.394	96,19	Property
Pusat Perbelanjaan	43.349	20,95	51.538	3,81	Shopping Center
Total	206.938	100,00	1.353.932	100,00	Total



Pada tahun berjalan, Perseroan mencatatkan total pendapatan bersih sebesar Rp206,94 miliar, dengan kontribusi utama berasal dari segmen properti sebesar 79,05%, sementara segmen pusat perbelanjaan menyumbang 20,95% dari total penjualan.

KINERJA SEGMENT OPERASI PERSEROAN

Segmen Properti

Segmen properti Perseroan terus berkembang dengan capaian pengembangan kawasan yang telah melampaui 200 hektar berupa rumah maupun apartemen. Seluruh proyek tersebut berlokasi strategis di kawasan Cinere, Karawaci, dan Sentul Bogor, yang dikenal memiliki prospek pertumbuhan pasar yang menjanjikan.

Profitabilitas Segmen Properti Property Segment Profitability

(dalam Rp juta in Rp million)			
Uraian	2025	2024	Description
Penjualan bersih	163.589	1.302.394	Net sales
Laba kotor	88.115	594.716	Gross income
Laba sebelum pajak	32.271	709.683	Profit before income tax

Pada tahun 2025, segmen properti Perseroan menunjukkan kinerja operasional dengan membukukan pendapatan sebesar Rp163,59 miliar yang sebagian besar berasal dari penjualan produk properti. Pencapaian ini mencerminkan peningkatan kinerja inti dibandingkan tahun 2024, di mana sebagian besar penjualan di tahun lalu sebesar Rp1,30 triliun dipengaruhi oleh transaksi non-rutin berupa penjualan tanah Pasirlaja senilai Rp1,22 triliun kepada PT Ciputra Indah Griya Asri, sementara penjualan produk properti tercatat sebesar Rp85,76 miliar.

Sejalan dengan hal tersebut, segmen properti juga berhasil mencatatkan kinerja profitabilitas yang baik pada tahun 2025, dengan laba kotor sebesar Rp88,11 miliar dan laba sebelum pajak mencapai Rp32,27 miliar. Capaian ini mencerminkan efektivitas strategi pengembangan dan pemasaran produk properti yang dijalankan Perseroan, serta menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menjaga kinerja usaha yang berkelanjutan di tengah dinamika industri.

In the current year, the Company recorded total net revenue of Rp206.94 billion, with the main contribution coming from the property segment at 79.05%, while the shopping center segment contributed 20.95% of total sales.

COMPANY OPERATING SEGMENT PERFORMANCE

Property Segment

The Company's property segment continues to grow, with development achievements exceeding 200 hectares consisting of both residential housing and apartments. All of these projects are strategically located in the Cinere, Karawaci, and Sentul Bogor areas, which are known for their promising market growth prospects.

In 2025, the Company's property segment demonstrated solid operational performance by recording revenue of Rp163.59 billion, primarily driven by property product sales. This achievement reflects an improvement in core performance compared to 2024, where the majority of sales amounted to Rp1.30 trillion were largely influenced by a non-recurring transaction—namely the sale of Pasirlaja land valued at Rp1.22 trillion to PT Ciputra Indah Griya Asri—while property product sales amounted to Rp85.76 billion.

In line with this, the property segment also delivered strong profitability in 2025, with gross profit of Rp88.11 billion and profit before tax reaching Rp32.27 billion. This performance reflects the effectiveness of the Company's property development and marketing strategies, as well as its ability to sustain business performance amid evolving industry dynamics.

Segmen Pusat Perbelanjaan

Perseroan menjalankan segmen usaha pusat perbelanjaan yang mencakup aktivitas pengembangan serta pengelolaan kawasan komersial. Hingga saat ini, Perseroan telah berhasil merealisasikan sejumlah proyek pusat perbelanjaan yang menjadi bagian dari portofolio usahanya, sebagaimana disajikan berikut ini:

- Cinere Bellevue Mall
- Mall Cinere
- Galeria Kiosk Vivo Sentul
- Vivo Mall Sentul

Shopping Center Segment

The Company operates a shopping center business segment that includes the development and management of commercial areas. To date, the Company has successfully realized several shopping center projects as part of its business portfolio, as outlined below:

- Cinere Bellevue Mall
- Mall Cinere
- Galeria Kiosk Vivo Sentul
- Vivo Mall Sentul

Profitabilitas Segmen Pusat Perbelanjaan Shopping Center Segment Profitability

(dalam Rp juta in Rp million)			
Uraian	2025	2024	Description
Penjualan bersih	43.349	51.539	Net sales
Laba kotor	30.398	34.976	Gross income
Laba sebelum pajak	(98.982)	(190.206)	Profit before income tax

Di tahun 2025, segmen operasi pusat perbelanjaan berhasil mencatatkan penjualan bersih sebesar Rp43,35 miliar dengan laba kotor sebesar Rp30,40 miliar, sedangkan laba sebelum pajak dari segmen pusat perbelanjaan tercatat sebesar Rp98,98 miliar.

In 2025, the shopping center operating segment recorded net sales of Rp43.35 billion, with gross profit amounting to Rp30.40 billion. Meanwhile, profit before tax from the shopping center segment was recorded at Rp98.98 billion.

Tinjauan Keuangan

Financial Review

Penyusunan analisa dan pembahasan kinerja keuangan dalam Laporan Tahunan ini telah mengacu kepada Laporan Keuangan Konsolidasian PT Megapolitan Development Tbk dan Entitas Anak yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Rama Wendra McMilland Woods. dengan opini Wajar dalam semua hal yang material untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024.

Grup melakukan perubahan penyajian laporan keuangan sehubungan dengan perubahan status investasi pada PT Megapolitan Mentari Persada (MMP). Sebelumnya, investasi pada PT MMP diklasifikasikan sebagai entitas asosiasi dan dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Efektif sejak 1 Januari 2025, berdasarkan evaluasi atas seluruh fakta dan keadaan yang relevan sesuai dengan PSAK 110, Grup menyimpulkan bahwa telah diperoleh pengendalian atas PT MMP.

Evaluasi tersebut mempertimbangkan antara lain kemampuan praktis Grup dalam mengarahkan aktivitas relevan, eksposur atas imbal hasil variabel, serta tidak adanya pembatasan substantif dari pihak lain. Perubahan ini mencerminkan perkembangan fakta dan keadaan pada tahun berjalan.

Dengan demikian, PT MMP diklasifikasikan sebagai entitas anak dan laporan keuangannya dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan Grup sejak tanggal diperolehnya pengendalian.

Bahasan serta analisis tentang kondisi keuangan ini disajikan dalam empat bagian sebagai berikut:

1. Kinerja Posisi Keuangan Konsolidasian
2. Kinerja Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian
3. Kinerja Arus Kas Konsolidasian
4. Kinerja Rasio Keuangan

The preparation of the financial performance analysis and discussion in this Annual Report refers to the Consolidated Financial Statements of PT Megapolitan Development Tbk and its Subsidiaries, which have been audited by the Public Accounting Firm (KAP) Rama Wendra McMilland Woods, with an unqualified opinion in all material respects for the years ended December 31, 2025 and 2024.

"The Group has changed the presentation of its financial statements in relation to the change in the investment status of PT Megapolitan Mentari Persada (MMP). Previously, the investment in PT MMP was classified as an associate and accounted for using the equity method. Effective January 1, 2025, based on an assessment of all relevant facts and circumstances in accordance with PSAK 110, the Group concluded that it has obtained control over PT MMP.

This assessment considered, among others, the Group's practical ability to direct relevant activities, exposure to variable returns, and the absence of substantive restrictions from other parties. This change reflects developments in facts and circumstances during the year.

Accordingly, PT MMP has been classified as a subsidiary, and its financial statements have been consolidated into the Group's financial statements from the date control was obtained.

The discussion and analysis of financial conditions are presented in four sections as follows:

1. Consolidated Financial Position Performance
2. Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income Performance
3. Consolidated Cash Flow Performance
4. Financial Ratio Performance

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

(dalam Rp juta | in Rp million)

(dalam Rp juta / in Rp million)					
Uraian	2025	2024	Kenaikan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description
			Nominal	(%)	
AsetAssets					
Jumlah Aset Lancar	1.556.067	1.619.897	(63.831)	(3,94)	Total Current Account
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.784.371	2.127.871	(343.500)	(16,14)	Total Non Current Account
Total Aset	3.340.438	3.747.769	(407.331)	(10,87)	Total Assets
LiabilitasLiabilities					
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	589.681	847.352	(257.671)	(30,41)	Total Current Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	615.989	1.020.491	(404.502)	(39,64)	Total Non-Current
Total Liabilitas	1.205.669	1.867.843	(662.174)	(35,45)	Total Liabilities
EkuitasEquity					
Jumlah Ekuitas	2.134.769	1.879.926	254.843	13,56	Total Equity
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	3.340.438	3.747.769	(407.331)	(10,87)	Total Liability and Equity

Aset

Per 31 Desember 2025, jumlah aset yang dimiliki Perseroan adalah sebesar Rp3,34 triliun dimana pada tahun sebelumnya jumlah aset Perseroan mencapai Rp3,75 triliun. Komposisi aset Perseroan di tahun 2024 terdiri dari 43% aset lancar dan 57% aset tidak lancar.

Aset Lancar

Jumlah aset lancar yang dimiliki Perseroan per 31 Desember 2025 tercatat sebesar Rp1,56 triliun, mengalami penurunan sebesar 3,84% dari sebelumnya Rp1,62 triliun. Penurunan ini terutama disebabkan karena berkurangnya saldo kas dan setara kas serta saldo pajak dibayar di muka yang dimiliki Perseroan.

Aset Tidak Lancar

Per 31 Desember 2025, aset tidak lancar Perseroan tercatat sebesar Rp1,78 triliun, mengalami penurunan dibandingkan tahun sebelumnya yang sebesar Rp2,13 triliun. Hal ini terutama mencerminkan penyesuaian strategis portofolio investasi, termasuk tidak lagi adanya investasi pada entitas asosiasi serta optimalisasi nilai properti investasi.

Assets

As of December 31, 2025, the Company's total assets amounted to Rp3.34 trillion, compared to Rp3.75 trillion in the previous year. In 2024, the composition of the Company's assets consisted of 43% current assets and 57% non-current assets.

Current Assets

As of December 31, 2025, the Company's current assets were recorded at Rp1.56 trillion, a decrease of 3.84% from Rp1.62 trillion previously. This decline was mainly due to a reduction in cash and cash equivalents as well as prepaid taxes held by the Company.

Non-Current Assets

As of December 31, 2025, the Company's non-current assets were recorded at Rp1.78 trillion, down from Rp2.13 trillion in the previous year. This primarily reflects strategic adjustments in the investment portfolio, including the cessation of investments in associate entities and optimization of the value of investment properties.

Liabilitas

Pada akhir 2025, total liabilitas Perseroan tercatat sebesar Rp1,21 triliun, menurun signifikan 35,45% atau Rp662,17 miliar dibandingkan tahun sebelumnya. Penurunan ini mencerminkan keberhasilan Perseroan dalam memperkuat struktur keuangan melalui pengelolaan liabilitas yang lebih optimal, baik pada jangka pendek maupun jangka panjang.

Liabilitas Jangka Pendek

Jumlah liabilitas jangka pendek Perseroan tercatat sebesar Rp589,68 miliar, jumlah ini mengalami penurunan yang signifikan sebesar 43,70% atau sebesar Rp257,67 miliar dari tahun sebelumnya yang sebesar Rp847,35 miliar. Hal ini disebabkan karena turunnya saldo dari seluruh komponen liabilitas jangka pendek, penurunan ini mencerminkan pengelolaan kewajiban jangka pendek yang semakin efektif di seluruh komponennya, sehingga memperkuat posisi likuiditas Perseroan.

Liabilitas Jangka Panjang

Per 31 Desember 2025, liabilitas jangka panjang Perseroan tercatat sebesar Rp615,99 miliar, menurun dibandingkan Rp1,02 triliun pada tahun sebelumnya. Penurunan ini terutama mencerminkan pengelolaan kewajiban yang lebih optimal, khususnya melalui penurunan signifikan pada utang lain-lain pihak berelasi, sehingga memperkuat struktur keuangan jangka panjang Perseroan.

Ekuitas

Per 31 Desember 2025, total ekuitas Perseroan tercatat sebesar Rp2,13 triliun, meningkat 13,56% atau Rp254,84 miliar dibandingkan Rp1,88 triliun pada tahun sebelumnya. Pertumbuhan ini terutama didorong oleh peningkatan saldo kepentingan non-pengendali, yang mencerminkan penguatan struktur permodalan Perseroan.

Hal ini juga dipengaruhi oleh hasil Konsolidasi entitas anak PT Megapolitan Mentari Persada terhadap ekuitas Perseroan sebesar Rp322 miliar.

Liabilities

At the end of 2025, the Company's total liabilities were recorded at Rp1.21 trillion, a significant decrease of 35.45% or Rp662.17 billion compared to the previous year. This decline reflects the Company's success in strengthening its financial structure through more optimal management of both short-term and long-term liabilities.

Current Liabilities

The Company's current liabilities amounted to Rp589.68 billion, this amount decreased significantly by 43.70%, or Rp257.67 billion, from the previous year's Rp847.35 billion. This decrease was due to reductions across all components of current liabilities, reflecting increasingly effective management of short-term obligations and strengthening the Company's liquidity position.

Non-Current Liabilities

As of December 31, 2025, the Company's non-current liabilities were recorded at Rp615.99 billion, down from Rp1.02 trillion in the previous year. This decline mainly reflects more optimal management of obligations, particularly through a significant reduction in other payables to related parties, thereby strengthening the Company's long-term financial structure.

Equity

As of December 31, 2025, the Company's total equity was recorded at Rp2.13 trillion, an increase of 13.56% or Rp254.84 billion from Rp1.88 trillion in the previous year. This growth was primarily driven by an increase in non-controlling interest balances, reflecting the strengthening of the Company's capital structure.

This was also influenced by the consolidation of the subsidiary PT Megapolitan Mentari Persada, which contributed Rp322 billion to the Company's equity.

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

(dalam Rp juta in Rp million)					
Uraian	2025	2024	Kenaikan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description
			Nominal	(%)	
Penjualan	206.938	1.353.932	(1.146.994)	(84,72)	Sales
Beban Pokok Penjualan	(88.425)	(724.240)	635.815	(87,79)	Cost of Goods Sold
Laba Kotor	118.513	629.692	(511.179)	(81,18)	Gross Profit
Laba (rugi) sebelum penyesuaian nilai wajar properti investasi	36.780	633.655	(596.875)	(94,20)	Profit (Loss) before adjustment on fair value of investment properties
Selisih penilaian kembali properti investasi	(103.491)	(114.177)	10.686	(9,36)	Investment property revaluation difference
Laba Sebelum Beban Pajak Penghasilan	(66.711)	519.477	(586.188)	(112,84)	Profit (Loss) Before Income Taxes
Laba (Rugi) Tahun Berjalan	(64.124)	522.712	(586.836)	(112,27)	Net Profit (Loss) for the year Current
Jumlah Penghasilan Komprehensif	(64.456)	521.966	(586.422)	(112,35)	Total Comprehensive Income
Laba (Rugi) Per Saham Dasar	(23,39)	156,07	(179,46)	(114,99)	Profit (Loss) per Shares

Pendapatan

Sepanjang tahun 2025, Perseroan membukukan pendapatan sebesar Rp206,94 miliar yang mencerminkan kinerja operasional yang lebih berkelanjutan. Dibandingkan dengan tahun 2024 yang mencatat pendapatan sebesar Rp1,35 triliun yang sebagian besar ditopang oleh transaksi non-rutin berupa penjualan tanah Pasirlaja senilai Rp1,22 triliun kepada PT Ciputra Indah Griya Asri.

Sedangkan dari total pendapatan tahun 2025, kontribusi penjualan tanah tercatat sebesar Rp60,87 miliar, sementara sisanya berasal dari penjualan produk properti serta pendapatan pusat perbelanjaan. Hal ini menunjukkan peningkatan Perseroan dalam memperkuat sumber pendapatan utamanya dalam meningkatkan keberlanjutan usahanya.

Beban Pokok Pendapatan

Sepanjang tahun 2025, Perseroan mencatat beban pokok pendapatan sebesar Rp88,42 miliar, menurun signifikan dibandingkan Rp724,24 miliar pada tahun sebelumnya. Penurunan ini sejalan dengan tidak terdapat kegiatan non-rutin berupa penjualan tanah dalam skala besar seperti yang terjadi pada tahun 2024. Kondisi tersebut mencerminkan struktur biaya yang lebih

Revenue

Throughout 2025, the Company recorded revenue of Rp206.94 billion, reflecting more sustainable operational performance. In comparison, 2024 revenue was Rp1.35 trillion, largely supported by a non-recurring transaction—the sale of Pasirlaja land valued at Rp1.22 trillion to PT Ciputra Indah Griya Asri.

Of the total revenue in 2025, land sales contributed Rp60.87 billion, while the remainder came from property product sales and shopping center revenue. This demonstrates the Company's progress in strengthening its core revenue sources to enhance business sustainability.

Cost of Revenue

In 2025, the Company recorded cost of revenue of Rp88.42 billion, a significant decrease from Rp724.24 billion in the previous year. This decline aligns with the absence of large-scale non-recurring land sales activities like those in 2024. The situation reflects a more efficient cost structure in line with the Company's revenue composition, now dominated by core operational activities.

efisien dan selaras dengan komposisi pendapatan Perseroan yang kini lebih didominasi oleh kegiatan operasional utama.

Laba Kotor

Laba kotor yang berhasil diperoleh Perseroan sepanjang tahun berjalan mencapai Rp118,51 miliar. Mengalami penurunan dibanding tahun sebelumnya yang sebesar Rp629,69 miliar.

Laba Sebelum Penyesuaian Nilai Wajar Properti Investasi

Perseroan membukukan adanya laba sebelum penyesuaian nilai wajar properti investasi sebesar Rp36,78 miliar, keuntungan ini merupakan hasil dari jumlah laba kotor ditambahkan dengan pendapatan lain-lain serta pendapatan bunga dan dikurangi dengan beban-beban operasional seperti beban penjualan, beban usaha, beban pajak, beban penyusutan, beban bunga, beban penyisihan piutang, serta beban lain-lain.

Selisih Penilaian Kembali Properti Investasi

Pada tahun 2025 dan 2024, Grup menggunakan model nilai wajar untuk pengukuran setelah pengakuan. Perseroan menerapkan PSAK 13 terkait properti investasi, yakni properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya.

Sebelum tanggal 1 Januari 2021, property investasi diukur menggunakan model biaya untuk pengukuran setelah pengakuan. Berdasarkan model biaya, properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan setiap akumulasi kerugian penurunan nilai. Properti investasi disusutkan dengan metode garis lurus (straightline method) selama estimasi masa manfaatnya yakni 20 (dua puluh) tahun.

Mulai tanggal 1 Januari 2021, Grup menggunakan model nilai wajar untuk pengukuran setelah pengakuan. Berdasarkan nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar property investasi diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya. Penilaian Nilai wajar Properti Investasi dilakukan oleh Kantor Jasa

Gross Profit

The Company achieved gross profit of Rp118.51 billion during the year, a decline compared to Rp629.69 billion in the previous year.

Profit Before Fair Value Adjustment of Investment Properties

The Company recorded profit before fair value adjustments of investment properties of Rp36.78 billion. This profit results from gross profit plus other income and interest income, minus operational expenses such as selling expenses, general and administrative expenses, tax expenses, depreciation, interest expenses, allowance for receivables, and other expenses.

Fair Value Revaluation of Investment Properties

In 2025 and 2024, the Group used the fair value model for post-recognition measurement. The Company applies PSAK 13 regarding investment properties, which defines investment property as property (land or building, or part of a building, or both) held to earn rentals or for capital appreciation, or both.

Before January 1, 2021, investment properties were measured using the cost model for post-recognition measurement. Under the cost model, investment properties were measured at acquisition cost minus accumulated depreciation and any accumulated impairment losses. Investment properties were depreciated using the straight-line method over an estimated useful life of 20 years.

From January 1, 2021, the Group adopted the fair value model for post-recognition measurement. Under the fair value model, gains or losses arising from changes in the fair value of investment properties are recognized in profit or loss in the period they occur. Fair value assessments of investment properties are performed by independent Public

Penilai Publik (KJPP) Independen yang terdaftar di Otoritas Jasa keuangan (OJK).

Appraisal Firms (KJPP) registered with the Financial Services Authority (OJK).

Pada tahun 2025, Perseroan mencatatkan adanya selisih penilaian kembali properti investasi sebesar Rp103,49 miliar. Nilai ini terdiri dari rugi penilaian kembali properti investasi sebesar Rp105,22 miliar dari PT Mega Pasanggrahan Indah dan laba penilaian kembali properti investasi Rp1,72 miliar dari PT Persada Developments. Penilaian kembali properti investasi dilakukan oleh KJPP Kamanto & Rekan, penilai independen yang terdaftar di OJK.

In 2025, the Company recorded a fair value revaluation difference of investment properties amounting to Rp103.49 billion. This comprised a revaluation loss of Rp105.22 billion from PT Mega Pasanggrahan Indah and a revaluation gain of Rp1.72 billion from PT Persada Developments. The revaluation was carried out by KJPP Kamanto & Rekan, an independent appraiser registered with OJK.

Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan

Per 31 Desember 2025, Perseroan mencatat rugi sebelum pajak sebesar Rp66,71 miliar, yang terutama dipengaruhi oleh pencatatan selisih penilaian kembali properti investasi. Meskipun demikian, kinerja ini mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian dan transparansi dalam penyajian nilai aset sesuai kondisi pasar.

Profit (Loss) Before Income Tax

As of December 31, 2025, the Company recorded a loss before tax of Rp66.71 billion, primarily influenced by the fair value revaluation of investment properties. Nevertheless, this performance reflects the application of prudence and transparency in presenting asset values according to market conditions.

Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan

Pada tahun 2025, Perseroan mencatatkan rugi tahun berjalan sebesar Rp64,12 miliar. Kinerja ini terutama dipengaruhi oleh adanya penyesuaian nilai wajar properti investasi, meskipun secara operasional Perseroan masih mampu membukukan laba sebelum penyesuaian tersebut. Hal ini mencerminkan bahwa tekanan terhadap hasil akhir lebih disebabkan oleh faktor non-operasional, sementara kinerja inti usaha tetap menunjukkan kinerja yang cukup baik.

Net Profit (Loss) for the Year

In 2025, the Company recorded a net loss of Rp64.12 billion. This performance was mainly affected by the fair value adjustment of investment properties, although operationally the Company was still able to record profit before these adjustments. This indicates that pressures on the bottom line were largely non-operational, while core business performance remained solid.

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

(dalam Rp juta in Rp million)					
Uraian	2025	2024	Kenaikan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description
			Nominal	(%)	
Kas bersih dari (untuk) aktivitas operasi	506.622	(29.214)	535.836	(1.834,19)	Cash flow from (used in) operating activities
Kas bersih untuk aktivitas investasi	(857)	(8.399)	7.543	(89,80)	Net cash used in investing activities
Kas bersih dari (untuk) aktivitas Pendanaan	(515.215)	149.205	(664.421)	(445,31)	Net cash from (used in) financing activities
Kenaikan Bersih Kas dan Setara Kas	(9.450)	111.592	(121.042)	(108,47)	Net Increase in Cash and Cash Equivalents
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	165.476	53.884	111.592	207,10	Cash and Cash Equivalents at Beginning of Year
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	156.026	165.476	(9.450)	(5,71)	Cash and Cash Equivalents at End of Year

*Reklasifikasi akun (Catatan 41) | Reclassification account (Note 41)

Arus Kas Dari Aktivitas Operasi

Pada tahun 2025, jumlah kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan adalah sebesar Rp506,62 miliar, sedangkan pada tahun sebelumnya Perseroan mencatat kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi sebesar Rp29,21 miliar. Hal ini terutama disebabkan karena pada tahun 2025 Perseroan mencatat adanya penyesuaian neto perubahan konsolidasi sebesar Rp536,66 miliar.

Arus Kas Dari Aktivitas Investasi

Perseroan mencatat jumlah kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi pada akhir tahun 2025 adalah sebesar Rp856,61 juta, jumlah ini mengalami penurunan dari tahun sebelumnya yang sebesar Rp9,40 miliar. Penurunan ini utamanya disebabkan oleh adanya penurunan pada kas bersih yang digunakan untuk penambahan properti investasi dan perolehan aset tetap sepanjang tahun berjalan.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Jumlah kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan adalah sebesar Rp515,21 miliar. Sedangkan pada tahun sebelumnya Perseroan justru mencatat kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan sebesar Rp149,20 miliar. Hal ini utamanya disebabkan karena sepanjang tahun berjalan Perseroan mencatat adanya pembayaran utang kepada pihak berelasi serta pembelian saham treasury.

Cash Flows from Operating Activities

In 2025, the net cash generated from the Company's operating activities amounted to Rp506.62 billion, whereas in the previous year, the Company recorded net cash used for operating activities of Rp29.21 billion. This was primarily due to a net adjustment from consolidation changes of Rp536.66 billion recorded in 2025.

Cash Flows from Investing Activities

The Company recorded net cash used for investing activities at the end of 2025 of Rp856.61 million, a decrease from Rp9.40 billion in the previous year. This decrease was mainly due to lower cash outflows for additions to investment properties and acquisition of fixed assets during the year.

Cash Flows from Financing Activities

The net cash used in financing activities amounted to Rp515.21 billion. In contrast, in the previous year the Company recorded net cash generated from financing activities of Rp149.20 billion. This was mainly due to repayments of debt to related parties and the purchase of treasury shares during the year.

Kemampuan Membayar Utang

Solvency

Uraian	2025	2024	Description
Rasio Likuiditas		Liquidity Ratio	
Rasio Lancar (kali)	2,64	1,91	Current Ratio (times)
Rasio Kas (kali)	0,26	0,20	Cash Ratio (times)
Rasio Solvabilitas		Solvency Ratio	
Rasio Liabilitas terhadap Jumlah Ekuitas (kali)	0,56	0,99	Liability to Total Equity Ratio (times)
Rasio Liabilitas terhadap Jumlah Aset (kali)	0,36	0,50	Liability to Total Assets Ratio (times)
Ekuitas terhadap Aset (kali)	0,64	0,50	Equity to Assets (times)

Kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban diukur melalui rasio likuiditas dan solvabilitas, yang masing-masing mencerminkan kemampuan melunasi kewajiban jangka pendek dan jangka panjang. Dalam pengelolaannya, Perseroan secara aktif memantau jatuh tempo pinjaman, menjaga kecukupan kas, serta memastikan ketersediaan sumber pendanaan yang andal guna mempertahankan fleksibilitas keuangan dan stabilitas posisi keuangan.

Rasio Likuiditas

Pada tahun 2025, rasio likuiditas Perseroan menunjukkan peningkatan yang positif, dengan rasio lancar naik menjadi 2,64 kali dari 1,91 kali dan rasio kas meningkat menjadi 0,26 kali dari 0,20 kali pada tahun sebelumnya. Hal ini mencerminkan kemampuan Perseroan yang semakin kuat dalam memenuhi kewajiban jangka pendek serta pengelolaan likuiditas yang lebih optimal.

Rasio Solvabilitas

Pada tahun 2025, rasio solvabilitas Perseroan menunjukkan perbaikan yang signifikan, tercermin dari penurunan rasio liabilitas terhadap ekuitas menjadi 0,56 kali dari 0,99 kali serta rasio liabilitas terhadap aset menjadi 0,36 kali dari 0,50 kali pada tahun sebelumnya. Di sisi lain, rasio ekuitas terhadap aset meningkat menjadi 0,64 kali dari 0,50 kali, yang mencerminkan struktur permodalan yang semakin kuat dan sehat.

The Company's ability to meet its obligations is measured through liquidity and solvency ratios, which respectively reflect its capacity to settle short-term and long-term liabilities. In managing this, the Company actively monitors loan maturities, maintains sufficient cash, and ensures the availability of reliable funding sources to preserve financial flexibility and stability.

Liquidity Ratios

In 2025, the Company's liquidity ratios showed a positive improvement, with the current ratio rising to 2.64 times from 1.91 times, and the cash ratio increasing to 0.26 times from 0.20 times in the previous year. This reflects the Company's stronger ability to meet short-term obligations and more optimal liquidity management.

Solvency Ratios

In 2025, the Company's solvency ratios also showed significant improvement, as indicated by a decrease in the debt-to-equity ratio to 0.56 times from 0.99 times, and the debt-to-asset ratio to 0.36 times from 0.50 times in the previous year. Meanwhile, the equity-to-asset ratio increased to 0.64 times from 0.50 times, reflecting an increasingly strong and healthy capital structure.

Tingkat Kolektabilitas Piutang

Receivables Collectibility

Kolektibilitas piutang digunakan untuk menggambarkan kemampuan Perusahaan untuk meminimalisir terjadinya piutang macet. Perusahaan menerapkan prinsip kehati-hatian terhadap piutang usaha dan membukukan penyisihan untuk menutup kemungkinan tidak tertagihnya piutang usaha. Per 31 Desember 2024 saldo piutang usaha Perusahaan adalah sebesar Rp16,90 miliar dan saldo penyisihan kerugian piutang usaha sebesar Rp9,80 miliar.

Per 31 Desember 2025 periode rata-rata penagihan piutang usaha adalah sebesar 80,11 hari dengan jumlah piutang usaha diatas 90 hari adalah 88% dari total piutang usaha.

The collectibility of receivables is used to describe the Company's ability to minimize the occurrence of bad debts. The Company applies a prudent approach to accounts receivable and records an allowance to cover potential uncollectible receivables. As of December 31, 2024, the Company's accounts receivable balance was Rp16.90 billion, with an allowance for doubtful accounts of Rp9.80 billion.

As of December 31, 2025, the average collection period for accounts receivable was 80.11 days, with receivables aged over 90 days representing 88% of total accounts receivable.

Strategi dan Kebijakan Struktur Modal

Strategy and Policy of Capital Structure

STRUKTUR MODAL

Struktur modal adalah perimbangan atau perbandingan antara liabilitas dan ekuitas. Perusahaan berkeyakinan bahwa struktur modal yang optimal akan memaksimalkan nilai Perusahaan. Tujuan Perseroan ketika mengelola modal adalah untuk mempertahankan kelangsungan usahanya guna memberikan imbal hasil pada Pemegang Saham dan manfaat pada Pemangku Kepentingan lainnya, serta menjaga struktur modal yang optimal untuk mengurangi biaya modal. Perseroan mengelola struktur modal secara optimal, dengan mempertimbangkan laba Perusahaan saat ini dan proyeksi laba tahun mendatang, proyeksi arus kas operasi, proyeksi investasi barang modal dan proyeksi peluang investasi yang strategis.

KEBIJAKAN STRUKTUR MODAL

Perusahaan menerapkan kebijakan struktur modal dengan mengutamakan penggunaan dana internal untuk membiayai keperluan modal kerja dan pengembangan usaha. Perseroan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian terhadap perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perseroan dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman.

Sepanjang tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat perubahan dalam tujuan, kebijakan, maupun proses pengelolaan modal yang diterapkan Perseroan. Kebijakan pengelolaan modal tetap diarahkan pada upaya mempertahankan struktur permodalan yang sehat dan berkelanjutan, guna memastikan akses terhadap sumber pendanaan dengan biaya yang kompetitif serta mendukung kelangsungan dan pertumbuhan usaha Perseroan.

CAPITAL STRUCTURE

Capital structure is the balance or comparison between liabilities and equity. The Company believes that an optimal capital structure will maximize the Company's value. The Company's objective in managing capital is to maintain business continuity to provide returns to shareholders and benefits to other stakeholders, as well as to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. The Company manages its capital structure optimally by considering current profits, projected profits for the following year, projected operating cash flows, projected capital expenditures, and strategic investment opportunities.

CAPITAL STRUCTURE POLICY

The Company implements a capital structure policy that prioritizes the use of internal funds to finance working capital and business development. The Company manages its capital structure and makes adjustments in response to changing economic conditions. To maintain and adjust its capital structure, the Company may adjust dividend payments to shareholders, issue new shares, or seek financing through borrowings.

For the financial years ended December 31, 2025 and 2024, there were no changes in the Company's objectives, policies, or processes for capital management. The capital management policy remains focused on maintaining a healthy and sustainable capital structure, ensuring access to funding at competitive costs, and supporting the Company's continuity and growth.

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Perusahaan mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (gearing ratio) yang dihitung melalui pembagian antara utang bersih dengan ekuitas. Utang bersih dihitung dari jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan dikurangi dengan jumlah kas dan bank. Total ekuitas adalah seluruh komponen ekuitas pada laporan posisi keuangan. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, perhitungan rasio adalah sebagai berikut:

Uraian	2025 (Rp)	2024 (Rp)	Description
Jumlah liabilitas	1.205.669	1.867.843	Total Liabilities
Kas dan bank	156.026	165.475	Cash and bank
Utang bersih	1.049.643	1.702.368	Net Debt
Jumlah ekuitas	2.134.769	1.879.926	Total Equity
Rasio liabilitas terhadap ekuitas (kali)	0,56	0,99	Debt-to-equity Ratio (times)

As is common practice, the Company evaluates its capital structure using the debt-to-equity ratio (gearing ratio), calculated by dividing net debt by equity. Net debt is determined from total liabilities as presented in the statement of financial position, less cash and cash equivalents. Total equity comprises all equity components in the statement of financial position. As of December 31, 2025 and 2024, the ratio was calculated as follows:

Ikatan Material untuk Investasi Barang Modal

Material Commitments for Capital Expenditure Investment

Perseroan tidak memiliki ikatan material terkait investasi barang modal yang dilakukan di tahun 2025.

The Company did not have any material commitments related to capital expenditure investments made in 2025.

Investasi Barang Modal yang Direalisasikan pada Tahun Buku Terakhir

Realized Capital Expenditures in The Fiscal Year

Pada tahun 2025, Perseroan melakukan investasi barang modal yang berupa penambahan aset tetap berupa inventaris mesin, inventaris kantor, inventaris proyek, serta kendaraan.

In 2025, the Company made capital expenditures in the form of additions to fixed assets, including machinery inventory, office equipment, project inventory, and vehicles.

NILAI INVESTASI

Perseroan merealisasikan investasi sebesar Rp1,20 miliar, nilai ini mengalami penurunan dibandingkan tahun sebelumnya yang sebesar Rp3,70 miliar.

INVESTMENT VALUE

The Company realized investments totaling Rp1.20 billion, a decrease compared to Rp3.70 billion in the previous year.

TUJUAN INVESTASI

Tujuan investasi barang modal adalah untuk mendukung pencapaian rencana bisnis Perseroan, serta mendukung kegiatan operasional Perseroan agar mampu menghasilkan kinerja yang lebih optimal.

INVESTMENT PURPOSE

The purpose of these capital investments is to support the achievement of the Company's business plans and to enhance operational activities, enabling the Company to achieve more optimal performance.

Informasi dan Fakta Material yang Terjadi Setelah Tanggal Laporan Akuntan

Material Information and Facts Subsequent to The Accountant's Reporting Date

Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat informasi dan fakta material yang terjadi setelah tanggal laporan akuntansi.

Throughout 2025, there were no material information or events occurring after the date of the financial reporting period.

Pencapaian Target 2025 dan Target 2026

Achievement of 2025 Targets and 2026 Targets

Di tengah ketidakpastian kondisi ekonomi dan dinamika bisnis, baik global maupun nasional, kinerja Perseroan sepanjang tahun 2025 belum sepenuhnya mencapai target yang telah ditetapkan di awal tahun. Namun demikian, Perseroan tetap mampu membukukan pendapatan sebesar Rp206,94 miliar, yang mencerminkan ketahanan operasional di tengah tantangan yang ada. Ke depan, Perseroan tetap optimis dapat meningkatkan kinerja operasional dan memperkuat pencapaian yang lebih baik.

Amid economic uncertainty and business dynamics, both globally and nationally, the Company's performance throughout 2025 did not fully meet the targets set at the beginning of the year. Nevertheless, the Company was able to record revenue of Rp206.94 billion, reflecting operational resilience amid existing challenges. Looking ahead, the Company remains optimistic about improving operational performance and achieving stronger results.

TARGET TAHUN 2026

Penjualan

Di tahun 2026, Perseroan akan terus melanjutkan proses peningkatan kinerja dengan target kenaikan pada penjualan sebesar Rp210,00 miliar.

2026 TARGETS

Sales

In 2026, the Company will continue to advance its performance improvement initiatives, targeting an increase in sales to Rp210.00 billion.

Laba Tahun Berjalan

Perusahaan menargetkan laba tahun berjalan konsolidasian pada tahun 2025 adalah sekitar (Rp64,45) miliar.

Net Profit

The Company targets consolidated net profit for 2026 at approximately (Rp64.45) billion.

Struktur Modal

Perusahaan akan tetap mempertahankan struktur permodalan yang telah dimiliki pada tahun 2024.

Kebijakan Dividen

Perusahaan akan berusaha mempertahankan kebijakan dividen yang sudah berjalan selama ini, dengan mempertimbangkan pencapaian kinerja dan kecukupan modal Perseroan untuk melakukan pengembangan usaha.

Terkait dengan perbandingan target dan kinerja portofolio, serta target pembiayaan atau investasi yang sejalan dengan keuangan berkelanjutan, Perseroan belum memiliki atau menjalankan program tersebut hingga tahun 2025. [F.2] [F.3]

Capital Structure

The Company will maintain the capital structure established in 2024.

Dividend Policy

The Company will seek to maintain its ongoing dividend policy, taking into account performance achievements and sufficient capital to support business development.

Until 2025, the Company has no or not implemented any program in relation to comparison of targets and portfolio performance, as well as financing targets or investments in line with sustainable finance.

Prospek Usaha dan Proyeksi Tahun 2026

Business Outlook and 2026 Projection

Direksi memandang prospek usaha Perseroan tetap terbuka luas dan memiliki potensi pertumbuhan yang positif dalam jangka menengah dan panjang, seiring dengan proyeksi pertumbuhan ekonomi nasional yang stabil. International Monetary Fund memperkirakan pertumbuhan ekonomi Indonesia tetap berada di kisaran 5,0%, yang mencerminkan fundamental ekonomi yang kuat serta daya tahan domestik yang terjaga. Kondisi ini menjadi landasan yang kondusif bagi pertumbuhan sektor properti, khususnya dengan masih tingginya kebutuhan hunian di wilayah penyangga ibu kota dan kawasan berkembang, yang didorong oleh pertumbuhan penduduk, urbanisasi, serta meningkatnya kebutuhan akan hunian yang terintegrasi dengan fasilitas komersial dan infrastruktur pendukung.

Sebagai pengembang kawasan terpadu, Perseroan memiliki keunggulan kompetitif dalam menghadirkan proyek yang mengintegrasikan residensial, komersial, dan fasilitas penunjang lainnya, sehingga memberikan nilai tambah bagi konsumen sekaligus memperkuat daya tarik kawasan. Peluang pertumbuhan ini juga didukung

The Board views the Company's business prospects as still broad and holding positive growth potential in the medium and long term, in line with projections of stable national economic growth. The International Monetary Fund estimates Indonesia's economic growth to remain around 5.0%, reflecting strong economic fundamentals and resilient domestic demand. This provides a conducive foundation for growth in the property sector, particularly given the high ongoing demand for housing in the capital's surrounding areas and developing regions, driven by population growth, urbanization, and increasing demand for residences integrated with commercial facilities and supporting infrastructure.

As a developer of integrated areas, the Company holds a competitive advantage in delivering projects that combine residential, commercial, and supporting facilities, providing added value for consumers while strengthening the attractiveness of the area. Growth opportunities are also supported by the potential stabilization of macroeconomic

oleh potensi stabilisasi kondisi makroekonomi, kebijakan Pemerintah yang pro terhadap sektor properti, serta semakin terbukanya akses pembiayaan perbankan bagi masyarakat. Dengan dukungan landbank yang memadai dan pengalaman dalam pengembangan kawasan, Perseroan berada pada posisi strategis untuk menangkap peluang pasar secara selektif dan terukur, serta terus memperkuat kinerja operasional yang berkelanjutan di masa mendatang.

conditions, government policies favorable to the property sector, and increasing access to banking financing for the public. With adequate landbank resources and experience in area development, the Company is strategically positioned to capture market opportunities selectively and prudently, while continuing to strengthen sustainable operational performance in the future.

Aspek Pemasaran

Marketing Aspect

Perseroan optimis dan memproyeksikan bahwa industri properti akan mulai menggeliat bertumbuh di tahun mendatang. Untuk menghadapinya, Perseroan telah menetapkan strategi pemasaran yang akan dijalankan untuk mencapai target yang telah ditetapkan. Strategi pemasaran Perseroan adalah sebagai berikut:

- Terus melakukan inovasi dalam produk-produk yang akan dikembangkan serta menyiapkan berbagai jenis tipe produk baru dengan segmen harga yang *affordable* yang akan menjangkau konsumen lebih luas.
- Menciptakan produk-produk yang ramah lingkungan dan sesuai dengan regulasi lingkungan (*environmental compliance*).
- Menjalin berbagai kerjasama dengan pihak bank maupun agen properti dalam memperluas jaringan pemasaran dalam upaya memasarkan produk Perseroan.
- Mengoptimalkan *digital-marketing* dengan tambahan *gimmick-marketing* serta terus memaksimalkan kanal media sosial seperti Facebook, YouTube, Twitter, Instagram maupun website.
- *Integrated marketing communication* dengan memperkuat tim untuk menyiapkan strategi komunikasi di semua pemasaran baik itu *soft sell* yaitu *advertising*, *public relation*, *CSR*, *interactive marketing* dan *hard sell* yaitu *personal selling*, *direct marketing*, *sales promotion*.

The company is optimistic and projects that the property industry will continue its growth in . To face it, the Company has determined a marketing strategy that will be implemented to achieve the set targets. The Company's marketing strategy is as follows:

- Continue to innovate in products to be developed and prepare various types of new products with affordable price segments that will reach a wider audience.
- Creating products that are environmentally friendly and comply with environmental regulations (*environmental compliance*).
- Establishing various collaborations with banks and property agents in expanding the marketing network in an effort to market the Company's products.
- Optimizing digital-marketing with additional marketing gimmicks and continuing to maximize social media channels such as Facebook, YouTube, Twitter, Instagram and websites.
- Integrated marketing communication by strengthening the team to prepare a communication strategy in all marketing be it soft sell, namely advertising, public relations, CSR, interactive marketing and hard sell namely personal selling, direct marketing, sales promotion.

Kebijakan dan Pembayaran Dividen

Dividend Policy and Payment

KEBIJAKAN DIVIDEN 2 TAHUN TERAKHIR

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan Indonesia, khususnya UUPT, keputusan pembayaran dividen mengacu pada ketentuan-ketentuan yang terdapat pada anggaran dasar Perseroan dan persetujuan Pemegang Saham pada RUPS berdasarkan rekomendasi Direksi Perseroan. Pembayaran dividen hanya dapat dilakukan apabila Perseroan mencatatkan laba bersih yang positif. Anggaran dasar Perseroan memperbolehkan pembagian dividen interim dengan ketentuan pembagian tersebut tidak menyebabkan kekayaan bersih Perseroan lebih kecil dari modal ditempatkan dan disetor ditambah cadangan wajib.

Pembagian dividen interim tersebut tidak boleh mengganggu atau menyebabkan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajibannya pada kreditor atau mengganggu kegiatan Perseroan. Pembagian atas dividen interim ditetapkan berdasarkan keputusan Direksi Perseroan setelah mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan. Jika pada akhir tahun keuangan Perseroan mengalami kerugian, dividen interim yang telah dibagikan harus dikembalikan oleh para Pemegang Saham kepada Perseroan. Dalam hal Pemegang Saham tidak dapat mengembalikan dividen interim, maka Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan akan bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan.

Dengan tetap memperhatikan kondisi keuangan Perseroan dari waktu ke waktu, Perseroan merencanakan untuk membayar dividen tunai kepada seluruh pemegang saham sekurang-kurangnya sekali dalam setahun. Besarnya dividen yang akan dibagikan dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan, dengan tidak mengabaikan

DIVIDEND POLICY FOR THE PAST 2 YEARS

In accordance with Indonesian laws and regulations, particularly the Indonesian Company Law (UUPT), decisions regarding dividend payments refer to the provisions in the Company's Articles of Association and the approval of shareholders at the General Meeting of Shareholders (GMS) based on the Board of Directors' recommendation. Dividend payments can only be made if the Company records a positive net profit.

The Company's Articles of Association allow for interim dividends, provided that such distribution does not reduce the Company's net assets below the sum of paid-up capital and statutory reserves. Interim dividend distributions must not interfere with the Company's ability to meet its obligations to creditors or disrupt its operations. The amount of interim dividends is determined by the Board of Directors after obtaining approval from the Board of Commissioners. If the Company incurs a loss at the end of the financial year, any interim dividends already distributed must be returned by the shareholders to the Company. If shareholders are unable to return the interim dividends, the Board of Directors and the Board of Commissioners will be jointly and severally liable for the Company's loss.

While taking the Company's financial condition into account, the Company plans to pay cash dividends to all shareholders at least once a year. The dividend amount will be linked to the Company's profit for the relevant financial year, without compromising the Company's financial health or the GMS's right to determine otherwise in accordance with the Articles of Association.

tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan.

Setelah Penawaran Umum Perdana Saham, manajemen Perseroan berkomitmen untuk membagikan dividen tunai dengan prosentase yang akan disepakati dalam Rapat Umum Pemegang Saham yang berasal dari laba bersih tahun berjalan Perseroan setelah menyisihkan untuk cadangan wajib mulai tahun buku 2023 dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas serta peraturan perundang-undangan Pasar Modal dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan untuk menentukan lain sesuai dengan anggaran dasar Perseroan. Penentuan jumlah dan pembayaran dividen atas saham tersebut, akan bergantung pada rekomendasi Direksi Perseroan dengan mempertimbangkan beberapa faktor yang meliputi laba ditahan, kondisi keuangan, kondisi likuiditas, prospek usaha di masa depan dan kebutuhan kas Perseroan.

Sepanjang tahun 2025 Perseroan tidak melakukan pembagian dividen karena mempertimbangkan kinerja keuangan yang masih negatif.

Following the Initial Public Offering (IPO), the Company's management is committed to distributing cash dividends at a percentage to be determined at the General Meeting of Shareholders, sourced from the Company's current year net profit after allocating the mandatory reserve, starting from the 2023 financial year, in accordance with Law No. 40 of 2007 on Limited Liability Companies and Capital Market regulations. This commitment considers the Company's financial health and does not reduce the GMS's rights to decide otherwise under the Articles of Association. The determination of the dividend amount and payment will depend on the Board of Directors' recommendation, taking into account retained earnings, financial condition, liquidity, future business prospects, and the Company's cash needs.

During 2025, the Company did not distribute dividends, considering the financial performance was still negative.

Realisasi Penggunaan Dana Penawaran Umum

Realization of The Use of Proceeds from Public Offering

Tidak terdapat informasi terkait realisasi penggunaan dana penawaran umum.

There is no information regarding the realization of the public offering funds utilization.

Informasi Material mengenai Investasi, Ekspansi, Divestasi, Penggabungan/Peleburan Usaha, Akuisisi dan Restrukturisasi Utang/Modal

Material Information regarding Investment, Expansion, Divestment, Mergers/Amalgamations, Acquisitions, and Debt/Capital Restructuring

Pada tahun 2025, Perseroan tidak melakukan kegiatan bisnis terkait ekspansi, divestasi, penggabungan/peleburan usaha, akuisisi, restrukturisasi utang/modal, maupun investasi selain barang modal.

In 2025, the Company did not undertake any business activities related to expansion, divestment, merger or consolidation, acquisition, debt or capital restructuring, nor any investments other than capital expenditures.

Informasi Transaksi Material yang mengandung Benturan Kepentingan dan/atau Transaksi dengan Pihak Afiliasi/ Pihak Berelasi

Material Transactions Involving Conflicts of Interest and/or Transactions with Affiliated Parties/Related Parties

TRANSAKSI YANG MENGANDUNG BENTURAN KEPENTINGAN

Pada tahun 2025 tidak terdapat transaksi material yang mengandung benturan kepentingan.

TRANSACTIONS INVOLVING CONFLICTS OF INTEREST

In 2025, there were no material transactions involving conflicts of interest.

TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

Grup dalam kegiatan usahanya melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi dan dapat dilihat pada catatan Laporan Keuangan Konsolidasian pada catatan no.31.

TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

In the course of its business activities, the Group conducted transactions with related parties. Details of these transactions can be found in the Consolidated Financial Statements, Note 31.

Perubahan Peraturan Perundang-Undangan

Changes in Legislation

Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat perubahan peraturan perundang-undangan yang memberikan pengaruh signifikan terhadap Perseroan.

Throughout 2025, there were no changes in laws and regulations that had a significant impact on the Company.

Perubahan Kebijakan Akuntansi

Changes in Accounting Policy

Pada tahun 2025, Perusahaan melakukan perubahan metode akuntansi untuk investasi pada entitas asosiasi dari penyertaan saham menjadi metode konsolidasi karena adanya perubahan pengendalian manajemen yg sama dengan Perusahaan.

In 2025, the Company changed its accounting method for investments in associates from the equity method to the consolidation method due to changes in control, whereby the management became aligned with that of the Company.

Selain itu, terdapat perubahan kebijakan akuntansi yang berlaku sejak 1 Januari 2025 yakni sebagai berikut:

In addition, there were changes in accounting policies effective as of January 1, 2025, as follows:

Amandemen PSAK 221: Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing-Kekurangan Ketertukaran

Amendment of PSAK 221: The Impact of Changes in Foreign Exchange Rates-Lack of Exchangeability

Penjelasan atas Perubahan Kebijakan :
Akuntansi yang Diberlakukan
Explanation of the Changes in the Accounting Policies

Amandemen tentang kekurangan ketertukaran.
Amandemen ini menjelaskan pengaturan terkait kondisi Ketika suatu mata uang tidak tertukar serta pengungkapannya.
Amendment Regarding Non-Exchangeability
This amendment provides guidance on the treatment and disclosure requirements when a currency is non-exchangeable. It explains how to account for transactions or balances in a currency that cannot be freely converted into another currency, including the necessary disclosures to ensure transparency in financial reporting.

Dampak Terhadap Perusahaan
Impact on the Company

: Tidak menimbulkan perubahan material terhadap kebijakan akuntansi Entitas dan efek material terhadap laporan keuangan.
It does not result in any material changes to the Entity's accounting policies or have a material effect on the financial statements.





05

Tata Kelola Perusahaan yang Baik

Good Corporate Governance

Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik

Implementation of Good Corporate Governance

DASAR PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN

Dalam menerapkan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (GCG), Perseroan berpedoman pada peraturan perundang-undangan berikut:

1. UU No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal;
2. UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
3. POJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten dan Perusahaan Publik;
4. POJK No. 21/POJK.04/2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka;
5. POJK No. 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan Informasi atau Fakta Material oleh Emiten atau Perusahaan Publik;
6. SEOJK No. 32/SEOJK.04/2015 tentang Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka;
7. POJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka; dan
8. Peta Jalan Tata Kelola Perusahaan Indonesia yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

BASIS FOR IMPLEMENTING CORPORATE GOVERNANCE

In implementing Good Corporate Governance (GCG), the Company adheres to the following regulations:

1. Law No. 8 of 1995 concerning the Capital Market;
2. Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies;
3. OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014 concerning the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers and Public Companies;
4. OJK Regulation No. 21/POJK.04/2015 concerning the Implementation of the Guidelines for Public Company Governance;
5. OJK Regulation No. 31/POJK.04/2015 concerning the Disclosure of Information or Material Facts by Issuers or Public Companies;
6. OJK Circular Letter No. 32/SEOJK.04/2015 concerning Guidelines for Public Company Governance;
7. OJK Regulation No. 15/POJK.04/2020 concerning the Plan and Implementation of the General Meeting of Shareholders of Public Companies; and
8. The Indonesian Corporate Governance Roadmap issued by the Financial Services Authority (OJK).

TUJUAN PENERAPAN TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK

Berikut adalah tujuan penerapan GCG di lingkungan Perseroan:

1. Mengoptimalkan nilai Perseroan bagi pemegang saham dengan memperhatikan kepentingan pemegang saham dan pemangku kepentingan berdasarkan prinsip GCG;
2. Memastikan keputusan RUPS, Dewan Komisaris, dan Direksi berlandaskan moral dan hukum;
3. Meningkatkan pengelolaan yang profesional, transparan, efisien, dan independen;
4. Mendukung pengelolaan sumber daya dan risiko secara bertanggung jawab dan hati-hati;
5. Mengintegrasikan tanggung jawab sosial dan keberlanjutan lingkungan dalam kegiatan operasional Perseroan;
6. Memberikan pedoman kerja bagi Dewan Komisaris, Direksi, dan karyawan sesuai regulasi; dan
7. Memperkuat daya saing dan mendorong pertumbuhan berkelanjutan.

PRINSIP TATA KELOLA PERUSAHAAN YANG BAIK

Perseroan berkomitmen menerapkan prinsip GCG dalam setiap aktivitas operasionalnya. Komitmen ini dijalankan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berpedoman pada lima prinsip utama GCG berikut:

OBJECTIVES OF IMPLEMENTING GOOD CORPORATE GOVERNANCE

The following are the objectives of implementing GCG within the Company:

1. To optimize the value of the Company for shareholders while considering the interests of shareholders and stakeholders based on GCG principles;
2. To ensure that the decisions of the General Meeting of Shareholders, the Board of Commissioners, and the Board of Directors are based on moral and legal grounds;
3. To enhance management practices that are professional, transparent, efficient, and independent;
4. To support the responsible and prudent management of resources and risks;
5. To integrate social responsibility and environmental sustainability into the Company's operational activities;
6. To provide a working framework for the Board of Commissioners, Board of Directors, and employees in accordance with regulations; and
7. To strengthen competitiveness and encourage sustainable growth.

PRINCIPLES OF GOOD CORPORATE GOVERNANCE

The Company is committed to implementing GCG principles in all its operational activities. This commitment is carried out in accordance with applicable laws and regulations and is based on the following five main GCG principles:

01

TRANSPARANSI Transparency

Keterbukaan dalam pengambilan keputusan dan penyampaian informasi material dan relevan mengenai Perseroan.

Openness in decision-making and the disclosure of material and relevant information regarding the Company.

02

AKUNTABILITAS Accountability

Kejelasan fungsi, pelaksanaan, dan pertanggungjawaban organ Perseroan untuk pengelolaan yang efektif.

Clarity of functions, execution, and accountability of the Company's organs for effective management.

03

TANGGUNG JAWAB Responsibility

Kepatuhan terhadap hukum dan prinsip korporasi yang sehat dalam pengelolaan Perseroan.

Compliance with laws and healthy corporate principles in managing the Company.

04

KEMANDIRIAN Independence

Pengelolaan Perseroan secara profesional tanpa pengaruh dari pihak luar yang tidak sesuai dengan hukum dan prinsip korporasi yang sehat.

Professional management of the Company without external influence that contradicts the law and healthy corporate principles.

05

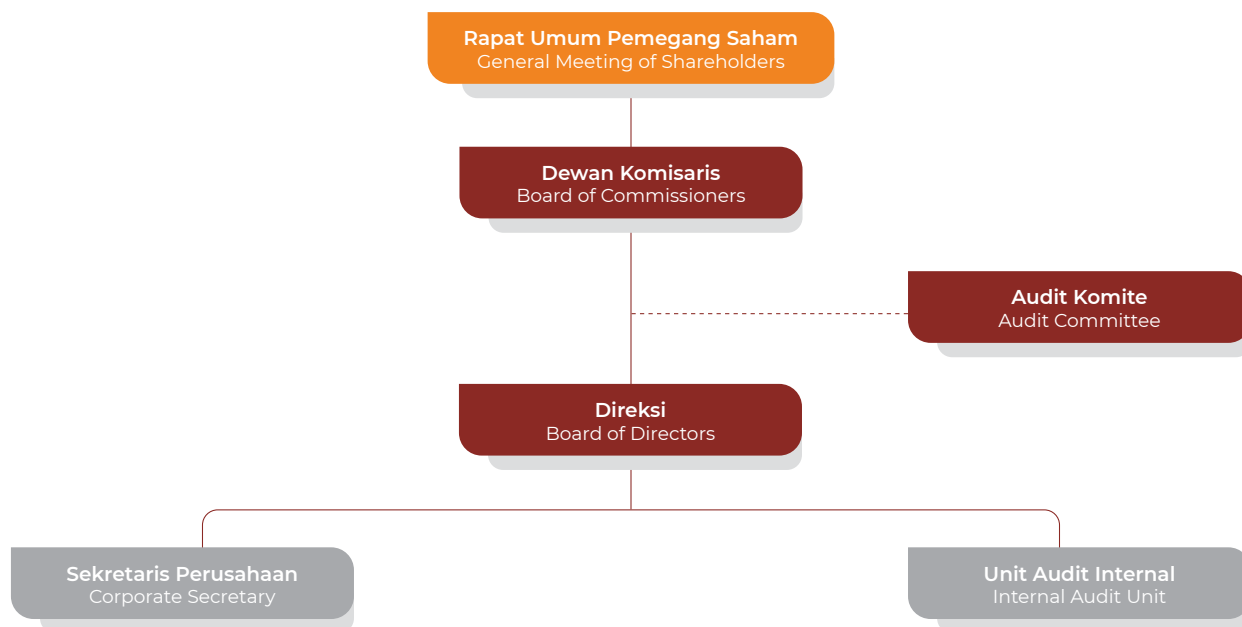
KEWAJARAN Fairness

Penerapan keadilan dan kesetaraan dalam memenuhi hak-hak pemangku kepentingan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

The application of fairness and equality in fulfilling the rights of stakeholders in accordance with the applicable laws and regulations.

Struktur Tata Kelola Perusahaan

Corporate Governance Structure



Berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, struktur tata kelola Perusahaan mencakup tiga organ utama berikut:

1. **Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)**
Organ Perusahaan yang memiliki wewenang tertinggi yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris, sesuai peraturan dan/atau Anggaran Dasar.
2. **Dewan Komisaris**
Organ Perusahaan yang bertugas mengawasi dan memberi nasihat kepada Direksi sesuai Anggaran Dasar.
3. **Direksi**
Organ Perusahaan yang bertanggung jawab atas pengelolaan Perseroan untuk mencapai tujuan serta mewakili Perseroan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.

Selain ketiga organ utama tersebut, struktur tata kelola Perseroan juga didukung oleh Komite Audit yang berada di bawah naungan Dewan Komisaris, serta Sekretaris Perusahaan dan Unit Audit Internal yang berada di bawah koordinasi Direksi.

Based on Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies, the Company's governance structure includes the following three main organs:

1. **General Meeting of Shareholders (GMS)**
The highest authority organ of the Company, with powers not delegated to the Board of Directors or the Board of Commissioners, in accordance with regulations and/or the Articles of Association.
2. **Board of Commissioners**
The organ responsible for overseeing and providing advice to the Board of Directors in accordance with the Articles of Association.
3. **Board of Directors**
The organ responsible for managing the Company to achieve its objectives and representing the Company in accordance with the provisions of the Articles of Association.

In addition to these three main organs, the Company's governance structure is also supported by the Audit Committee, which operates under the Board of Commissioners, as well as the Corporate Secretary and the Internal Audit Unit, which are under the coordination of the Board of Directors.

Rapat Umum Pemegang Saham

General Meeting of Shareholders

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) adalah organ tertinggi dalam Perseroan yang memiliki hak dan kewenangan yang tidak dimiliki oleh Dewan Komisaris maupun Direksi, sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar Perseroan. RUPS menjadi sarana komunikasi antara Dewan Komisaris dan Direksi dengan para pemegang saham melalui sesi tanya jawab yang tersedia untuk seluruh pemegang saham yang hadir pada setiap agenda RUPS.

DASAR HUKUM

1. UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
2. POJK No. 15/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka;
3. POJK No. 16/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik; dan
4. Anggaran Dasar Perseroan.

JENIS RUPS

RUPS terbagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. RUPS Tahunan

RUPS Tahunan diselenggarakan setiap tahun, paling lambat enam bulan setelah tahun buku Perseroan berakhir. Keputusan yang diambil dalam RUPS Tahunan meliputi:

- a. Persetujuan atas Laporan Tahunan Perseroan, termasuk laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris dan pengesahan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan;
- b. Pemberian pelunasan dan pembebasan tanggung jawab (*acquit et de charge*) kepada Direksi dan Dewan Komisaris atas pengelolaan dan pengawasan selama tahun buku yang bersangkutan, sepanjang tindakan tersebut tercatat

The General Meeting of Shareholders (GMS) is the highest organ in the Company, possessing rights and authority not held by the Board of Commissioners or the Board of Directors, as stipulated in the applicable laws and the Company's Articles of Association. The GMS serves as a communication platform between the Board of Commissioners and the Board of Directors with the shareholders, through a question-and-answer session available to all shareholders present at each GMS agenda.

LEGAL BASIS

1. Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies;
2. OJK Regulation No. 15/POJK.04/2020 dated April 21, 2020, concerning the Plan and Implementation of the General Meeting of Shareholders of Public Companies;
3. OJK Regulation No. 16/POJK.04/2020 dated April 21, 2020, concerning the Electronic Implementation of the General Meeting of Shareholders of Public Companies; and
4. The Company's Articles of Association.

TYPES OF GMS

The GMS is divided into two types, as follows:

1. Annual GMS

The Annual GMS is held every year, no later than six months after the end of the Company's fiscal year. The decisions made during the Annual GMS include:

- a. Approval of the Company's Annual Report, including the supervisory report of the Board of Commissioners and the ratification of the Company's Consolidated Financial Statements;
- b. Granting discharge and release from liability (*acquit et de charge*) to the Board of Directors and the Board of Commissioners for management and supervision during the relevant fiscal year, provided such actions are recorded in the Annual Report

dalam Laporan Tahunan dan perhitungan tahunan sesuai ketentuan yang berlaku;

- c. Penetapan penggunaan laba bersih Perseroan;
- d. Penunjukan akuntan publik dan kantor akuntan publik untuk mengaudit laporan keuangan Perseroan;
- e. Penetapan gaji dan tunjangan lainnya bagi Direksi serta honorarium bagi Dewan Komisaris; dan
- f. Keputusan lain yang memerlukan persetujuan RUPS.

2. RUPS Luar Biasa

RUPS Luar Biasa diselenggarakan untuk mengambil keputusan mendesak yang memerlukan persetujuan pemegang saham, termasuk namun tidak terbatas pada:

- a. Perubahan Anggaran Dasar Perseroan;
- b. Transaksi dengan benturan kepentingan sesuai dengan ketentuan pasar modal;
- c. Merger, akuisisi, atau restrukturisasi lainnya.

WEWENANG RUPS

RUPS memiliki kewenangan untuk:

1. Mengangkat dan memberhentikan anggota Dewan Komisaris dan Direksi;
2. Mengevaluasi kinerja Dewan Komisaris dan Direksi;
3. Mengesahkan perubahan Anggaran Dasar Perseroan;
4. Memberikan persetujuan atas Laporan Tahunan dan mengesahkan Laporan Keuangan Perseroan;
5. Memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab (*volledig acquit et de charge*) kepada anggota Dewan Komisaris dan Direksi atas tindakan pengawasan dan pengurusan;
6. Menetapkan alokasi penggunaan laba Perseroan;
7. Menyetujui transaksi afiliasi dan benturan kepentingan;
8. Menunjuk akuntan publik dan kantor akuntan publik; dan

and annual calculations in accordance with applicable regulations;

- c. Determination of the use of the Company's net profit;
- d. Appointment of a public accountant and public accounting firm to audit the Company's financial statements;
- e. Determination of salaries and other benefits for the Board of Directors, as well as honorariums for the Board of Commissioners; and
- f. Other decisions that require the approval of the GMS.

2. Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS)

The EGMS is held to make urgent decisions that require shareholder approval, including but not limited to:

- a. Amendments to the Company's Articles of Association;
- b. Transactions with conflicts of interest in accordance with capital market regulations;
- c. Mergers, acquisitions, or other restructuring activities.

AUTHORITY OF THE GMS

The GMS has the authority to:

1. Appoint and dismiss members of the Board of Commissioners and the Board of Directors;
2. Evaluate the performance of the Board of Commissioners and the Board of Directors;
3. Ratify amendments to the Company's Articles of Association;
4. Approve the Annual Report and ratify the Company's Financial Statements;
5. Grant discharge and release from liability (*volledig acquit et de charge*) to members of the Board of Commissioners and the Board of Directors for their supervisory and management actions;
6. Determine the allocation of the Company's profits;
7. Approve affiliate transactions and conflicts of interest;
8. Appoint public accountants and public accounting firms; and

9. Menentukan jumlah dan jenis kompensasi bagi anggota Dewan Komisaris dan Direksi.

9. Determine the amount and types of compensation for members of the Board of Commissioners and the Board of Directors.

PENYELENGGARAAN RUPS TAHUN 2025

Perseroan menyelenggarakan satu kali RUPS di tahun 2025, yaitu RUPST Tahun Buku 2024 yang digelar pada tanggal 20 Mei 2025.

ORGANIZATION OF THE GMS IN 2025

The Company held three GMS meetings in 2025, namely the Annual GMS for the 2024 fiscal year, which was held concurrently with the first Extraordinary GMS on May 20, 2025.

RUPST TAHUN BUKU 2025

Berikut adalah tahapan penyelenggaraan RUPST Tahun Buku 2024:

ANNUAL GMS FOR THE 2024 FISCAL YEAR

The following are the stages of the organization of the Annual GMS for the 2024 fiscal year:

Tahapan Penyelenggaraan RUPST Tahun Buku 2024 Stages of the Implementation of the AGMS for the 2024 Fiscal Year		
Pemberitahuan Notification	Pemberitahuan mengenai informasi rencana dan mata acara Rapat disampaikan kepada OJK dan BEI melalui surat No. No. 007/MD/Corsec/III/2025.	The notification regarding the planned information and agenda of the meeting was submitted to the OJK and the IDX through letter No. 007/MD/Corsec/III/2025.
Pengumuman Announcement	Pengumuman kepada pemegang saham dilakukan melalui iklan di situs web pada 11 April 2025, serta diunggah di situs web BEI pada tanggal yang sama.	The announcement to shareholders was made through an advertisement on the website on April 11, 2025, and was also uploaded to the IDX website on the same date.
Pemanggilan Invitation	Pemanggilan untuk menghadiri Rapat dipublikasikan melalui iklan di situs web Perseroan pada tanggal 28 April 2025, dan juga diunggah di situs web BEI pada tanggal yang sama.	The invitation to attend the meeting was published through an advertisement on the Company's website on April 28, 2025, and was also uploaded to the IDX website on the same date.
Pelaksanaan Conducting	Pelaksanaan Rapat dilakukan pada Kamis, 20 Mei 2025, bertempat di Function Room Lantai 1, Gedung The Bellagio Residence, Jalan Kawasan Mega Kuningan Barat IX Kav. E4.3, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan. RUPST berlangsung pukul 09.52-10.24 WIB, sedangkan RUPSLB dilaksanakan pukul 10.03-10.44 WIB.	The meeting was held on Thursday, May 20, 2025, at the Function Room on the 1st floor, The Bellagio Residence Building, Jalan Kawasan Mega Kuningan Barat IX Kav. E4.3, Kuningan Timur, Setiabudi, South Jakarta. The Annual GMS took place from 10:03 to 10:44 WIB.
Hasil RUPS Results of the GMS	Hasil RUPS berupa Ringkasan Risalah Rapat dipublikasikan di situs web Perseroan pada tanggal 22 Mei 2025, dan juga diunggah di situs web BEI pada tanggal yang sama.	The results of the GMS, in the form of a Summary of the Meeting Minutes, were published on the Company's website on May 22, 2025, and were also uploaded to the IDX website on the same date.

RUPST Tahun Buku 2024 dilaksanakan secara fisik dan elektronik melalui aplikasi eASY.KSEI, sesuai dengan ketentuan dalam POJK No. 16/POJK.04/2020. Adapun peserta yang hadir dalam RUPST Tahun Buku 2024 adalah sebagai berikut:

The Annual GMS for the 2024 fiscal year and the Extraordinary GMS on May 20, 2025, were held both physically and electronically through the eASY.KSEI application, in accordance with the provisions of OJK Regulation No. 16/POJK.04/2020. The participants present at the Annual GMS for the 2024 fiscal are as follows:

Peserta RUPST Tahun Buku 2024 Participants of the AGMS for the 2024 Fiscal Year		
Pemegang Saham Shareholders	RUPST dihadiri oleh pemegang saham dan/atau kuasa pemegang saham yang secara keseluruhan mewakili 2.518.788.368 saham, atau setara dengan 75,19% dari seluruh jumlah saham dengan hak suara yang sah yang telah dikeluarkan oleh Perseroan.	The Annual GMS was attended by shareholders and/or their proxies, collectively representing 2518.788.368 shares, or 75.19% of the total number of shares with valid voting rights issued by the Company.
Dewan Komisaris Board of Commissioners	• Ibu Barbara Angela Barak Rimba Komisaris Utama • Ibu Jennifer Barak Rimba Komisaris • Ibu Hongisisilia, SE, Ak. Komisaris Independen • Bapak Drs. Anton Bachrul Alam, SH Komisaris Independen	• Mrs. Barbara Angela Barak Rimba President Commissioner • Mrs. Jennifer Barak Rimba Commissioner • Mrs. Hongisisilia, SE, Ak. Independent Commissioner • Mr. Drs. Anton Bachrul Alam, SH Independent Commissioner
Direksi Board of Directors	• Bapak Ronald Trisna Wihardja Direktur Utama • Ibu Lora Melani Lowas Barak Rimba Direktur • Bapak Radian Wena Wahyudi Direktur • Ibu Ouw Desiyanti Direktur	• Mr. Ronald Trisna Wihardja President Director • Mrs. Lora Melani Lowas Barak Rimba Director • Mr. Radian Wena Wahyudi Director • Mrs. Ouw Desiyanti Director
Pihak Independen Independent Party	Perseroan menunjuk Stephanie Wilamarta, SH., selaku Notaris dalam melakukan perhitungan dan/atau melakukan validasi suara.	The Company appointed Stephanie Wilamarta, SH., as the Notary to conduct the vote counting and/or validate the votes.

Keputusan RUPST Tahun Buku 2024

Keputusan RUPST Tahun Buku 2024 dituangkan dalam Akta Berita Acara RUPS Tahunan Perseroan No. 81 tanggal 20 Mei 2025 yang dibuat di hadapan Stephanie Wilamarta, SH., Notaris di Jakarta. Berikut adalah hasil keputusan RUPST Tahun Buku 2024 beserta realisasinya:

Decisions of the Annual GMS for the 2023 Fiscal Year

The decisions of the Annual GMS for the 2024 fiscal year are documented in the Deed of Minutes of the Company's Annual GMS No. 141 dated May 20, 2025, made before Stephanie Wilamarta, SH., Notary in Jakarta. Below are the decisions of the Annual GMS for the 2024 fiscal year along with their realizations:

Mata Acara 1 1st Agenda

1. Persetujuan atas Laporan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024. 2. Pengesahan Laporan Keuangan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024. 3. Memberikan pelunasan dan pembebasan sepenuhnya (<i>acquit et decharge</i>) kepada anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan atas tindakan pengawasan dan pengurusan yang mereka lakukan selama tahun buku 2024, sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan Perseroan yang disetujui serta Laporan Keuangan Tahunan yang disahkan.	1. Approval of the Company's Annual Report for the financial year ended on December 31, 2024. 2. Ratification of the Company's Annual Financial Statements for the financial year ended on December 31, 2024. 3. Granting full release and discharge (<i>acquit et decharge</i>) to the members of the Board of Commissioners and the Board of Directors of the Company for their supervisory and management actions during the financial year 2024, to the extent that such actions are reflected in the Company's Annual Report which is approved by the Board of Commissioners and the Board of Directors of the Company.

Keputusan | Decision

1. Menyetujui Laporan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024; 2. Mengesahkan Laporan Keuangan Tahunan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024;	1. Approved the Company's Annual Report for the financial year ended on December 31, 2024. 2. Ratify the Company's Annual Financial Statements for the financial year ended on December 31, 2024.

3. Memberikan pelunasan dan pembebasan sepenuhnya (*acquit et decharge*) kepada anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan atas tindakan pengawasan dan pengelolaan yang mereka lakukan selama tahun buku 2024 sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan Perseroan yang disetujui serta Laporan Keuangan Tahunan yang disahkan.

3. To grant full release and discharge (*acquit et decharge*) to the members of the Board of Commissioners and the Board of Directors of the Company for their supervisory and management actions during the financial year 2024, to the extent that such actions are reflected in the Company's Annual Report which is approved by the Board of Commissioners and the Board of Directors of the Company.

Hasil Pemungutan Suara | Voting

Setuju	2.391.372.668 (94,94%)	Agree	2,391,372,668 (94.94%)
Abstain	126.035.700 (5,00%)	Abstain	126,035,700 (5.00%)
Tidak setuju	1.380.000 (0,05%)	Disagree	1,380,000 (0.05%)

Realisasi | Realization

Telah direalisasikan sepenuhnya.

It has been fully realized.

Mata Acara 2 2nd Agenda

Persetujuan Penetapan Laba/Rugi Bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024.

Approval of the determination of the Company's net profit or loss for the fiscal year ending December 31, 2024.

Keputusan | Decision

Menyetujui Laba Bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 yaitu Laba bersih Sebesar Rp 522.711.993.667,-, menyetujui kebijakan perseroan untuk tidak membagikan dividen kepada para Pemegang Saham. Keputusan ini diambil dengan mempertimbangkan kebutuhan strategis Perseroan, di mana Laba Bersih akan dialokasikan untuk mendukung penguatan struktur permodalan, termasuk pelunasan kewajiban keuangan, pemenuhan kebutuhan modal kerja, serta pembiayaan ekspansi dan proyekproyek pengembangan yang direncanakan pada tahun 2025. Langkah ini diharapkan dapat memperkuat posisi keuangan Perseroan dan memberikan nilai tambah jangka panjang bagi seluruh pemangku kepentingan

Approve the Company's Net Income for the fiscal year ending December 31, 2024, namely Net Income of Rp 522,711,993,667,-, approve the company's policy not to distribute dividends to Shareholders. This decision was taken by considering the Company's strategic needs, where Net Income will be allocated to support the strengthening of the capital structure, including the repayment of financial obligations, fulfillment of working capital needs, as well as financing expansion and development projects planned in 2025. This step is expected to strengthen the Company's financial position and provide long-term added value for all stakeholders.

Hasil Pemungutan Suara | Voting

Setuju	2.389.122.668 (94,85%)	Agree	2,389,122,668 (94.85%)
Abstain	2.265.000 (0,09%)	Abstain	2,265,000 (0.09%)
Tidak setuju	127.400.700 (5,06%)	Disagree	127,400,700 (5.06%)

Realisasi | Realization

Telah direalisasikan sepenuhnya.

It has been fully realized.

Mata Acara 3 3rd Agenda

Penunjukan Kantor Akuntan Publik yang akan mengaudit laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku 2025 atau pelimpahan kewenangan kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan kriteria dan menunjuk Kantor Akuntan Publik yang akan mengaudit laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku 2025, untuk menetapkan besarnya honorarium dan syarat lainnya bagi Kantor Akuntan Publik tersebut.

Appointment of the Public Accounting Firm to audit the Company's financial statements for the 2025 fiscal year or delegation of authority to the Board of Commissioners to determine the criteria and appoint the Public Accounting Firm that will audit the Company's financial statements for the 2025 fiscal year, including setting the fee and other terms for the appointed Public Accounting Firm.

Keputusan | Decision

Mendelegasikan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menunjuk Kantor Akuntan Publik Independen yang akan mengaudit buku Perseroan tahun buku 2025 dengan kriteria bahwa Kantor Akuntan Publik Independen yang ditunjuk telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan sesuai ketentuan yang berlaku dan memiliki reputasi yang baik serta memberikan kewenangan kepada Direksi Perseroan untuk menetapkan besarnya honorarium dan syarat lainnya bagi Kantor Akuntan Publik tersebut, dengan memperhatikan rekomendasi Komite Audit Perseroan.

Delegating authority to the Board of Commissioners of the Company to appoint an Independent Public Accounting Firm to audit the Company's books for the financial year 2025 with the criteria that the appointed Independent Public Accounting Firm has been registered with the Financial Services Authority in accordance with applicable regulations and has a good reputation and authorizing the Board of Directors of the Company to determine the amount of honorarium and other conditions for the Public Accounting Firm, taking into account the recommendations of the Audit Committee of the Company.

Hasil Pemungutan Suara | Voting

Setuju	2.389.122.668 (94,85%)	Agree	2,389,122,668 (94.85%)
Abstain	3.615.000 (0,14%)	Abstain	3,615,000 (0.14%)
Tidak setuju	126.035.700 (5,00%)	Disagree	126,035,700 (5.00%)

Realisasi | Realization

Telah direalisasikan sepenuhnya.

It has been fully realized.

Mata Acara 4 4th Agenda

Memberikan kewenangan kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan remunerasi bagi anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk tahun 2025.

Grant authority to the Board of Commissioners of the Company to determine the remuneration for the members of the Board of Directors and the Board of Commissioners for the 2025 fiscal year.

Keputusan | Decision

Memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris untuk merancang, menetapkan dan memberlakukan sistem remunerasi termasuk honorarium, tunjangan, gaji, bonus dan/atau remunerasi lainnya bagi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan untuk tahun 2025 dengan landasan perumusan berdasarkan orientasi *performance*, *market competitiveness* dan penyalarsan kapasitas finansial Perseroan untuk memenuhinya, serta hal-hal lain yang diperlukan.

To authorize the Board of Commissioners to design, determine and enforce the remuneration system including honorarium, allowances, salaries, bonuses and/or other remuneration for members of the Board of Commissioners and Board of Directors of the Company for 2025 on the basis of formulation based on performance orientation, market competitiveness and alignment of the Company's financial capacity to fulfill it, as well as other necessary matters.

Hasil Pemungutan Suara | Voting

Setuju	2.389.122.668 (94,85%)	Agree	2,389,122,668 (94.85%)
Abstain	2.250.000 (0,09%)	Abstain	2,250,000 (0.09%)
Tidak setuju	127.400.700 (5,06%)	Disagree	127,400,700 (5.06%)

Realisasi | Realization

Telah direalisasikan sepenuhnya.

It has been fully realized.

Mata Acara 5 5th Agenda

Persetujuan Perubahan dan/atau Penegasan kembali Susunan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan.

Approval of Changes and/or Reaffirmation of the Composition of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors

Keputusan | Decision

Menyetujui pengangkatan kembali anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, terhitung sejak ditutupnya Rapat ini sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku 2029 yang akan diselenggarakan pada tahun 2030, dengan susunan sebagai berikut:

Approve the reappointment of members of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company, effective as of the closing of this Meeting until the closing of the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2029 which will be held in 2030, with the following composition:

Direksi | Board of Directors

Direktur Utama President Director	: Bapak RONALD TRISNA WIHARDJA;
Direktur Director	: Ibu LORA MELANI LOWAS BARAK RIMBA;
Direktur Director	: Bapak RADIAN WENA WAHYUDI, ST;
Direktur Director	: Ibu OUW DESIYANTI;

Dewan Komisaris | Board of Commissioners

Komisaris Utama President Commissioner	: Ibu BARBARA ANGELA BARAK RIMBA;
Komisaris Commissioner	: Ibu JENNIFER BARAK RIMBA;
Komisaris Independen Independent Commissioner	: Ibu HONGISISILIA, SE;
Komisaris Independen Independent Commissioner	: Bapak Drs. ANTON BACHRUL ALAM, SH.

Memberikan wewenang dan/atau kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dan/atau disyaratkan sehubungan dengan penetapan susunan Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris Perseroan tersebut di atas termasuk tetapi tidak terbatas untuk menyatakan dalam bentuk akta notaris, menghadap di hadapan notaris, mengajukan serta menandatangani semua permohonan dan dokumen lainnya yang diperlukan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, termasuk kepada Menteri Hukum Republik Indonesia terkait dengan penetapan kembali pengurus Perseroan, tanpa ada yang dikecualikan.

To authorize and/or empower the Board of Directors of the Company with the right of substitution to take all necessary and/or required actions in connection with the determination of the composition of the Members of the Board of Directors and Members of the Board of Commissioners of the Company mentioned above, including but not limited to stating in the form of a notarial deed, appearing before a notary, submitting and signing all applications and other documents required in accordance with applicable laws and regulations, including to the Minister of Law of the Republic of Indonesia related to the redetermination of the Company's management, without any exception.

Hasil Pemungutan Suara | Voting

Setuju	2.389.122.668 (94,85%)	Agree	2,389,122,668 (94.85%)
Abstain	3.615.000 (0,14%)	Abstain	3,615,000 (0.14%)
Tidak setuju	126.035.700 (5,00%)	Disagree	126,035,700 (5.00%)

Realisasi | Realization

Telah direalisasikan sepenuhnya.

It has been fully realized.

KEPUTUSAN RUPS TAHUN SEBELUMNYA

Hasil keputusan RUPS Perseroan tahun 2024 telah direalisasikan sepenuhnya pada tahun tersebut.

DECISION OF THE PREVIOUS ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS (RUPST)

The decisions made during the Company's 2024 Annual General Meeting of Shareholders (RUPST) have been fully implemented within the same year.

Dewan Komisaris

Board of Commissioners

Dewan Komisaris adalah organ utama Perseroan yang melakukan pengawasan dan memberikan arahan kepada Direksi dalam menjalankan kepengurusan Perseroan. Disamping melaksanakan fungsi pengawasan, Dewan Komisaris juga turut melakukan pemantauan terhadap efektivitas implementasi GCG yang dilakukan Perseroan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan.

PIAGAM DEWAN KOMISARIS

Dewan Komisaris melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya berdasarkan Piagam Dewan Komisaris yang telah disahkan pada tanggal 8 April 2020. Piagam tersebut menjadi pedoman bagi Dewan Komisaris dalam memastikan penerapan GCG serta pelaksanaan fungsi pengawasan dan pemberian nasihat kepada Direksi.

Secara garis besar, isi dari Piagam Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

1. Landasan Hukum
2. Tanggung Jawab Dewan Komisaris
3. Struktur dan Keanggotaan Dewan Komisaris
4. Kriteria dan Independensi Dewan Komisaris
5. Masa Jabatan Dewan Komisaris
6. Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris
7. Kewenangan Dewan Komisaris
8. Etika Kerja Dewan Komisaris
9. Nilai Kerja Dewan Komisaris
10. Waktu Kerja Dewan Komisaris
11. Rapat Dewan Komisaris
12. Pelaporan dan Pertanggungjawaban Dewan Komisaris
13. Aspek Transparansi Dewan Komisaris.

The Board of Commissioners is the main organ of the Company that oversees and provides guidance to the Board of Directors in managing the Company. In addition to performing its supervisory functions, the Board of Commissioners also monitors the effectiveness of the implementation of Good Corporate Governance (GCG) conducted by the Company in accordance with the Company's Articles of Association.

CHARTER OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

The Board of Commissioners carries out its duties and responsibilities based on the Charter of the Board of Commissioners, which was approved on April 8, 2020. This Charter serves as a guideline for the Board of Commissioners in ensuring the implementation of Good Corporate Governance (GCG), as well as in performing its supervisory functions and providing advice to the Board of Directors.

The main contents of the Board of Commissioners' Charter are as follows:

1. Legal Basis
2. Responsibilities of the Board of Commissioners
3. Structure and Membership of the Board of Commissioners
4. Criteria and Independence of the Board of Commissioners
5. Term of Office of the Board of Commissioners
6. Duties and Responsibilities of the Board of Commissioners
7. Authority of the Board of Commissioners
8. Work Ethics of the Board of Commissioners
9. Core Values of the Board of Commissioners
10. Working Hours of the Board of Commissioners
11. Meetings of the Board of Commissioners
12. Reporting and Accountability of the Board of Commissioners
13. Transparency Aspects of the Board of Commissioners.

MASA JABATAN DEWAN KOMISARIS

Ketentuan mengenai masa jabatan anggota Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam Piagam Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

1. Anggota Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
2. Masa jabatan anggota Dewan Komisaris dihitung sejak tanggal yang ditentukan dalam RUPS, masing-masing untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.
3. Anggota Dewan Komisaris dapat diangkat kembali untuk masa jabatan kedua kalinya.
4. RUPS dapat mengangkat orang lain untuk mengisi jabatan seorang anggota Dewan Komisaris yang diberhentikan dari jabatannya.
5. Masa jabatan seseorang yang diangkat untuk menggantikan anggota Dewan Komisaris yang diberhentikan atau untuk mengisi lowongan adalah untuk sisa masa jabatan dari anggota Dewan Komisaris yang diberhentikan/digantikan tersebut.
6. Dalam hal terdapat penambahan anggota Dewan Komisaris, maka jabatan anggota Dewan Komisaris tersebut akan berakhir bersamaan dengan berakhirnya masa jabatan anggota Dewan Komisaris lainnya yang diangkat terakhir.
7. Apabila oleh suatu sebab semua jabatan anggota Dewan Komisaris lowong atau jumlahnya lebih kecil dari persyaratan minimal yang ditetapkan dalam ketentuan yang berlaku, maka paling lambat dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak terjadi lowongan, harus diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu dengan memperhatikan persyaratan dan ketentuan yang berlaku.
8. Masa Jabatan anggota Dewan Komisaris berakhir apabila:
 - a. Mengundurkan diri sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - b. Tidak lagi memenuhi persyaratan ketentuan yang berlaku;
 - c. Meninggal dunia;

TERM OF OFFICE OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

The provisions regarding the term of office of the members of the Board of Commissioners, as outlined in the Board of Commissioners' Charter, are as follows:

1. Members of the Board of Commissioners are appointed and dismissed by the General Meeting of Shareholders (GMS).
2. The term of office of the members of the Board of Commissioners starts from the date specified in the GMS, with each term lasting 5 (five) years.
3. Members of the Board of Commissioners may be reappointed for a second term.
4. The GMS may appoint another individual to fill the position of a member of the Board of Commissioners who has been dismissed from their position.
5. The term of office of a person appointed to replace a dismissed member of the Board of Commissioners or to fill a vacancy will be for the remainder of the term of the dismissed/replaced member.
6. In the event of an addition to the Board of Commissioners, the term of office of the newly appointed member will end simultaneously with the expiration of the term of the most recently appointed member of the Board of Commissioners.
7. If, for any reason, all positions of the members of the Board of Commissioners become vacant or the number of members falls below the minimum required by the applicable regulations, a GMS must be held no later than 90 (ninety) days from the vacancy to fill the position, in accordance with the applicable requirements and regulations.
8. The term of office of a member of the Board of Commissioners ends if:
 - a. They resign in accordance with the applicable regulations;
 - b. They no longer meet the required qualifications as per the applicable regulations;
 - c. They pass away;

- d. Diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS; dan
- e. Dinyatakan pailit atau ditaruh dibawah pengampunan berdasarkan suatu keputusan pengadilan.

KRITERIA ANGGOTA DEWAN KOMISARIS

Anggota Dewan Komisaris harus merupakan individu yang memenuhi persyaratan berikut, baik pada saat pengangkatan maupun selama masa menjabat:

- a. Mempunyai akhlak, moral dan integritas yang baik;
- b. Cakap melakukan perbuatan hukum;
- c. Dalam 5 (lima) tahun sebelum pengangkatan dan selama menjabat:
 - i. Tidak pernah dinyatakan pailit;
 - ii. Tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit;
 - iii. Tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana yang merugikan keuangan negara dan/atau yang berkaitan dengan sektor keuangan, dan
 - iv. Tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang selama menjabat:
 - Pernah tidak menyelenggarakan RUPS tahunan;
 - Pertanggungjawabannya sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris pernah tidak diterima oleh RUPS atau pernah tidak memberikan pertanggung jawaban sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada RUPS, dan
 - Pernah menyebabkan perusahaan yang memperoleh izin, persetujuan, atau pendaftaran dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") tidak memenuhi kewajiban menyampaikan laporan tahunan dan/atau laporan keuangan kepada OJK.
- d. Memiliki komitmen untuk mematuhi peraturan perundang undangan; dan

- d. They are dismissed based on a GMS decision; or
- e. They are declared bankrupt or placed under guardianship by a court decision.

CRITERIA FOR MEMBERS OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

Members of the Board of Commissioners must be individuals who meet the following requirements, both at the time of their appointment and throughout their term:

- a. Possess good character, morals, and integrity;
- b. Capable of performing legal actions;
- c. In the 5 (five) years prior to their appointment and during their term:
 - i. Have never been declared bankrupt;
 - ii. Have never been a member of the Board of Directors and/or the Board of Commissioners who was found guilty of causing a company to be declared bankrupt;
 - iii. Have never been convicted of a criminal offense that causes harm to state finances and/or is related to the financial sector;
 - iv. Have never been a member of the Board of Directors and/or the Board of Commissioners who, during their tenure:
 - Has failed to hold an Annual General Meeting of Shareholders (AGMS);
 - Has had their accountability as a member of the Board of Directors and/or Board of Commissioners rejected by the AGMS or has failed to provide accountability as a member of the Board of Directors and/or Board of Commissioners to the AGMS;
 - Has caused a company that obtained permission, approval, or registration from the Financial Services Authority (OJK) to fail to meet the obligation to submit annual reports and/or financial statements to OJK.
- d. Has a commitment to comply with applicable laws and regulations; and

- e. Memiliki pengetahuan dan/atau keahlian di bidang yang dibutuhkan Emiten atau Perusahaan Publik.

- e. Possesses knowledge and/or expertise in the field required by the Issuer or Public Company.

SUSUNAN DAN KOMPOSISI DEWAN KOMISARIS

Berdasarkan ketentuan dalam POJK No. 33/POJK.04/2014, susunan Dewan Komisaris minimal terdiri atas 1 (satu) Komisaris Utama dan 1 (satu) atau lebih Komisaris. Jika Dewan Komisaris beranggotakan 2 (dua) orang, salah satunya harus Komisaris Independen. Jika beranggotakan lebih dari 2 (dua) orang, jumlah Komisaris Independen harus paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari total anggota Dewan Komisaris.

COMPOSITION AND STRUCTURE OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

In accordance with the provisions of POJK No. 33/POJK.04/2014, the Board of Commissioners must consist of at least one (1) President Commissioner and one (1) or more Commissioners. If the Board of Commissioners consists of two (2) members, one of them must be an Independent Commissioner. If the Board consists of more than two (2) members, the number of Independent Commissioners must be at least 30% (thirty percent) of the total members of the Board of Commissioners.

Susunan dan Komposisi Dewan Komisaris Tahun Buku 2025

Pada tahun 2025, susunan dan komposisi anggota Dewan Komisaris tidak mengalami perubahan. Dengan demikian, susunan dan komposisi Dewan Komisaris Perseroan per 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Composition and Structure of the Board of Commissioners for the Fiscal Year 2025

In 2025, the composition and structure of the members of the Board of Commissioners remained unchanged. Therefore, the composition and structure of the Company's Board of Commissioners as of December 31, 2025, are as follows:

Nama Name	Jabatan Position	Dasar Pengangkatan Basis of Appointment	Masa Jabatan Term of Office
Barbara Angela Barak Rimba	Komisaris Utama President Commissioner	Akta Pernyataan Keputusan RUPST Perseroan No. 62 tanggal 15 Juli 2022 Deed of Statement of the Resolutions of the Company's Annual General Meeting of Shareholders No. 62 dated July 15, 2022	2022 - 2027
Jennifer Barak Rimba	Komisaris Commissioner	Akta Pernyataan Keputusan RUPST Perseroan No. 62 tanggal 15 Juli 2022 Deed of Statement of the Resolutions of the Company's Annual General Meeting of Shareholders No. 62 dated July 15, 2022	2022 - 2027
Hongisisilia, SE, Ak.	Komisaris Independen Independent Commissioner	Akta Pernyataan Keputusan RUPST Perseroan No. 62 tanggal 15 Juli 2022 Deed of Statement of the Resolutions of the Company's Annual General Meeting of Shareholders No. 62 dated July 15, 2022	2022 - 2027
Drs. Anton Bachrul Alam, SH	Komisaris Independen Independent Commissioner	Akta Pernyataan Keputusan RUPST Perseroan No. 62 tanggal 15 Juli 2022 Deed of Statement of the Resolutions of the Company's Annual General Meeting of Shareholders No. 62 dated July 15, 2022	2022 - 2027

Susunan dan Komposisi Dewan Komisaris Setelah Tahun Buku 2025

Sejak berakhirnya tahun buku 2025 hingga diterbitkannya laporan tahunan ini, tidak terdapat perubahan pada susunan dan komposisi anggota Dewan Komisaris Perseroan.

HUBUNGAN AFILIASI DEWAN KOMISARIS

Berikut adalah rincian hubungan afiliasi antara anggota Dewan Komisaris, Direksi, dan Pemegang Saham Pengendali Perseroan:

Composition and Structure of the Board of Commissioners After Fiscal Year 2025

Since the end of the 2025 fiscal year up to the issuance of this annual report, there have been no changes in the composition and structure of the Company's Board of Commissioners.

AFFILIATION RELATIONSHIPS OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

The following is a detailed overview of the affiliation relationships among members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Company's Controlling Shareholders:

Nama Name	Hubungan Keluarga dengan Family Relationship with						Hubungan Keuangan dengan Financial Relation with					
	Dewan Komisaris Board of Commissioners		Direksi Board of Directors		Pemegang Saham Utama/ Pengendali Main/ Controlling Shareholders		Dewan Komisaris Board of Commissioners		Direksi Board of Directors		Pemegang Saham Utama/ Pengendali Main/ Controlling Shareholders	
	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No
Barbara Angela Barak Rimba	√		√		√		√		√		√	
Jennifer Barak Rimba	√		√		√		√		√		√	
Hongisisilia, SE, Ak.		√		√		√		√		√		√
Drs. Anton Bachrul Alam, SH		√		√		√		√		√		√

TUGAS, TANGGUNG JAWAB, DAN WEWENANG DEWAN KOMISARIS

Tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris adalah sebagai berikut:

- Dewan Komisaris wajib:
 - Melakukan pengawasan atas kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan Perseroan maupun usaha Perseroan dan memberikan nasihat kepada Direksi untuk kepentingan Perseroan.
 - Melakukan tugas, tanggung jawab dan wewenang sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perseroan, peraturan perundangan dan keputusan RUPS.

DUTIES, RESPONSIBILITIES, AND AUTHORITIES OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

The duties and responsibilities of the Board of Commissioners are as follows:

- The Board of Commissioners shall:
 - Supervise the management policies, the conduct of the Company's management, and the Company's business operations, and provide advice to the Board of Directors in the best interest of the Company.
 - Carry out its duties, responsibilities, and authorities in accordance with the provisions of the Company's Articles of Association, prevailing laws and regulations, and resolutions of the General Meeting of Shareholders (GMS).

• Membuat laporan tentang tugas pengawasan yang telah dilakukan selama tahun buku yang baru lampau untuk disampaikan kepada RUPS. • Dalam melaksanakan pengawasan, Dewan Komisaris wajib mengarahkan, memantau dan mengevaluasi pelaksanaan kebijakan strategis Perseroan. • Dewan Komisaris wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab secara independent. • Dewan Komisaris wajib menerapkan dan memastikan pelaksanaan manajemen risiko dan prinsip-prinsip GCG dalam setiap kegiatan usaha Perseroan. 2. Menyusun Pedoman Kerja Dewan Komisaris. 3. Mengevaluasi dan menyetujui rencana bisnis Perseroan. 4. Membantu dan mendorong usaha pembinaan dan pengembangan Perseroan. 5. Mengusulkan penunjukan Akuntan Publik atas rekomendasi Komite Audit untuk melakukan audit atas Laporan Keuangan Perseroan untuk mendapatkan persetujuan RUPS. 6. Membuat Risalah Rapat Dewan Komisaris dan menyimpan aslinya. 7. Melaporkan kepada Perseroan mengenai kepemilikan sahamnya dan/atau keluarganya.	• Prepare a report on the supervisory duties performed during the past fiscal year to be submitted to the GMS. • In performing its supervisory function, the Board of Commissioners shall direct, monitor, and evaluate the implementation of the Company's strategic policies. • The Board of Commissioners must carry out its duties and responsibilities independently. • The Board of Commissioners must implement and ensure the application of risk management and Good Corporate Governance (GCG) principles in all of the Company's business activities. 2. Develop the Board of Commissioners' Work Guidelines. 3. Evaluate and approve the Company's business plan. 4. Assist and encourage efforts to foster and develop the Company. 5. Propose the appointment of a Public Accountant, based on the Audit Committee's recommendation, to conduct an audit of the Company's Financial Statements for approval by the GMS. 6. Prepare the Minutes of the Board of Commissioners' Meetings and keep the original documents. 7. Report to the Company regarding their own share ownership and/or that of their family.

Adapun wewenang yang dimiliki oleh Dewan Komisaris, antara lain:

1. Dewan Komisaris berhak memasuki bangunan dan halaman atau tempat lain yang dipergunakan atau yang dikuasai oleh Perseroan dan berhak untuk memeriksa semua pembukuan, surat dan alat bukti lainnya.
2. Memeriksa dan mencocokkan keadaan uang kas dan lain-lain serta berhak untuk mengetahui segala tindakan yang telah dijalankan oleh Direksi.
3. Direksi dan setiap anggota Direksi wajib untuk memberikan penjelasan tentang segala hal yang ditanyakan oleh Dewan Komisaris.

The Board of Commissioners' authorities include, among others:

1. The Board of Commissioners is entitled to enter buildings, premises, or other places used or controlled by the Company and has the right to inspect all books, documents, and other supporting evidence.
2. Examine and verify the cash position and other financial matters, and has the right to be informed of all actions taken by the Board of Directors.
3. The Board of Directors and each member of the Board of Directors are obliged to provide explanations on any matters inquired by the Board of Commissioners.

4. Dapat memberhentikan untuk sementara seorang atau lebih anggota Direksi, apabila anggota Direksi tersebut bertindak bertentangan dengan anggaran dasar dan/atau peraturan perundangan yang berlaku.
5. Dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari sesudah pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada poin 4 (empat) diatas, maka Dewan Komisaris diwajibkan untuk menyelenggarakan RUPS Luar Biasa yang akan memutuskan apakah anggota Direksi yang bersangkutan akan diberhentikan seterusnya atau dikembalikan kepada kedudukannya semula dan diberi kesempatan untuk hadir guna membela diri.
6. Apabila RUPS sebagaimana dimaksud pada poin 5 (lima) diatas tidak diadakan dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah pemberhentian sementara itu, maka pemberhentian sementara itu menjadi batal demi hukum, dan yang bersangkutan berhak menjabat kembali jabatan semula.
7. Apabila seluruh anggota Direksi diberhentikan sementara dan Perseroan tidak mempunyai seorang pun anggota Direksi, maka untuk sementara Dewan Komisaris diwajibkan untuk mengurus Perseroan.
8. Dalam hal sebagaimana dimaksud poin 7 (tujuh) diatas, Dewan Komisaris berhak untuk memberikan kekuasaan sementara kepada seorang atau lebih diantara mereka atas tanggungan mereka bersama.
9. Seorang anggota Dewan Komisaris berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis mengenai maksudnya tersebut kepada Perseroan sekurangkurangnya 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal pengunduran dirinya.
10. Perseroan wajib menyelenggarakan RUPS untuk memutuskan permohonan pengunduran diri anggota Dewan Komisaris dalam jangka waktu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterimanya surat pengunduran diri.
11. Dalam hal Perseroan tidak menyelenggarakan RUPS dalam jangka waktu tersebut, pengunduran diri anggota Dewan Komisaris tersebut menjadi sah tanpa memerlukan persetujuan RUPS.
4. Has the authority to temporarily suspend one or more members of the Board of Directors if such members act in violation of the Company's Articles of Association and/or applicable laws and regulations.
5. Within a maximum period of 90 (ninety) days after the temporary suspension as referred to in point 4 (four) above, the Board of Commissioners is required to convene an Extraordinary General Meeting of Shareholders to decide whether the concerned member of the Board of Directors will be permanently dismissed or reinstated to their original position, with the opportunity to be present and defend themselves.
6. If the Extraordinary General Meeting of Shareholders as referred to in point 5 (five) above is not held within 90 (ninety) days after the temporary suspension, such suspension shall be null and void by law, and the concerned member shall be entitled to resume their original position.
7. In the event that all members of the Board of Directors are temporarily suspended and the Company does not have any member of the Board of Directors, the Board of Commissioners shall be obliged to temporarily manage the Company.
8. In the event as referred to in point 7 (seven) above, the Board of Commissioners has the right to temporarily delegate authority to one or more of its members, jointly assuming responsibility.
9. A member of the Board of Commissioners has the right to resign from their position by submitting a written notice to the Company at least 30 (thirty) days prior to the effective date of resignation.
10. The Company is obliged to convene a General Meeting of Shareholders to decide on the resignation request of the member of the Board of Commissioners within a maximum period of 90 (ninety) days from the receipt of the resignation letter.
11. If the Company does not convene a General Meeting of Shareholders within the specified period, the resignation of the member of the Board of Commissioners shall be valid without requiring the approval of the General Meeting of Shareholders.

12. Seorang anggota Dewan Komisaris berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis mengenai maksudnya tersebut kepada Perseroan sekurangngnya 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal pengunduran dirinya.

12. A member of the Board of Commissioners has the right to resign from their position by submitting a written notice of their intention to the Company at least 30 (thirty) days prior to the effective date of resignation.

RAPAT DEWAN KOMISARIS

Berdasarkan ketentuan dalam POJK No. 33/POJK.04/2014, Dewan Komisaris wajib melaksanakan rapat paling kurang 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan. Selain itu, Dewan Komisaris juga wajib melaksanakan rapat gabungan bersama Direksi paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.

Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris telah melaksanakan 8 kali rapat internal dan 8 kali rapat gabungan. Berikut adalah tingkat kehadiran Dewan Komisaris dalam rapat internal, rapat gabungan, dan RUPS di tahun 2025:

MEETINGS OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

In accordance with the provisions of POJK No. 33/ POJK.04/2014, the Board of Commissioners is required to hold meetings at least once every 2 (two) months. In addition, the Board of Commissioners must also hold joint meetings with the Board of Directors at least once every 4 (four) months.

Throughout 2025, the Board of Commissioners held 8 internal meetings and 8 joint meetings. The following table presents the attendance rate of the Board of Commissioners in internal meetings, joint meetings, and General Meeting of Shareholders (GMS) in 2025:

Nama Name	Jabatan Position	Rapat Internal Dewan Komisaris Internal Meeting of the Board of Commissioners			Rapat Gabungan dengan Direksi Joint Meeting with the Board of Directors			RUPS GMS
		Jumlah Rapat Number of Meetings	Jumlah Kehadiran Number of Attendances	%	Jumlah Rapat Number of Meetings	Jumlah Kehadiran Number of Attendances	%	
Barbara Angela Barak Rimba	Komisaris Utama President Director	8	8	100,00	8	8	100,00	√
Jennifer Barak Rimba	Komisaris Commissioner	8	8	100,00	8	8	100,00	√
Hongisisilia, SE, Ak.	Komisaris Independen Independent Commissioner	8	8	100,00	8	8	100,00	√
Drs. Anton Bachrul Alam, SH	Komisaris Independen Independent Commissioner	8	8	100,00	8	8	100,00	√

PELATIHAN DAN PENINGKATAN KOMPETENSI DEWAN KOMISARIS

Perseroan memberikan kesempatan kepada anggota Dewan Komisaris untuk dapat mengikuti program pelatihan dan peningkatan kompetensi. Kebijakan ini bertujuan untuk meningkatkan

TRAINING AND COMPETENCY DEVELOPMENT FOR THE BOARD OF COMMISSIONERS

The Company provides opportunities for members of the Board of Commissioners to participate in training and competency development programs. This policy aims to enhance the knowledge, skills,

pengetahuan, keterampilan, dan wawasan anggota Dewan Komisaris dalam rangka mendukung pelaksanaan tugas pengawasan dan pemberian nasihat yang efektif, serta memastikan penerapan GCG.

Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris tidak mengikuti program pelatihan maupun pengembangan kompetensi. Oleh karena itu, tidak terdapat data terkait kegiatan pelatihan dan peningkatan kompetensi pada periode tersebut.

PROGRAM ORIENTASI DEWAN KOMISARIS

Setiap anggota Dewan Komisaris yang baru diangkat diwajibkan mengikuti program pengenalan/orientasi untuk memahami visi, misi, nilai-nilai Perseroan, kode etik, struktur organisasi, serta Pedoman Kerja Dewan Komisaris.

Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat pengangkatan anggota Dewan Komisaris baru. Oleh karena itu, Perseroan tidak melaksanakan program orientasi bagi Dewan Komisaris pada tahun 2025.

KOMISARIS INDEPENDEN

Berdasarkan ketentuan dalam POJK No. 33/POJK.04/2014, setiap perusahaan publik diwajibkan memiliki Komisaris Independen setidaknya 30% (tiga puluh persen) dari total anggota Dewan Komisaris. Kebijakan yang sama juga diatur dalam Piagam Dewan Komisaris.

Pada tahun 2025, 2 (dua) dari 4 (empat) Komisaris Perseroan adalah Komisaris Independen. Sehingga komposisi Komisaris Independen Perseroan telah memenuhi ketentuan dalam POJK No. 33/POJK.04/2014.

and insights of the Board of Commissioners to support the effective execution of their supervisory and advisory duties, as well as to ensure the implementation of Good Corporate Governance (GCG).

Throughout 2025, the Board of Commissioners did not participate in any training or competency development programs. Therefore, there is no data available regarding training and competency development activities for the period.

ORIENTATION PROGRAM FOR THE BOARD OF COMMISSIONERS

Each newly appointed member of the Board of Commissioners are required to participate in an induction/orientation program to gain a comprehensive understanding of the Company's vision, mission, core values, code of ethics, organizational structure, and the Board of Commissioners' Charter.

Throughout 2025, there were no new appointments to the Board of Commissioners. Therefore, the Company did not conduct any orientation programs for the Board of Commissioners during the year.

INDEPENDENT COMMISSIONER

In accordance with the provisions of POJK No. 33/POJK.04/2014, every public company is required to have Independent Commissioners comprising at least 30% (thirty percent) of the total members of the Board of Commissioners. The same policy is also stipulated in the Board of Commissioners Charter.

In 2025, 2 (two) out of the 4 (four) Commissioners of the Company served as Independent Commissioners. Therefore, the composition of the Company's Independent Commissioners has complied with the provisions stipulated in POJK No. 33/POJK.04/2014.

INDEPENDENSI KOMISARIS INDEPENDEN

Komisaris Independen Perseroan telah memenuhi persyaratan independensi sesuai dengan ketentuan dalam POJK No. 33/POJK.04/2014 berikut:

INDEPENDENCE OF INDEPENDENT COMMISSIONERS

The Company's Independent Commissioners have fulfilled the independence requirements in accordance with the provisions stipulated in POJK No. 33/POJK.04/2014 as follows:

Pernyataan Independensi Statement of Independence	Pemenuhan Fulfillment	
	Hongisisilia, SE, Ak.	Drs. Anton Bachrul Alam, SH
Bukan merupakan orang yang bekerja atau mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, mengendalikan, atau mengawasi kegiatan Perseroan dalam waktu 6 (enam) bulan terakhir, kecuali untuk pengangkatan kembali sebagai Komisaris Independen Perseroan pada periode berikutnya; Not being employed nor having the authority and responsibility to plan, lead, control, or supervise the Company's activities within the last 6 (six) months, except for re-appointment as the Independent Commissioner in the subsequent period;	√	√
Tidak mempunyai saham baik langsung maupun tidak langsung pada Perseroan; Not having any shares in the Company, either directly or indirectly;	√	√
Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perseroan, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi atau pemegang saham utama Perseroan; Not having any affiliation relationship with the Company, members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors, or the Company's majority shareholders;	√	√
Tidak mempunyai hubungan usaha baik langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan. Not having any business relationship, either directly or indirectly, that is related to the Company's business activities.	√	√

Pernyataan Komisaris Independen

Statement of the Independent Commissioner

Yang bertanda tangan di bawah ini Komisaris Independen PT Megapolitan Developments Tbk Tbk ("Perseroan")

Nama : Hongisisilia, SE, Ak.

Sehubungan dengan penunjukan saya sebagai Komisaris Independen PT Megapolitan Developments Tbk. ("Perseroan") dan mengingat saya telah menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan lebih dari 2 (dua) periode masa jabatan, maka guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tidak bekerja atau tidak mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, mengendalikan, atau mengawasi kegiatan Perseroan dalam 6 (enam) bulan terakhir, kecuali sebagai Komisaris Independen Perseroan;
2. Tidak mempunyai saham baik secara langsung maupun tidak langsung dalam Perseroan;
3. Tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, atau pemegang saham utama Perseroan;
4. Tidak mempunyai hubungan usaha baik secara langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan.

Demikian surat pernyataan independensi ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

I, the undersigned, the Independent Commissioner of PT Megapolitan Developments Tbk ("Company")

Name : Hongisisilia, SE, Ak.

In relation to my appointment as the Independent Commissioner of PT Megapolitan Developments Tbk. ("Company") and considering that I have served as Independent Commissioner for more than 2 (two) terms, therefore, in adherence to the provision in Article 25 paragraph 1 of the Financial Services Authority (OJK) Regulation No.33/POJK.04/2014 on the Board of Directors and the Board of Commissioners of Issuers or Public Companies, I hereby declare that I:

1. Did not carry out or not have the authority and responsibility to plan, lead, control, or supervise the activities of the Company for the last 6 (six) months, except as the Independent Commissioner of the Company;
2. Do not own any shares, whether directly or indirectly, in the Company;
3. Do not have any affiliation with the Company, members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors, or main shareholders of the Company;
4. Do not have any business affiliation, whether directly or indirectly, which corresponds to the business activities of the Company.

This independency statement is made truthfully and accurately.

Jakarta, 29 April 2026

Jakarta, April 29, 2026

Komisaris Independen PT Megapolitan Developments Tbk
Independent Commissioner of PT Megapolitan Developments Tbk



Hongisisilia, SE, Ak.

Pernyataan Komisaris Independen

Statement of the Independent Commissioner

Yang bertanda tangan di bawah ini Komisaris Independen PT Megapolitan Developments Tbk Tbk ("Perseroan")

Nama : Drs. Anton Bachrul Alam, SH

Sehubungan dengan penunjukan saya sebagai Komisaris Independen PT Megapolitan Developments Tbk. ("Perseroan") dan mengingat saya telah menjabat sebagai Komisaris Independen Perseroan lebih dari 2 (dua) periode masa jabatan, maka guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tidak bekerja atau tidak mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, mengendalikan, atau mengawasi kegiatan Perseroan dalam 6 (enam) bulan terakhir, kecuali sebagai Komisaris Independen Perseroan;
2. Tidak mempunyai saham baik secara langsung maupun tidak langsung dalam Perseroan;
3. Tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, atau pemegang saham utama Perseroan;
4. Tidak mempunyai hubungan usaha baik secara langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan.

Demikian surat pernyataan independensi ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

I, the undersigned, the Independent Commissioner of PT Megapolitan Developments Tbk ("Company")

Name : Drs. Anton Bachrul Alam, SH

In relation to my appointment as the Independent Commissioner of PT Megapolitan Developments Tbk. ("Company") and considering that I have served as Independent Commissioner for more than 2 (two) terms, therefore, in adherence to the provision in Article 25 paragraph 1 of the Financial Services Authority (OJK) Regulation No.33/POJK.04/2014 on the Board of Directors and the Board of Commissioners of Issuers or Public Companies, I hereby declare that I:

1. Did not carry out or not have the authority and responsibility to plan, lead, control, or supervise the activities of the Company for the last 6 (six) months, except as the Independent Commissioner of the Company;
2. Do not own any shares, whether directly or indirectly, in the Company;
3. Do not have any affiliation with the Company, members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors, or main shareholders of the Company;
4. Do not have any business affiliation, whether directly or indirectly, which corresponds to the business activities of the Company.

This independency statement is made truthfully and accurately.

Jakarta, 29 April 2026

Jakarta, April 29, 2026

Komisaris Independen PT Megapolitan Developments Tbk
Independent Commissioner of PT Megapolitan Developments Tbk



Drs. Anton Bachrul Alam, SH

FUNGSI NOMINASI DAN REMUNERASI

Hingga saat ini, fungsi Nominasi dan Remunerasi dilaksanakan oleh Dewan Komisaris, yang bertanggung jawab mengawasi proses tersebut secara objektif, efektif, dan efisien. Untuk mempermudah evaluasi, penetapan, dan pengambilan keputusan terkait nominasi dan remunerasi, proses ini dilakukan sesuai dengan tanggung jawab Dewan Komisaris.

PEDOMAN KERJA FUNGSI NOMINASI DAN REMUNERASI

Dalam melaksanakan fungsi Nominasi dan Remunerasi, Dewan Komisaris berpedoman pada Piagam Dewan Komisaris, yang telah disahkan pada tanggal 8 April 2020.

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB FUNGSI NOMINASI DAN REMUNERASI

Dalam menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi, Dewan Komisaris memiliki tugas dan tanggung jawab berikut:

Terkait dengan fungsi nominasi:

1. Menyusun dan memberikan rekomendasi mengenai:
 - a. Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
 - b. Kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses nominasi; dan
 - c. Kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
3. Melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolak ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi;
4. Memberikan rekomendasi mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau Dewan Komisaris; dan
5. Mengusulkan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.

NOMINATION AND REMUNERATION FUNCTION

To date, the Nomination and Remuneration function has been carried out by the Board of Commissioners, which is responsible for overseeing the process objectively, effectively, and efficiently. To facilitate the evaluation, determination, and decision-making related to nomination and remuneration, the process is conducted in accordance with the responsibilities of the Board of Commissioners.

WORK GUIDELINES FOR THE NOMINATION AND REMUNERATION FUNCTION

In carrying out the Nomination and Remuneration function, the Board of Commissioners refers to the Board of Commissioners Charter, which was ratified on April 8, 2020.

DUTIES AND RESPONSIBILITIES OF THE NOMINATION AND REMUNERATION FUNCTION

In carrying out the Nomination and Remuneration function, the Board of Commissioners has the following duties and responsibilities:

In relation to the nomination function:

1. Formulate and provide recommendations regarding:
 - a. The composition of positions for members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners;
 - b. Policies and criteria required in the nomination process; and
 - c. Performance evaluation policies for members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners.
3. Conduct performance assessments of members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners based on predetermined benchmarks as part of the evaluation process;
4. Provide recommendations regarding capacity development programs for members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners; and
5. Propose qualified candidates as members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners to be submitted to the General Meeting of Shareholders (GMS).

Terkait dengan fungsi remunerasi:

1. Memberikan rekomendasi mengenai:
 - a. Struktur remunerasi;
 - b. Kebijakan atas remunerasi; dan
 - c. Besaran atas remunerasi;
2. Melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;

Dengan tidak dibentuknya Komite Nominasi dan Remunerasi, seluruh tugas dan tanggung jawab tersebut secara langsung dijalankan oleh Dewan Komisaris sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Fungsi nominasi dan remunerasi dijalankan oleh Dewan Komisaris, sehingga kebijakan pelaksanaan rapat fungsi nominasi dan remunerasi diselaraskan dengan kebijakan rapat internal Dewan Komisaris, yaitu dilaksanakan minimal satu kali dalam empat bulan. Dengan demikian, pelaksanaan rapat fungsi nominasi dan remunerasi telah tercakup dalam rapat internal Dewan Komisaris.

Pelaksanaan rapat fungsi nominasi dan remunerasi dapat dilihat pada bagian Rapat Dewan Komisaris dalam laporan tahunan ini.

PELAKSANAAN TUGAS FUNGSI NOMINASI DAN REMUNERASI

Dalam menjalankan fungsi nominasi dan remunerasi, Dewan Komisaris telah melaksanakan tugas-tugas berikut pada tahun 2025:

1. Menetapkan struktur, kebijakan, dan besaran remunerasi bagi anggota Dewan Komisaris dan Direksi.
2. Melakukan penilaian kinerja anggota Dewan Komisaris dan Direksi guna memastikan kesesuaian remunerasi dengan kontribusi dan hasil kerja masing-masing.
3. Menyusun dan mengevaluasi ketentuan *self-assessment* untuk menilai kinerja Dewan Komisaris dan Direksi.

In relation to the remuneration function:

1. Provide recommendations regarding:
 - a. The remuneration structure;
 - b. Remuneration policies; and
 - c. The amount of remuneration;
2. Conduct performance assessments to ensure the appropriateness of the remuneration received by each member of the Board of Directors and/or the Board of Commissioners.

In the absence of a Nomination and Remuneration Committee, all duties and responsibilities related to these functions are carried out directly by the Board of Commissioners in accordance with the prevailing regulations.

The nomination and remuneration functions are carried out by the Board of Commissioners. Therefore, the policy for holding meetings related to these functions is aligned with the Board of Commissioners' internal meeting policy, which requires meetings to be held at least once every four months. Consequently, the implementation of nomination and remuneration function meetings is incorporated into the Board of Commissioners' internal meetings.

The implementation of the nomination and remuneration function meetings can be found in the Board of Commissioners' Meetings section of this annual report.

IMPLEMENTATION OF THE NOMINATION AND REMUNERATION FUNCTION DUTIES

In carrying out the nomination and remuneration function, the Board of Commissioners performed the following duties in 2025:

1. Determined the structure, policy, and amount of remuneration for the members of the Board of Commissioners and the Board of Directors.
2. Conducted performance assessments of the Board of Commissioners and the Board of Directors to ensure that remuneration aligns with each member's contribution and performance.
3. Developed and evaluated self-assessment provisions for assessing the performance of the Board of Commissioners and Directors.

PENILAIAN KINERJA DEWAN KOMISARIS

Prosedur Penilaian Kinerja Dewan Komisaris

Evaluasi kinerja Dewan Komisaris dilakukan berdasarkan pedoman kerja Dewan Komisaris dan kebijakan yang berlaku di Perseroan. Proses evaluasi ini dikelola langsung oleh Dewan Komisaris, yang juga melaksanakan fungsi Nominasi dan Remunerasi, sesuai dengan tanggung jawabnya untuk mengawasi proses secara objektif, efektif, dan efisien.

Pada tahun 2025, mekanisme evaluasi dilakukan melalui pendekatan self-assessment. Setiap anggota Dewan Komisaris melakukan penilaian mandiri terhadap kinerja individu dan kolektif berdasarkan indikator kinerja yang telah ditetapkan untuk memastikan objektivitas dan akuntabilitas. Hasil evaluasi disampaikan oleh Dewan Komisaris dalam RUPS guna menjaga akuntabilitas dan transparansi.

Kriteria Penilaian Kinerja Dewan Komisaris

Kriteria yang digunakan untuk menilai kinerja Dewan Komisaris meliputi:

1. Efektivitas pelaksanaan fungsi pengawasan terhadap Direksi.
2. Pelaksanaan tugas dan tanggung jawab sesuai dengan Pedoman dan Kode Etik Dewan Komisaris serta Anggaran Dasar Perseroan.
3. Kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Pencapaian indikator kinerja utama (*Key Performance Indicators*).
5. Efektivitas pemantauan dan evaluasi manajemen risiko.
6. Kontribusi terhadap implementasi GCG.
7. Kontribusi terhadap pengawasan dan arahan strategis untuk keberlanjutan dan inovasi bisnis Perusahaan.
8. Tingkat kehadiran dalam rapat-rapat Dewan Komisaris.

PERFORMANCE ASSESSMENT OF THE BOARD OF COMMISSIONERS

Performance Assessment Procedure of the Board of Commissioners

The performance evaluation of the Board of Commissioners is carried out based on the Board of Commissioners' Charter and the policies applicable within the Company. This evaluation process is directly managed by the Board of Commissioners, which also carries out the Nomination and Remuneration function, in line with its responsibility to oversee the process objectively, effectively, and efficiently.

In 2025, the evaluation mechanism was carried out through a self-assessment approach. Each member of the Board of Commissioners conducted a self-evaluation of both individual and collective performance based on predetermined performance indicators to ensure objectivity and accountability. The results of the evaluation were presented by the Board of Commissioners at the GMS to uphold accountability and transparency.

Performance Evaluation Criteria of the Board of Commissioners

The criteria used to evaluate the performance of the Board of Commissioners include:

1. Effectiveness in supervising the Board of Directors.
2. Execution of duties and responsibilities in accordance with the Board of Commissioners' Charter and Code of Ethics, as well as the Company's Articles of Association.
3. Compliance with applicable laws and regulations.
4. Achievement of Key Performance Indicators (KPIs).
5. Effectiveness in monitoring and evaluating risk management.
6. Contribution to the implementation of Good Corporate Governance (GCG).
7. Contribution to the supervision and strategic direction for the Company's business sustainability and innovation.
8. Attendance rate at the Board of Commissioners' meetings.

Pihak Yang Melakukan Penilaian Kinerja Dewan Komisaris

Proses penilaian dilakukan secara langsung oleh Dewan Komisaris melalui mekanisme *self-assessment*, di mana masing-masing anggota Dewan Komisaris secara mandiri mengevaluasi kinerja individu dan kolektif sesuai dengan indikator yang telah ditetapkan.

Hasil Penilaian Kinerja Dewan Komisaris

Berdasarkan prosedur, kriteria, dan mekanisme penilaian yang telah ditetapkan, masing-masing anggota Dewan Komisaris telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik sepanjang tahun 2025.

Performance Evaluation Party of the Board of Commissioners

The performance evaluation is conducted directly by the Board of Commissioners through a self-assessment mechanism, whereby each member independently evaluates both individual and collective performance based on the predetermined indicators.

Performance Evaluation Results of the Board of Commissioners

Based on the established procedures, criteria, and evaluation mechanism, each member of the Board of Commissioners has carried out their duties and responsibilities properly throughout 2025.

Direksi

Board of Directors

Direksi adalah organ utama Perseroan yang bertanggung jawab atas pengelolaan, perencanaan, dan pelaksanaan kegiatan operasional Perusahaan. Direksi juga bertugas menyusun dan mengimplementasikan strategi untuk mencapai visi, misi, serta tujuan Perusahaan.

Dalam menjalankan tugasnya, Direksi senantiasa mengacu pada prinsip-prinsip GCG dan berkoordinasi dengan Dewan Komisaris. Hal ini bertujuan untuk memastikan keputusan strategis yang diambil selaras dengan arahan, kebijakan, serta kepentingan pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya.

PEDOMAN KERJA DIREKSI

Direksi melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya berdasarkan Piagam Direksi yang telah disahkan pada tanggal 8 April 2020. Piagam tersebut menjadi pedoman bagi Direksi dalam melaksanakan fungsi kepemimpinan dan pengelolaan Perusahaan secara profesional, transparan, dan bertanggung jawab.

Secara garis besar, isi dari Piagam Direksi adalah sebagai berikut:

1. Landasan Hukum
2. Tanggung Jawab Direksi
3. Struktur dan Keanggotaan Direksi
4. Kriteria dan Independensi Direksi
5. Masa Jabatan Direksi
6. Tugas dan Tanggung Jawab Direksi
7. Kewenangan Direksi
8. Etika Kerja Direksi
9. Nilai Kerja Direksi
10. Waktu Kerja Direksi
11. Rapat Direksi
12. Pelaporan dan Pertanggungjawaban Direksi
13. Aspek Transparansi Direksi

The Board of Directors is the main organ of the Company responsible for managing, planning, and executing the Company's operational activities. The Board of Directors is also tasked with formulating and implementing strategies to achieve the Company's vision, mission, and objectives.

In carrying out its duties, the Board of Directors consistently adheres to the principles of Good Corporate Governance (GCG) and coordinates with the Board of Commissioners. This aims to ensure that strategic decisions are aligned with the directives, policies, and interests of shareholders and other stakeholders.

BOARD OF DIRECTORS' CHARTER

The Board of Directors carries out its duties and responsibilities based on the Board of Directors' Charter, which was ratified on April 8, 2020. This Charter serves as a guideline for the Board of Directors in performing its leadership and management functions in a professional, transparent, and accountable manner.

In general, the contents of the Board of Directors' Charter are as follows:

1. Legal Basis
2. Responsibilities of the Board of Directors
3. Structure and Membership of the Board of Directors
4. Criteria and Independence of the Board of Directors
5. Term of Office of the Board of Directors
6. Duties and Responsibilities of the Board of Directors
7. Authorities of the Board of Directors
8. Code of Conduct of the Board of Directors
9. Work Values of the Board of Directors
10. Working Hours of the Board of Directors
11. Board of Directors Meetings
12. Reporting and Accountability of the Board of Directors
13. Transparency Aspects of the Board of Directors

KRITERIA ANGGOTA DIREKSI

Anggota Direksi harus merupakan individu yang memenuhi persyaratan berikut, baik pada saat pengangkatan maupun selama masa menjabat:

- a. Mempunyai akhlak, moral dan integritas yang baik;
- b. Cakap melakukan perbuatan hukum;
- c. Dalam 5 (lima) tahun sebelum pengangkatan dan selama menjabat:
 - i. Tidak pernah dinyatakan pailit;
 - ii. Tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang dinyatakan bersalah menyebabkan suatu perusahaan dinyatakan pailit;
 - iii. Tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana yang merugikan keuangan negara dan/atau yang berkaitan dengan sektor keuangan, dan
 - iv. Tidak pernah menjadi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris yang selama menjabat:
 - Pernah tidak menyelenggarakan RUPS tahunan;
 - Pertanggungjawabannya sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris pernah tidak diterima oleh RUPS atau pernah tidak memberikan pertanggung jawaban sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada RUPS, dan
 - Pernah menyebabkan perusahaan yang memperoleh izin, persetujuan, atau pendaftaran dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") tidak memenuhi kewajiban menyampaikan laporan tahunan dan/ atau laporan keuangan kepada OJK.
- d. Memiliki komitmen untuk mematuhi peraturan perundang undangan; dan
- e. Memiliki pengetahuan dan/atau keahlian di bidang yang dibutuhkan Emiten atau Perusahaan Publik.

CRITERIA FOR MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors must meet the following requirements, both at the time of appointment and during their tenure:

- a. Possess good character, morals, and integrity;
- b. Be legally competent to perform legal acts;
- c. Within 5 (five) years prior to appointment and during their tenure:
 - i. Has never been declared bankrupt;
 - ii. Has never served as a member of the Board of Directors and/or Board of Commissioners who was found guilty of causing a company to be declared bankrupt;
 - iii. Has never been convicted of a criminal offense that caused financial losses to the state and/or was related to the financial sector; and
 - iv. Has never served as a member of the Board of Directors and/or Board of Commissioners who, during their term:
 - Has failed to convene an Annual General Meeting of Shareholders (GMS);
 - Has had their accountability as a member of the Board of Directors and/or Board of Commissioners rejected by the GMS or has failed to provide such accountability to the GMS; and
 - Has caused a company that has obtained a license, approval, or registration from the Financial Services Authority ("OJK") to fail to fulfill its obligation to submit annual reports and/or financial statements to the OJK.
- d. Has a commitment to comply with prevailing laws and regulations; and
- e. Possesses knowledge and/or expertise in fields relevant to the Issuer or Public Company.

MASA JABATAN DIREKSI

Ketentuan mengenai masa jabatan anggota Direksi sebagaimana diatur dalam Piagam Direksi adalah sebagai berikut:

1. Anggota Direksi diangkat dan diberhentikan oleh Rapat Umum Pemegang Saham.
2. Anggota Direksi diangkat untuk masa jabatan tertentu dan dapat diangkat kembali.
3. Masa jabatan anggota Direksi terhitung sejak tanggal yang ditentukan dalam RUPS, masing-masing untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.
4. RUPS dapat mengangkat orang lain untuk mengisi jabatan seorang anggota Direksi yang diberhentikan dari jabatannya atau mengisi suatu lowongan jabatan untuk sisa masa jabatan dari Direktur yang diberhentikan/digantikan tersebut.
5. Dalam hal terdapat penambahan anggota Direksi, maka jabatan anggota Direksi tersebut akan berakhir bersamaan dengan berakhirnya masa jabatan anggota Direksi lainnya yang diangkat terakhir.
6. Apabila oleh suatu sebab semua jabatan anggota Direksi lowong atau jumlahnya lebih kecil dari persyaratan minimal yang ditetapkan dalam ketentuan yang berlaku, maka paling lambat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak terjadi lowongan, harus diselenggarakan RUPS untuk mengisi lowongan itu dengan memperhatikan persyaratan dan ketentuan yang berlaku.
7. Masa Jabatan anggota Direksi berakhir apabila:
 - a. Mengundurkan diri sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - b. Tidak lagi memenuhi persyaratan ketentuan yang berlaku.
 - c. Meninggal dunia.
 - d. Diberhentikan berdasarkan keputusan RUPS; dan
 - e. Dinyatakan pailit atau ditaruh dibawah pengampunan berdasarkan suatu keputusan pengadilan.

DIRECTORS' TERM OF OFFICE

The provisions regarding the term of office for members of the Board of Directors as stipulated in the Board of Directors Charter are as follows:

1. Members of the Board of Directors are appointed and dismissed by the General Meeting of Shareholders (GMS).
2. Members of the Board of Directors are appointed for a specific term and may be reappointed.
3. The term of office of members of the Board of Directors is effective from the date specified in the GMS resolution, each for a period of 5 (five) years.
4. The GMS may appoint another person to fill the position of a Director who has been dismissed or to fill a vacancy for the remaining term of the dismissed/replaced Director.
5. In the event of an addition of members to the Board of Directors, the term of office of such new Directors shall end concurrently with the expiration of the term of office of the other Directors who were most recently appointed.
6. If for any reason all positions of the Board of Directors become vacant or the number of Directors falls below the minimum requirement as stipulated by applicable regulations, a GMS must be held no later than 30 (thirty) days after the vacancy occurs to fill the vacancy, taking into account the applicable requirements and regulations.
7. The term of office of a member of the Board of Directors shall end under the following conditions:
 - a. Resignation in accordance with applicable regulations.
 - b. No longer fulfilling the requirements as stipulated by prevailing regulations.
 - c. Death.
 - d. Dismissal based on a GMS resolution.
 - e. Declared bankrupt or placed under guardianship by a court decision.

SUSUNAN DAN KOMPOSISI DIREKSI

Berdasarkan ketentuan dalam POJK No. 33/POJK.04/2014, susunan Direksi minimal terdiri atas 1 (satu) Direktur Utama dan 1 (satu) atau lebih Direktur. Direktur Utama memimpin Direksi dan menjadi pengambil keputusan tertinggi, sementara Direktur lainnya mendukung tugas sesuai bidang atau fungsi masing-masing.

Susunan dan Komposisi Direksi Tahun Buku 2025

Di tahun 2025, komposisi Direksi Perusahaan tidak mengalami perubahan dari tahun sebelumnya. Komposisi Anggota Direksi Perusahaan Per 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

Nama Name	Jabatan Position	Dasar Pengangkatan Basis of Appointment	Masa Jabatan Term of Office
Ronald Trisna Wihardja	Direktur Utama President Director	Akta Pernyataan Keputusan RUPST Perseroan No. 62 tanggal 15 Juli 2022 Deed of Statement of the Resolutions of the Company's Annual General Meeting of Shareholders No. 62 dated July 15, 2022	2022 - 2027
Lora Melani Lowas Barak Rimba	Direktur Director	Akta Pernyataan Keputusan RUPST Perseroan No. 62 tanggal 15 Juli 2022 Deed of Statement of the Resolutions of the Company's Annual General Meeting of Shareholders No. 62 dated July 15, 2022	2022 - 2027
Radian Wena Wahyudi	Direktur Director	Akta Pernyataan Keputusan RUPST Perseroan No. 62 tanggal 15 Juli 2022 Deed of Statement of the Resolutions of the Company's Annual General Meeting of Shareholders No. 62 dated July 15, 2022	2022 - 2027
Ouw Desiyanti	Direktur Director	Akta Pernyataan Keputusan RUPST Perseroan No. 62 tanggal 15 Juli 2022 Deed of Statement of the Resolutions of the Company's Annual General Meeting of Shareholders No. 62 dated July 15, 2022	2022 - 2027

SUSUNAN DAN KOMPOSISI DIREKSI SETELAH TAHUN BUKU 2025

Sejak berakhirnya tahun buku 2025 hingga diterbitkannya laporan tahunan ini, tidak terdapat perubahan pada susunan dan komposisi anggota Direksi Perseroan.

HUBUNGAN AFILIASI DIREKSI

Berikut adalah rincian hubungan afiliasi antara anggota Direksi, Dewan Komisaris, dan Pemegang Saham Pengendali Perseroan:

STRUCTURE AND COMPOSITION OF THE BOARD OF DIRECTORS

In accordance with the provisions of POJK No. 33/POJK.04/2014, the Board of Directors shall consist of at least 1 (one) President Director and 1 (one) or more Directors. The President Director leads the Board of Directors and acts as the highest decision-maker, while the other Directors support the duties according to their respective areas of responsibility or functions.

Structure and Composition of the Board of Directors for the 2025 Fiscal Year

In 2025, the composition of the Board of Directors did not change from the previous year. As of December 31, 2025, the composition of the Company's Board of Directors was as follows:

STRUCTURE AND COMPOSITION OF THE BOARD OF DIRECTORS AFTER THE 2025 FISCAL YEAR

Since the end of the 2025 fiscal year until the issuance of this annual report, there have been no changes to the structure and composition of the Company's Board of Directors.

AFFILIATION RELATIONSHIPS OF THE BOARD OF DIRECTORS

The following is a detailed overview of the affiliation relationships among the members of the Board of Directors, the Board of Commissioners, and the Company's Controlling Shareholders.

Nama Name	Hubungan Keluarga dengan Family Relationship with						Hubungan Keuangan dengan Financial Realtion with					
	Dewan Komisaris Board of Commissioners		Direksi Board of Directors		Pemegang Saham Utama/ Pengendali Main/ Controlling Shareholders		Dewan Komisaris Board of Commissioners		Direksi Board of Directors		Pemegang Saham Utama/ Pengendali Main/ Controlling Shareholders	
	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No	Ya Yes	Tidak No
Ronald Trisna Wihardja	√		√		√		√		√		√	
Lora Melani Lowas Barak Rimba	√		√		√		√		√		√	
Radian Wena Wahyudi		√		√		√		√		√		√
Ouw Desiyanti		√		√		√		√		√		√

TUGAS, TANGGUNG JAWAB, DAN WEWENANG DIREKSI

Tugas dan tanggung jawab Direksi adalah sebagai berikut:

1. Direksi bertanggung jawab penuh atas pelaksanaan kepengurusan Perseroan.
2. Direksi wajib mengelola Perseroan sesuai dengan tanggung jawabnya sebagaimana diatur dalam anggaran dasar dan peraturan perundangan yang berlaku.
3. Direksi mengurus kekayaan Perseroan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku
4. Direksi wajib:
 - a. Menerapkan manajemen risiko dan prinsip-prinsip GCG dalam setiap kegiatan usaha Perseroan pada seluruh tingkatan atau jenjang organisasi;
 - b. Membuat rencana kerja tahunan yang disampaikan kepada Dewan Komisaris untuk memperoleh persetujuan serta melaksanakannya.
5. Direksi menetapkan susunan organisasi dan tata kerja Perseroan dengan persetujuan Dewan Komisaris.
6. Direksi wajib mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugasnya kepada pemegang saham melalui RUPS.

DUTIES, RESPONSIBILITIES, AND AUTHORITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS

The duties and responsibilities of the Board of Directors are as follows:

1. The Board of Directors is fully responsible for the management and operations of the Company.
2. The Board of Directors is obligated to manage the Company in accordance with its responsibilities as stipulated in the Articles of Association and applicable laws and regulations.
3. The Board of Directors shall manage the Company's assets in accordance with applicable laws and regulations
4. The Board of Directors is required to:
 - a. Implement risk management and Good Corporate Governance (GCG) principles in every business activity of the Company at all organizational levels;
 - b. Prepare an annual work plan to be submitted to the Board of Commissioners for approval and ensure its implementation.
5. The Board of Directors shall determine the organizational structure and work procedures of the Company with the approval of the Board of Commissioners.
6. The Board of Directors is responsible for reporting the execution of its duties to the shareholders through the General Meeting of Shareholders (GMS).

7. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi dapat membentuk komite.
 8. Dalam hal dibentuk komite sebagaimana dimaksud pada poin 7 (tujuh) di atas, Direksi wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite setiap akhir tahun buku.
 9. Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya.
 10. Anggota Direksi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan apabila dapat membuktikan:
 - Kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya.
 - Telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.
 - Tidak memiliki benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian, dan
 - Telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.
 11. Anggota Direksi wajib meningkatkan kompetensi melalui pendidikan dan pelatihan secara terus menerus, memahami peraturan Perseroan dan memiliki pengetahuan umum khususnya terkait dengan perekonomian dan industri properti
7. To enhance the effectiveness of its duties and responsibilities, the Board of Directors may establish committees.
 8. In the event that such committees are formed as referred to in point 7 (seven) above, the Board of Directors must evaluate the performance of the committees at the end of each fiscal year.
 9. Each member of the Board of Directors shall be jointly and severally liable for any losses incurred by the Company due to errors or negligence by any member of the Board of Directors in the performance of their duties.
 10. Members of the Board of Directors shall not be held liable for the Company's losses if they are able to prove the following:
 - The losses were not caused by their fault or negligence.
 - They have managed the Company in good faith, responsibly, and prudently, in the best interest of the Company and in accordance with its purposes and objectives.
 - They have no direct or indirect conflict of interest related to the management actions that resulted in the loss.
 - They have taken necessary actions to prevent the occurrence or continuation of such losses
 11. Members of the Board of Directors are required to continuously enhance their competencies through education and training, to fully understand the Company's regulations, and to possess general knowledge, particularly regarding the economy and the property industry.

Adapun wewenang yang dimiliki oleh Direksi, antara lain:

1. Direksi berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
2. Direksi wajib mengelola Perseroan sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam anggaran dasar dan peraturan perundangan yang berlaku.

The authorities of the Board of Directors include, among others:

1. The Board of Directors has the right and authority to act for and on behalf of the Board of Directors and to represent the Company.
2. The Board of Directors is required to manage the Company in accordance with its authority as stipulated in the Articles of Association and prevailing laws and regulations.

3. Direksi untuk perbuatan tertentu berhak pula mengangkat seorang atau lebih sebagai wakil atau kuasanya dengan memberikan kepadanya kekuasaan yang diatur dalam surat kuasa.
4. Anggota Direksi dilarang memberikan kuasa umum kepada pihak lain yang mengakibatkan pengalihan tugas dan fungsi Direksi.
5. Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk:
 - a. Meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang Perseroan di Bank);
 - b. Mendirikan suatu usaha baru atau turut serta pada Perusahaan lain, baik di dalam maupun di luar negeri harus dengan persetujuan dari Dewan Komisaris atau turut ditandatangani Dewan Komisaris.
6. Anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila:
 - a. Terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan.
 - b. Anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan.
7. Dalam hal terdapat keadaan sebagaimana dimaksud pada poin 6 (enam) di atas, yang berhak mewakili Perseroan adalah:
 - a. Anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
 - b. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
 - c. Pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
3. For certain actions, the Board of Directors has the right to appoint one or more individuals as representatives or proxies, granting them powers as specified in a power of attorney.
4. Members of the Board of Directors are prohibited from granting a general power of attorney to other parties that would result in the transfer of duties and functions of the Board of Directors.
5. The Board of Directors is authorized to represent the Company both inside and outside of court in all matters and events, to bind the Company to other parties and other parties to the Company, and to carry out all actions related to management and ownership, subject to the following limitations:
 - a. Borrowing or lending money on behalf of the Company (excluding withdrawing the Company's funds from banks);
 - b. Establishing a new business or participating in another company, whether domestic or foreign, requires the approval or co-signature of the Board of Commissioners.
6. Members of the Board of Directors are not authorized to represent the Company in the following situations:
 - a. If there is an ongoing court case between the Company and the respective member of the Board of Directors.
 - b. If the respective member of the Board of Directors has a conflict of interest with the Company.
7. In the event of circumstances as referred to in point 6 (six) above, the authority to represent the Company shall be:
 - a. Other members of the Board of Directors who do not have a conflict of interest with the Company.
 - b. The Board of Commissioners, if all members of the Board of Directors have a conflict of interest with the Company.
 - c. Another party appointed by the GMS, if all members of the Board of Directors or the Board of Commissioners have a conflict of interest with the Company.

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB MASING-MASING ANGGOTA DIREKSI

Dalam rangka memastikan efisiensi dan efektivitas pengelolaan perusahaan, Direksi membagi tugas masing-masing sesuai dengan bidang keahlian dan tanggung jawabnya. Adapun pembagian tugas dan tanggung jawab masing-masing anggota Direksi diuraikan pada tabel berikut:

Nama Name	Jabatan Position	Tugas dan Tanggung Jawab Duties and Responsibilities
Ronald Trisna Wihardja	Direktur Utama President Director	Merumuskan dan merencanakan strategi jangka panjang Perseroan sesuai dengan visi dan misi Perseroan, melakukan pemantauan, memonitor dan mengontrol implementasi seluruh strategi Perseroan baik di kantor pusat maupun unit bisnis, memastikan kelancaran seluruh aktivitas Perseroan khususnya terkait dengan kebijakan strategis, bertanggung jawab tercapainya produktivitas kerja agar berjalan dengan baik untuk mendukung pencapaian visi dan misi Perseroan. Formulate and plan the Company's long-term strategy in alignment with its vision and mission, monitor and control the implementation of all Company strategies both at the head office and business units, ensure the smooth execution of all Company activities, particularly those related to strategic policies, and be responsible for achieving optimal work productivity to support the attainment of the Company's vision and mission.
Lora Melani Lowas Barak Rimba	Direktur Pelaksana Managing Director	Melakukan perencanaan, merumuskan, dan menguji kembali kebijakan-kebijakan dan rencana, mengatur dan mengevaluasi langsung keseluruhan kegiatan-kegiatan dari Perusahaan serta melakukan pengawasan terhadap legal audit aset, dan pemeliharaan aset serta mengembangkan peluang-peluang bisnis baru untuk Perseroan, mengawasi kinerja bisnis dan operasi dari semua unit bisnis yang dikelola Perseroan, dan saat ini juga mengawasi kinerja keuangan. Plan, formulate, and review policies and plans, directly manage and evaluate the Company's overall activities, supervise asset legal audits and asset maintenance, and develop new business opportunities for the Company. Additionally, oversee the business and operational performance of all business units managed by the Company and currently supervise financial performance as well.
Radian Wena Wahyudi	Direktur Proyek Project Director	Melakukan perencanaan dan pengawasan terkait pelaksanaan dan pekerjaan proyek, melakukan kontrol terhadap pelaksanaan proyek terkait dengan teknis, dan kualitas, serta mengevaluasi keseluruhan pekerjaan proyek. Plan and supervise the implementation and execution of projects, control project implementation in terms of technical aspects and quality, and evaluate the overall project performance.
Ouw Desiyanti	Direktur Keuangan Finance Director	Melakukan perencanaan, pengawasan, pengendalian dan evaluasi untuk fungsi dan kinerja keuangan, akuntansi dan perpajakan. Plan, supervise, control, and evaluate the functions and performance of finance, accounting, and taxation.

RAPAT DIREKSI

Berdasarkan ketentuan dalam POJK No. 33/POJK.04/2014, Direksi wajib melaksanakan rapat paling kurang satu kali dalam satu bulan. Selain itu, Direksi juga wajib melaksanakan rapat gabungan bersama Dewan Komisaris paling kurang satu kali dalam empat bulan.

DUTIES AND RESPONSIBILITIES OF EACH MEMBER OF THE BOARD OF DIRECTORS

In order to ensure efficient and effective management of the Company, the Board of Directors allocates specific duties to each member according to their respective areas of expertise and responsibilities. The division of duties and responsibilities of each member of the Board of Directors is outlined in the following table:

BOARD OF DIRECTORS MEETINGS

In accordance with the provisions of POJK No. 33/POJK.04/2014, the Board of Directors is required to hold meetings at least once a month. In addition, the Board of Directors must also hold joint meetings with the Board of Commissioners at least once every four months.

Sepanjang tahun 2025, Direksi melaksanakan 10 kali rapat internal dan 8 kali rapat gabungan. Berikut adalah tingkat kehadiran Direksi dalam rapat internal, rapat gabungan, dan RUPS di tahun 2025:

Throughout 2025, the Board of Directors conducted 10 internal meetings and 8 joint meetings. The following table presents the attendance rate of the Board of Directors in internal meetings, joint meetings, and the General Meeting of Shareholders (GMS) in 2025:

Nama Name	Jabatan Position	Rapat Internal Direksi Internal Meeting of the Board of Directors			Rapat Gabungan dengan Dewan Komisaris Joint Meeting with the Board of Commissioners			RUPST AGMS
		Jumlah Rapat Number of Meetings	Jumlah Kehadiran Number of Attendances	%	Jumlah Rapat Number of Meetings	Jumlah Kehadiran Number of Attendances	%	
Ronald Trisna Wihardja	Direktur Utama President Director	10	10	100,00	8	8	100,00	√
Lora Melani Lowas Barak Rimba	Direktur Pelaksana Managing Director	10	10	100,00	8	8	100,00	√
Radian Wena Wahyudi	Direktur Proyek Project Director	10	10	100,00	8	8	100,00	√
Ouw Desiyanti	Direktur Keuangan Finance Director	10	10	100,00	8	8	100,00	√

PELATIHAN DAN PENINGKATAN KOMPETENSI DIREKSI

Perseroan secara konsisten memberikan kesempatan kepada seluruh anggota Direksi untuk mengikuti berbagai program pelatihan dan pengembangan kompetensi. Kebijakan ini merupakan bagian dari komitmen Perseroan dalam memperkuat kapasitas kepemimpinan, meningkatkan pemahaman terhadap dinamika dan perkembangan industri, serta memastikan penerapan prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik (GCG) berjalan secara efektif. Dengan demikian, Direksi diharapkan dapat menjalankan fungsi, tugas, dan tanggung jawabnya secara profesional, optimal, dan selaras dengan kepentingan Perseroan serta para pemangku kepentingan.

Adapun program pelatihan dan peningkatan kompetensi yang telah diikuti oleh anggota Direksi pada tahun 2025 adalah sebagai berikut:

TRAINING AND COMPETENCY DEVELOPMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Company consistently provides opportunities for all members of the Board of Directors to participate in various training and competency development programs. This policy reflects the Company's commitment to strengthening leadership capacity, enhancing understanding of industry dynamics and developments, and ensuring the effective implementation of Good Corporate Governance (GCG) principles. Through these initiatives, the Board of Directors is expected to carry out its functions, duties, and responsibilities professionally and optimally, in alignment with the interests of the Company and its stakeholders.

Throughout 2025, there were no training or competency development programs attended by the members of the Board of Directors.

Nama Name	Jabatan Position	Program yang Diikuti Programs Attended	Tanggal Date	Penyelenggara Organizer
Ronald Trisna Wihardja	Direktur Utama President Director	<i>Leasing Transformations : Manage Change</i>	15 Desember 2025 December 15, 2025	Macquarie University
Ouw Desiyanti	Direktur Keuangan Finance Director	Peran Perusahaan Publik dalam Keuangan Berkelanjutan : Memahami Taksonomi Vol 2 The Role of Public Companies in Sustainable Finance: Understanding Taxonomy Vol. 2	13 Maret 2025 March 13, 2025	ICSA
		Sosialisasi Penyelenggaraan Annual Report Award (ARA) 2024 dengan tema "Leading with Integrity, Transparency, and Accountability: The Path to a Sustainable Future" Dissemination of the 2024 Annual Report Award (ARA) Implementation with the theme "Leading with Integrity, Transparency, and Accountability: The Path to a Sustainable Future."	18 Maret 2025 March 18, 2025	KNKG - IDX
		<i>Webinar: Navigating Sustainability Reporting Standards</i>	20 Maret 2025 March 20, 2025	IDX
		Webinar Langkah Awal dalam Membangun Inisiatif ESG : Panduan Praktis untuk Perusahaan Webinar: First Steps in Building ESG Initiatives: A Practical Guide for Companies	26 Maret 2025 March 26, 2025	ICSA
		Sosialisasi Pendalaman Peraturan OJK No 29 tahun 2023 tentang Pembelian kembali saham yang dikeluarkan oleh Perusahaan Terbuka. Dissemination on the In-Depth Review of OJK Regulation No. 29 of 2023 concerning the Repurchase of Shares Issued by Public Companies.	15 Mei 2025 May 15, 2025	ICSA
		<i>GRI Financial Services (Banking, Insurance and Capital Market) Sector Standard : Exposure Drafts</i>	20 Mei 2025 May 20, 2025	IDX - GRI - AEI
		Sosialisasi Peraturan Bursa Nomor II-Q tentang Kegiatan Liquidity Provider Saham di Bursa dan Peraturan Bursa Nomor III-Q tentang Liquidity Provider Saham di Bursa Dissemination of IDX Regulation No. II-Q on Stock Liquidity Provider Activities on the Exchange and IDX Regulation No. III-Q on Stock Liquidity Providers on the Exchange.	27 Mei 2025 May 27, 2025	IDX
		<i>Extended Producer Responsibility: Managing the End of Life Products</i>	28 Mei 2025 May 28, 2025	IDX
		Pendalaman POJK Nomor 14/POJK.04/2019 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka dengan memberikan Hak memesan efek terlebih dahulu In-Depth Review of OJK Regulation No. 14/POJK.04/2019 concerning Capital Increases of Public Companies through Pre-emptive Rights.	17 Juni 2026 June 17, 2025	ICSA
		<i>Digital Governance : Automating Compliance and Disclosure with AI Tools</i>	19 Juni 2026 June 19, 2025	ICSA
		Seminar Emiten 2025 "Navigating Global Dynamics: The Resilience of Indonesia's Economic and Financial Systems" Issuer Seminar 2025: "Navigating Global Dynamics: The Resilience of Indonesia's Economic and Financial Systems."	8 Juli 2025 July 8, 2025	KSEI
		<i>Investor Sight : Inside The Mind of a Highly Successful Institutional Investor</i>	17 Juli 2025 July 17, 2025	AEI
		<i>A Risk - Based Approach to ESG : Building Resilient, Responsible Business</i>	29 Agustus 2025 August 29, 2025	ICSA

Nama Name	Jabatan Position	Program yang Diikuti Programs Attended	Tanggal Date	Penyelenggara Organizer
		<i>Indonesia Stock Exchange Workshop on IFRS Sustainability Standards</i>	23 September 2025 September 23, 2025	IDX
		Seminar Mempersiapkan CFO Properti Menghadapi Transisi <i>Net Zero</i> dan Regulasi ESG Seminar: Preparing Property CFOs to Navigate the Net Zero Transition and ESG Regulations	16 Oktober 2025 October 16, 2025	KADIN - APINDO
		Webinar IDX-IAI: Sosialisasi Pernyataan Standar Pengungkapan Keberlanjutan (PSPK 1 dan PSPK 2) Webinar Indonesia Stock Exchange–Indonesian Institute of Accountants: Dissemination of the Sustainability Disclosure Standards (PSPK 1 and PSPK 2)	29 Oktober 2025 October 29, 2025	IDX
		Kegiatan <i>Go Public Workshop "Strategic Funding with Sukuk: Preparing for 2026 Opportunities"</i> Go Public Workshop: "Strategic Funding with Sukuk: Preparing for 2026 Opportunities"	5 November 2025 November 5, 2025	IDX
		Diskusi Panel <i>Rated for Growth : Rating, Reputasi dan Daya Saing Emiten di Era Keberlanjutan</i> Panel Discussion: "Rated for Growth: Ratings, Reputation, and Issuers' Competitiveness in the Sustainability Era"	7 November 2025 November 7, 2025	AEI
		<i>WEBINAR IFRS 1 & 2 Update & Practical Insights for Public Companies</i>	13 November 2025 November 13, 2025	ICSA
		Seminar IDX-GRI-AEI : <i>Human Rights Due Diligence</i> Seminar Indonesia Stock Exchange–Global Reporting Initiative–Indonesian ESG Analysts Association: Human Rights Due Diligence	9 Desember 2025 December 9, 2025	IDX
		HUT Asosiasi Emiten Indonesia ke 37 " <i>Transforming Together for a stronger Tomorrow</i> " 37 th Anniversary of Indonesian Issuers Association: "Transforming Together for a Stronger Tomorrow"	12 Desember 2025 December 12, 2025	AEI

PROGRAM ORIENTASI DIREKSI

Kebijakan Program Orientasi Direksi

Setiap anggota Direksi yang baru diangkat diwajibkan mengikuti program pengenalan dan orientasi yang dirancang untuk memberikan pemahaman mendalam mengenai visi, misi, nilai-nilai Perusahaan, kode etik, struktur organisasi, serta Pedoman Kerja Direksi. Program ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap anggota Direksi dapat menjalankan tugas dan tanggung jawabnya secara efektif sesuai dengan prinsip GCG.

ORIENTATION PROGRAM FOR THE BOARD OF DIRECTORS

Orientation Program Policy for the Board of Directors

Each newly appointed member of the Board of Directors is required to participate in an induction and orientation program designed to provide a comprehensive understanding of the Company's vision, mission, core values, code of conduct, organizational structure, and the Board of Directors' Charter. This program aims to ensure that each member of the Board of Directors can effectively carry out their duties and responsibilities in accordance with the principles of Good Corporate Governance (GCG).

Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat pengangkatan anggota Direksi baru. Oleh karena itu, Perseroan tidak melaksanakan program orientasi bagi Direksi pada tahun 2025.

PENILAIAN KINERJA DIREKSI

Prosedur Penilaian Kinerja Direksi

Evaluasi kinerja Direksi dilakukan berdasarkan pedoman kerja Direksi dan kebijakan yang berlaku di Perseroan. Proses evaluasi ini dikelola oleh Dewan Komisaris sebagai pihak yang menjalankan fungsi nominasi dan remunerasi. Adapun mekanisme penilaian kinerja Direksi, antara lain:

1. *Self-assessment*

Setiap anggota Direksi melakukan penilaian mandiri terhadap kinerja individu dan kolektif berdasarkan pencapaian target dan tanggung jawab yang telah ditetapkan.

2. Penilaian oleh Dewan Komisaris

Dewan Komisaris melakukan evaluasi berdasarkan laporan pencapaian kinerja, implementasi GCG, dan pencapaian tujuan strategis Perusahaan.

Kriteria Penilaian Kinerja Direksi

Kriteria yang digunakan untuk menilai kinerja Direksi meliputi:

1. Pencapaian target strategis yang telah ditetapkan.
2. Pelaksanaan tugas dan tanggung jawab sesuai dengan Piagam Direksi dan Anggaran Dasar Perseroan.
3. Kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Pencapaian indikator kinerja utama (*Key Performance Indicators*).
5. Efektivitas pelaksanaan fungsi manajemen risiko.
6. Kontribusi terhadap implementasi GCG.
7. Peran dalam mendukung keberlanjutan dan inovasi bisnis.

Throughout 2025, there were no new appointments to the Board of Directors. Therefore, the Company did not conduct any orientation program for the Board of Directors during the year.

BOARD OF DIRECTORS PERFORMANCE ASSESSMENT

Performance Assessment Procedure of the Board of Directors

The performance evaluation of the Board of Directors is conducted based on the Board of Directors Charter and the applicable policies of the Company. The evaluation process is overseen by the Board of Commissioners, which carries out the nomination and remuneration functions. The performance assessment mechanism of the Board of Directors includes the following:

1. Self-assessment

Each member of the Board of Directors conducts a self-assessment of both individual and collective performance based on the achievement of predetermined targets and responsibilities.

2. Assessment by the Board of Commissioners

The Board of Commissioners evaluates the performance based on performance achievement reports, the implementation of GCG, and the accomplishment of the Company's strategic objectives.

Performance Assessment Criteria of The Board of Directors

The criteria used to assess the performance of the Board of Directors include the following:

1. Achievement of the predetermined strategic targets.
2. Execution of duties and responsibilities in accordance with the Board of Directors Charter and the Company's Articles of Association.
3. Compliance with applicable laws and regulations.
4. Achievement of Key Performance Indicators (KPIs).
5. Effectiveness in implementing risk management functions.
6. Contribution to the implementation of Good Corporate Governance (GCG).
7. Role in supporting business sustainability and innovation.

8. Tingkat kehadiran dalam rapat-rapat Direksi.

Pihak Yang Melakukan Penilaian Kinerja Direksi

Proses penilaian dilakukan oleh Dewan Komisaris sebagai pihak yang menjalankan fungsi nominasi dan remunerasi. Selain itu, penilaian juga dilakukan secara mandiri oleh masing-masing anggota Direksi melalui mekanisme *self-assessment*.

Hasil Penilaian Kinerja Direksi

Berdasarkan prosedur, kriteria, dan mekanisme penilaian yang telah ditetapkan, masing-masing anggota Direksi telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik di sepanjang tahun 2025.

8. Attendance rate in Board of Directors meetings.

Parties conducting the performance assessment of the Board of Directors

The performance assessment process is conducted by the Board of Commissioners, which carries out the nomination and remuneration functions. In addition, each member of the Board of Directors also performs a selfassessment through an individual evaluation mechanism.

Results of the performance assessment of the Board of Directors

Based on the established procedures, criteria, and assessment mechanisms, each member of the Board of Directors has successfully carried out their duties and responsibilities throughout 2025.

Nominasi dan Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi

Nomination and Remuneration of The Board of Commissioners and Directors

KEBIJAKAN DAN PROSES NOMINASI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Perseroan menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi langsung melalui Dewan Komisaris. Dalam proses nominasi, Dewan Komisaris bertanggung jawab menilai kebutuhan Perseroan terkait pengisian posisi anggota Dewan Komisaris dan Direksi.

Calon anggota Dewan Komisaris dan Direksi dapat diajukan oleh pemegang saham pengendali atau pihak lainnya, baik dari internal maupun eksternal Perseroan, dengan tetap memenuhi kriteria yang telah ditetapkan. Dewan Komisaris akan melakukan tinjauan dan evaluasi atas kualifikasi,

NOMINATION POLICY AND PROCESS FOR THE BOARD OF COMMISSIONERS AND THE BOARD OF DIRECTORS

The Company carries out the Nomination and Remuneration function directly through the Board of Commissioners. In the nomination process, the Board of Commissioners is responsible for assessing the Company's needs regarding the appointment of members of the Board of Commissioners and the Board of Directors.

Candidates for the Board of Commissioners and the Board of Directors may be proposed by the controlling shareholders or other parties, either from within or outside the Company, while still meeting the predetermined criteria. The Board of Commissioners will conduct a review and

pengalaman, dan kompetensi calon sesuai kebutuhan strategis Perseroan.

Nama-nama yang dinominasikan kemudian diajukan kepada pemegang saham untuk dibahas dan disetujui dalam RUPS.

REMUNERASI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Prosedur Penetapan Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi
Prosedur penetapan remunerasi bagi Dewan Komisaris dan Direksi dilakukan oleh Dewan Komisaris yang menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi. Dalam hal ini, Dewan Komisaris melakukan kajian terhadap besaran remunerasi dengan mempertimbangkan pencapaian kinerja dan faktor relevan lainnya. Usulan remunerasi tersebut kemudian disampaikan dalam RUPS untuk ditetapkan dan disetujui oleh pemegang saham.

Struktur dan Jumlah Remunerasi

Struktur remunerasi yang diterima oleh Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan terdiri dari:

1. Gaji
2. Honorarium
3. Insentif, dan
4. Tunjangan Lainnya

Berikut adalah total remunerasi yang diterima oleh Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan di tahun 2025:

evaluation of the qualifications, experience, and competencies of the candidates in accordance with the Company's strategic needs.

The nominated names will then be submitted to the shareholders to be discussed and approved at the GMS.

REMUNERATION OF THE BOARD OF COMMISSIONERS AND THE BOARD OF DIRECTORS

Remuneration Determination Procedure for the Board of Commissioners and the Board of Directors
The procedure for determining the remuneration for the Board of Commissioners and the Board of Directors is carried out by the Board of Commissioners, which performs the Nomination and Remuneration function. In this process, the Board of Commissioners conducts an assessment of the remuneration amount by considering performance achievements and other relevant factors. The proposed remuneration is then submitted to the GMS for approval and determination by the shareholders.

Remuneration Structure and Amount

The remuneration structure received by the Company's Board of Commissioners and Board of Directors consists of the following components:

1. Salary
2. Honorarium
3. Incentives, and
4. Other Allowances

The following is the total remuneration received by the Company's Board of Commissioners and Board of Directors in 2025:

Keterangan Description	Jumlah Remunerasi Total Remuneration
Dewan Komisaris Board of Commissioners	1.400.475.200
Direksi Board of Directors	6.628.160.000
Jumlah Total	8.028.635.200

Organ Pendukung Dewan Komisaris

Supporting Body of The Board of Commissioners

KOMITE AUDIT

Komite Audit adalah organ Perseroan yang bertugas untuk membantu pelaksanaan fungsi pengawasan Dewan Komisaris, khususnya dalam memastikan kepengurusan Perseroan berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Piagam Komite Audit

Komite Audit melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya berdasarkan Piagam Komite Audit yang telah disahkan pada tanggal 5 Mei 2020. Piagam tersebut menjadi pedoman bagi Komite Audit dalam melaksanakan tugas pengawasan terhadap laporan keuangan, audit internal, dan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.

Tugas Dan Tanggung Jawab

Tugas dan tanggung jawab Komite Audit adalah sebagai berikut:

1. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Emiten atau Perusahaan Publik kepada publik dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Emiten atau Perusahaan Publik;
2. Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Emiten atau Perusahaan Publik;
3. Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikannya;
4. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan imbalan jasa;

AUDIT COMMITTEE

The Audit Committee is an organ of the Company responsible for assisting the supervisory function of the Board of Commissioners, particularly in ensuring that the management of the Company is carried out in compliance with the applicable laws and regulations.

Audit Committee Charter

The Audit Committee carries out its duties and responsibilities based on the Audit Committee Charter, which was ratified on May 5, 2020. This charter serves as a guideline for the Audit Committee in performing its supervisory duties over financial reporting, internal audits, and compliance with applicable regulations.

Duties and Responsibilities

The duties and responsibilities of the Audit Committee are as follows:

1. Review financial information to be published by the Issuer or Public Company to the public and/or authorities, including financial statements, projections, and other reports related to the financial information of the Issuer or Public Company.
2. Review compliance with laws and regulations related to the activities of the Issuer or Public Company.
3. Provide independent opinions in the event of disagreements between management and the accountant regarding the services provided.
4. Provide recommendations to the Board of Commissioners regarding the appointment of the accountant based on independence, scope of assignment, and fee.

5. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
6. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Emiten atau Perusahaan Publik tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris; dan
7. Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Emiten atau Perusahaan Publik;

Adapun wewenang yang dimiliki oleh Komite Audit, antara lain:

1. Mengakses dokumen, data dan informasi Perusahaan Publik tentang karyawan, dana, aset, dan sumber daya Perusahaan yang diperlukan;
2. Berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit;
3. Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan); dan
4. Melakukan kewenangan lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

SUSUNAN DAN MASA JABATAN KOMITE AUDIT

Masa tugas anggota Komite Audit tidak boleh lebih lama dari masa jabatan Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan dapat dipilih kembali hanya untuk 1 (satu) periode berikutnya. Susunan dan komposisi Komite Audit Perseroan pada tahun 2025 adalah sebagai berikut:

5. Review the implementation of internal audit examinations and oversee the follow-up actions by the Board of Directors on internal audit findings.
6. Review the implementation of risk management activities conducted by the Board of Directors, if the Issuer or Public Company does not have a risk monitoring function under the Board of Commissioners.
7. Review complaints related to the accounting process and financial reporting of the Issuer or Public Company.

The authorities vested in the Audit Committee include the following:

1. Accessing documents, data, and information of the Public Company concerning employees, funds, assets, and other resources of the Company as required;
2. Communicating directly with employees, including the Board of Directors and parties responsible for internal audit, risk management, and Accountants, in relation to the duties and responsibilities of the Audit Committee;
3. Engaging independent parties outside the Audit Committee members, if necessary, to assist in carrying out its duties; and
4. Exercising other authorities granted by the Board of Commissioners.

COMPOSITION AND TERM OF OFFICE OF THE AUDIT COMMITTEE

The term of office for members of the Audit Committee shall not exceed the term of the Board of Commissioners as stipulated in the Articles of Association and may be reappointed for only one additional term. The composition of the Company's Audit Committee in 2025 is as follows:

Nama Name	Jabatan Position	Masa Jabatan Term of Office
Drs. Anton Bachrul Alam, SH	Ketua Chairman	2022-2027
Tan Wiljadi	Anggota Member	2022-2027
Ari Binsar	Anggota Member	2024-2027

INDEPENDENSI KOMITE AUDIT

Seluruh anggota Komite Audit telah memenuhi persyaratan independensi sesuai dengan ketentuan dalam POJK No. 55/POJK.03/2016 berikut:

INDEPENDENCE OF THE AUDIT COMMITTEE

All members of the Audit Committee have fulfilled the independence requirements in accordance with the provisions of POJK No. 55/POJK.03/2016 as follows:

Pernyataan Independensi Statement of Independence	Pemenuhan Fulfillment		
	Drs. Anton Bachrul Alam, SH	Tan Wiljadi	Ari Binsar
Tidak memiliki hubungan keuangan dengan Dewan Komisaris dan Direksi Has no financial relationship with the Board of Commissioners and Directors.	√	√	√
Tidak memiliki hubungan kepengurusan di Perusahaan, anak Perusahaan, maupun perusahaan afiliasi Has no managerial affiliation with the Company, its subsidiaries, or affiliated companies.	√	√	√
Tidak memiliki hubungan kepemilikan saham di Perseroan Has no share ownership in the Company.	√	√	√
Tidak memiliki hubungan keluarga dengan Dewan Komisaris, Direksi, dan/atau sesama anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Has no family relationship with the Board of Commissioners, Directors, and/or fellow members of the Nomination and Remuneration Committee	√	√	√
Tidak menjabat sebagai pengurus partai politik, pejabat, dan pemerintah Does not serve as a political party official, public official, or government official.	√	√	√

Pernyataan Independensi Komite Audit

Statement of the Independent Audit Committee

Yang bertanda tangan di bawah ini Komite Audit PT Megapolitan Developments Tbk ("Perseroan")

Nama : Drs. H. Anton Bachrul Alam, SH
Nama : Tan Wiljadi
Nama : Ari Binsar

Menyatakan bahwa masing-masing anggota Komite Audit secara pribadi tidak memiliki hubungan keuangan, hubungan kepengurusan, kepemilikan saham dan/atau hubungan keluarga dengan anggota Komite Audit lainnya, Dewan Komisaris, Dewan Direksi, dan/atau Pemegang Saham Pengendali atau hubungan dengan Perseroan, yang dapat mempengaruhi kemampuan Komite Audit untuk bertindak secara independen dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pelaksanaan Good Corporate Governance.

Demikian surat pernyataan independensi ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

We, the undersigned, the Audit Committee of PT Megapolitan Developments Tbk ("Company")

Name : Drs. H. Anton Bachrul Alam, SH
Name : Tan Wiljadi
Name : Ari Binsar

Stated that each individual member of the Audit Committee does not have a financial relationship, management relationship, share ownership relationship, and/or family relationship with other members of the Audit Committee, the Board of Commissioners, the Board of Directors, and/or Controlling Shareholders, or relationship with the Company, which could detriment the ability of the Audit Committee to act independently in the performance of its tasks and responsibilities as stipulated in the provisions for the Implementation of Good Corporate Governance.

This independency statement is made truthfully and accurately.

Jakarta, 29 April 2026
Jakarta, April 29, 2026

Komite Audit PT Megapolitan Developments Tbk

Audit Committee of PT Megapolitan Developments Tbk



Drs. H. Anton Bachrul Alam, SH
Ketua
Chairman



Tan Wiljadi
Member
Anggota



Ari Binsar,
Member
Anggota

PELATIHAN DAN PENINGKATAN KOMPETENSI KOMITE AUDIT

Perseroan memberikan kesempatan kepada anggota Komite Audit untuk dapat mengikuti program pelatihan dan peningkatan kompetensi. Kebijakan ini bertujuan untuk memastikan bahwa anggota Komite Audit memiliki pengetahuan dan keterampilan yang memadai, mendukung efektivitas fungsi pengawasan, mengikuti perkembangan regulasi dan praktik audit terkini, serta memenuhi ketentuan yang berlaku.

Adapun program pelatihan dan peningkatan kompetensi yang telah diikuti oleh anggota Komite Audit pada tahun 2025 adalah sebagai berikut:

Nama dan Jabatan Name and Position	Materi Material	Tanggal Date	Penyelenggara Organizer
Tan Wiljadi Anggota Komite Audit Member of Audit Committee	<i>World AI Show: FutureTech World Cup Indonesia Regionals</i>	9 Juli 2025 July 9, 2025	Trescon Global
	<i>Internal Control Over Financial Reporting (ICOFR)</i>	26 Agustus 2025 August 26, 2025	Indonesia Institute of Audit Committee
	<i>Risk & Governance Summit 2025</i>	19 Agustus 2025 August 19, 2025	Otoritas Jasa Keuangan Indonesia Indonesian Financial Services Authority
	<i>APEC Investment Forum 2025 Gyeongbuk</i>	16-17 Oktober 2025 16-17 October, 2025	Korea Trade-Investment Promotion Agency (KOTRA)

RAPAT KOMITE AUDIT

Berdasarkan ketentuan dalam POJK No. 55/POJK.04/2015, Komite Audit diwajibkan untuk melaksanakan rapat setidaknya 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan. Rapat hanya dapat diselenggarakan apabila dihadiri oleh lebih dari 1/2 (satu per dua) jumlah anggota, termasuk kehadiran Komisaris Independen.

Sepanjang tahun 2025, Komite Audit telah melaksanakan 4 kali rapat dengan tingkat kehadiran masing-masing anggota sebagai berikut:

TRAINING AND COMPETENCY DEVELOPMENT OF THE AUDIT COMMITTEE

The Company provides opportunities for members of the Audit Committee to participate in training and competency development programs. This policy aims to ensure that Audit Committee members possess adequate knowledge and skills, support the effectiveness of the supervisory function, keep up with regulatory developments and current audit practices, and comply with applicable provisions.

The training and competency development programs attended by the Audit Committee members in 2025 are as follows:

AUDIT COMMITTEE MEETINGS

In accordance with the provisions of POJK No. 55/POJK.04/2015, the Audit Committee is required to hold meetings at least once every three months. Meetings can only be conducted if attended by more than half of the total members, including the attendance of the Independent Commissioner.

Throughout 2025, the Audit Committee held 4 meetings, with the attendance rate of each member detailed as follows:

Nama dan Jabatan Name and Position	Jumlah Rapat Number of Meetings	Jumlah Kehadiran Number of Attendances	%
Drs. Anton Bachrul Alam, SH Ketua Komite Audit Head of Audit Committee	4	4	100,00%
Tan Wiljadi Anggota Komite Audit Member of Audit Committee	4	4	100,00%
Ari Binsar Anggota Komite Audit Member of Audit Committee	4	4	100,00%

PELAKSANAAN TUGAS DAN KEGIATAN KOMITE AUDIT

Berikut adalah pelaksanaan tugas dan kegiatan Komite Audit di tahun 2025:

1. Melakukan evaluasi dan penelaahan secara berkala terhadap efektivitas sistem pengendalian internal Perseroan guna memastikan bahwa proses operasional, pengelolaan risiko, serta kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan berjalan dengan baik dan terkendali.
2. Menelaah Laporan Keuangan Tahunan dan Interim Tahun Buku 2025, termasuk proyeksi keuangan dan informasi keuangan lainnya, untuk memastikan kesesuaian dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku serta penyajian yang wajar dan transparan.
3. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris terkait penunjukan Kantor Akuntan Publik untuk melakukan audit atas Laporan Keuangan Tahun Buku 2025, dengan mempertimbangkan kompetensi, independensi, serta rekam jejak profesional auditor.
4. Melakukan evaluasi atas independensi dan objektivitas Akuntan Publik guna memastikan bahwa pelaksanaan audit dilakukan secara bebas dari benturan kepentingan dan sesuai dengan standar profesi.
5. Menelaah ruang lingkup dan kecukupan pemeriksaan yang dilakukan oleh Akuntan Publik untuk memastikan bahwa proses audit telah dilaksanakan secara memadai, efektif, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

IMPLEMENTATION OF DUTIES AND ACTIVITIES OF THE AUDIT COMMITTEE

The following outlines the implementation of the Audit Committee's duties and activities in 2025:

1. Conducted periodic evaluations and reviews of the effectiveness of the Company's internal control system to ensure that operational processes, risk management, and compliance with prevailing laws and regulations were properly implemented and well controlled.
2. Reviewed the Annual and Interim Financial Statements for the Financial Year 2025, including financial projections and other financial information, to ensure compliance with applicable Financial Accounting Standards and fair and transparent presentation.
3. Provided recommendations to the Board of Commissioners regarding the appointment of a Public Accounting Firm to audit the Financial Statements for the Financial Year 2025, taking into consideration the auditor's competence, independence, and professional track record.
4. Evaluated the independence and objectivity of the Public Accountant to ensure that the audit was conducted free from conflicts of interest and in accordance with professional standards.
5. Reviewed the scope and adequacy of the audit procedures performed by the Public Accountant to ensure that the audit process was carried out appropriately, effectively, and in compliance with applicable regulations.

PENILAIAN KINERJA KOMITE AUDIT

Prosedur penilaian kinerja Komite Audit mencakup penentuan indikator, pengumpulan data, evaluasi laporan, tinjauan dokumen, diskusi, serta penyampaian hasil penilaian dan rekomendasi perbaikan.

Adapun kriteria dan indikator penilaian kinerja Komite Audit, antara lain:

1. Pengawasan terhadap Direksi
2. Persetujuan Rencana Kerja Tahunan
3. Pelaksanaan Tugas Sesuai Anggaran Dasar dan Keputusan RUPS
4. Pengkajian atas Laporan Tahunan
5. Kepatuhan terhadap Regulasi dan Prinsip Tata Kelola
6. Kehadiran dalam Rapat

Berdasarkan prosedur dan kriteria penilaian kinerja yang dilakukan pada tahun 2025, masing-masing anggota Komite Audit telah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik.

AUDIT COMMITTEE PERFORMANCE ASSESSMENT

The procedure for assessing the performance of the Audit Committee includes the determination of indicators, data collection, report evaluation, document review, discussions, as well as the presentation of assessment results and recommendations for improvement.

The criteria and indicators for assessing the performance of the Audit Committee include:

1. Supervision of the Board of Directors
2. Approval of the Annual Work Plan
3. Execution of duties in accordance with the Articles of Association and GMS Resolutions
4. Review of the Annual Report
5. Compliance with regulations and governance principles
6. Attendance in meetings

Based on the performance assessment procedures and criteria applied in 2025, each member of the Audit Committee has performed their duties and responsibilities properly.

PROFIL KOMITE AUDIT

Profil masing-masing anggota Komite Audit diuraikan sebagai berikut:



Drs. H. Anton Bachrul Alam, SH

Ketua Komite Audit
Head of Audit Committee

Dasar Pengangkatan Basis of Appointment

Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 208/MD/KOM/III/2022 tanggal 29 Maret 2022.
Board of Commissioners Decree No. 208/MD/KOM/III/2022 dated March 29, 2022

Catatan | Note:

*Profil lengkap Ketua Komite Audit dapat dilihat pada bagian Profil Dewan Komisaris dalam Laporan Tahunan ini.
*The complete profile of the Chairman of the Audit Committee can be found in the Board of Commissioners' Profile section of this Annual Report.



Tan Wiljadi

Anggota Komite Audit
 Member of Audit Committee

Usia | Age

47 Tahun
 47 Years old

Kewarganegaraan | Citizenship

Indonesia
 Indonesian

Domisili | Domicile

Jakarta
 Jakarta

Masa Jabatan	Term of Office
2023-2025	2023-2025
Dasar Pengangkatan	Basis of Appointment
Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 001/MD/KOM/VI/2022 tanggal 1 Juni 2022.	Board of Commissioners Decree No. 001/MD/KOM/VI/2022 dated June 1, 2022.
Riwayat Pendidikan	Educational Background
Master of Business Administration (MBA) dari University of Virginia, Amerika Serikat.	Master of Business Administration (MBA) from University of Virginia, United States of America.
Pengalaman Kerja	Work Experiences
• Master of Strategic Management, Prasetya Mulya Business School (2005) • Sarjana Ekonomi, Universitas Tarumanagara (1992)	• Management Trainee at PT Adhi Karya Tbk (2003-2004) • Project Engineering Manager at PT Adhi Karya Tbk (2004-2008) • Deputy Project manager at PT Adhi Karya Tbk (2008-2009) • PT Adhi Karya Tbk as a Project Manager (2009-2015)
Rangkap Jabatan	Concurrent Positions
Managing Partner, Protemus Capital (2021 - Sekarang)	Managing Partner, Protemus Capital (2021 - Present)
Kepemilikan Saham	Share Ownership
Tidak ada	None
Hubungan Afiliasi	Affiliation Relationships
Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris lainnya, Direksi dan Pemegang Saham Utama/Pengendali.	Has no affiliation with other Board of Commissioners, Board of Directors and Major/Controlling Shareholders.



Ari Binsar

Anggota Komite Audit
Member of Audit Committee

Usia | Age

63 Tahun
63 Years old

Kewarganegaraan | Citizenship

Indonesia
Indonesian

Domisili | Domicile

Jakarta
Jakarta

Masa Jabatan	Term of Office
2024-2025	2024-2025
Dasar Pengangkatan	Basis of Appointment
Surat Keputusan Dewan Komisaris No. 004/MD/KOM/XI/2024 tanggal 21 November 2024	Board of Commissioners Decree No. 004/MD/KOM/XI/2024 dated November 21, 2024.
Riwayat Pendidikan	Educational Background
Master of Business Administration (MBA) dari University of Virginia, Amerika Serikat.	Master of Business Administration (MBA) from University of Virginia, United States of America.
Pengalaman Kerja	Work Experiences
- Diploma III, Sekolah Tinggi Akuntansi Negara, Jakarta (1985) - Diploma IV, Sekolah Tinggi Akuntansi Negara, Jakarta (1992)	- Diploma III, State College of Accountancy (Sekolah Tinggi Akuntansi Negara), Jakarta (1985) - Diploma IV, State College of Accountancy (Sekolah Tinggi Akuntansi Negara), Jakarta (1992)
Rangkap Jabatan	Concurrent Positions
- Komite Audit, PT Perdana Karya Perkasa Tbk (2021 – 2023) - Manager Audit, KAP Rama Wendra (McMillan Woods) (2017-2018) - Konsultan Pembuatan E-Audit, Inspektorat Jenderal Kementerian Pertahanan Republik Indonesia (2016) - Manager Audit, KAP Subandi, H. Rudolf Ritonga, & Partner (2015-2016) - Manager Keuangan, Akuntansi, dan Pajak, PT Trikarya Megah Utama (2015) - Kepala Internal Audit, PT Medco Agro dan Entitas Anak (2008-2013) - Konsultan Keuangan, Akuntansi, dan Pajak, RSIA Budi Asih (2008-2009)	- Audit Committee, PT Perdana Karya Perkasa Tbk (2021 – 2023) - Audit Manager, KAP Rama Wendra (McMillan Woods) (2017 – 2018) - E-Audit Development Consultant, Inspectorate General of the Ministry of Defense of the Republic of Indonesia (2016) - Audit Manager, KAP Subandi, H. Rudolf Ritonga, & Partner (2015 – 2016) - Finance, Accounting, and Tax Manager, PT Trikarya Megah Utama (2015) - Head of Internal Audit, PT Medco Agro and Subsidiaries (2008 – 2013) - Financial, Accounting, and Tax Consultant, RSIA Budi Asih (2008 – 2009)
Kepemilikan Saham	Share Ownership
Tidak ada	None
Hubungan Afiliasi	Affiliation Relationships
Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris lainnya, Direksi dan Pemegang Saham Utama/Pengendali.	Has no affiliation with other Board of Commissioners, Board of Directors and Major/Controlling Shareholders.

Organ Pendukung Direksi

Supporting Body of The Board of Directors

Hingga 31 Desember 2025, Perseroan belum membentuk komite di bawah Direksi. Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi didukung oleh Sekretaris Perusahaan dan Unit Audit Internal.

As of December 31, 2025, the Company has not established any committees under the Board of Directors. In carrying out its duties and responsibilities, the Board of Directors is supported by the Corporate Secretary and the Internal Audit Unit.

SEKRETARIS PERUSAHAAN

Sekretaris Perusahaan merupakan organ Perseroan yang memiliki peran strategis dalam memastikan kepatuhan terhadap seluruh peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku di pasar modal. Selain itu, Sekretaris Perusahaan bertanggung jawab dalam memfasilitasi komunikasi yang efektif antara Perseroan dengan pemegang saham, regulator, serta pemangku kepentingan lainnya. Dalam pelaksanaan tugasnya, Sekretaris Perusahaan juga mendukung implementasi prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik (GCG) secara konsisten dan berkelanjutan di seluruh lini organisasi.

CORPORATE SECRETARY

The Corporate Secretary is a Company organ that plays a strategic role in ensuring the Company's compliance with all applicable laws, regulations, and capital market requirements. The Corporate Secretary is also responsible for facilitating effective communication between the Company and its shareholders, regulators, and other stakeholders. In carrying out these responsibilities, the Corporate Secretary supports the consistent and sustainable implementation of Good Corporate Governance (GCG) principles throughout the organization.

Profil Sekretaris Perusahaan

Berikut adalah profil Sekretaris Perusahaan yang menjabat di tahun 2025:

Corporate Secretary Profile

The following is the profile of the Corporate Secretary who served in 2025:



Ouw Desiyanti

Direktur Keuangan dan Sekretaris Perusahaan
Finance Director and Corporate Secretary

Dasar Pengangkatan

Basis of Appointment

Surat Keputusan Direksi No. 005/SKD/MG/PDIR/IX/17 tanggal 19 September 2017.
Decree of the Board of Directors No. 005/SKD/MG/PDIR/IX/17 dated September 19, 2017.

Catatan | Note:

Profil lengkap Ibu Ouw Desiyanti dapat ditemukan pada bagian "Profil Direksi" dalam Laporan Tahunan ini.
The complete profile of Ms. Ouw Desiyanti can be found in the "Board of Directors Profile" section of this Annual Report.

Tugas dan Tanggung Jawab Sekretaris Perusahaan

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan adalah sebagai berikut:

1. Menjalankan fungsi Sekretaris Perusahaan dengan pengelolaan dan memberikan informasi kepada publik khususnya pemegang saham mengenai kondisi Perseroan termasuk kegiatan ataupun transaksi material yang dapat mempengaruhi kondisi Perseroan.
2. Mengikuti perkembangan pasar modal, khususnya peraturan-peraturan terkini yang berlaku di pasar modal dan memastikan bahwa Perseroan mengikuti peraturan-peraturan pasar modal yang berlaku.
3. Membantu Direksi dalam penyusunan dan koordinasi rencana strategis korporasi.
4. Menjalankan tugas-tugas yang berkaitan dengan pembinaan dan kerjasama dengan institusi yang merupakan pemangku kepentingan Perseroan.
5. Bertindak sebagai mediator antara Perseroan dengan regulator, investor dan publik serta memastikan kepatuhan Perseroan terhadap ketentuan dari para regulator.
6. Memberikan masukan kepada Direksi dalam hal kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Mendukung Direksi dan Dewan Komisaris dalam hal pengawasan terhadap penerapan prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) di Perseroan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku meliputi:
 - a. Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Emiten atau Perusahaan Publik;
 - b. Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan dan Bursa Efek Indonesia tepat waktu;
 - c. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - d. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris;

Duties and Responsibilities of The Corporate Secretary

The duties and responsibilities of the Corporate Secretary are as follows:

1. Carrying out the function of the Corporate Secretary by managing and providing information to the public, especially shareholders, regarding the Company's condition, including activities or material transactions that may affect the Company's condition.
2. Keeping up with capital market developments, particularly the latest applicable capital market regulations, and ensuring that the Company complies with prevailing capital market regulations.
3. Assisting the Board of Directors in the preparation and coordination of the corporate strategic plan.
4. Performing tasks related to fostering and collaborating with institutions that are the Company's stakeholders.
5. Acting as a mediator between the Company and regulators, investors, and the public, while ensuring the Company's compliance with applicable regulations from regulators.
6. Providing advice to the Board of Directors regarding compliance with applicable laws and regulations.
7. Supporting the Board of Directors and the Board of Commissioners in supervising the implementation of *Good Corporate Governance* (GCG) principles within the Company in accordance with applicable laws and regulations, which include:
 - a. Disclosure of information to the public, including the availability of information on the Issuer's or Public Company's website;
 - b. Timely submission of reports to the Financial Services Authority and the Indonesia Stock Exchange;
 - c. Organization and documentation of the General Meeting of Shareholders;
 - d. Organization and documentation of meetings of the Board of Directors and/or the Board of Commissioners;

- e. Pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
8. Memelihara kerahasiaan dokumen, data dan informasi kecuali dalam rangka memenuhi kewajiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.
9. Melakukan proses penatausahaan dan penyimpanan dokumen Perseroan yang meliputi daftar Pemegang Saham, dan MOU dengan institusi lain.
10. Menjaga citra dari Perseroan melalui berbagai kegiatan hubungan masyarakat, media, dan investor.

Pelatihan dan Peningkatan Kompetensi Sekretaris Perusahaan

Perseroan memberikan kesempatan kepada Sekretaris Perusahaan untuk dapat mengikuti program pelatihan dan peningkatan kompetensi. Kebijakan ini bertujuan untuk memastikan bahwa Sekretaris Perusahaan memiliki pemahaman yang mendalam tentang regulasi yang berlaku, mendukung penerapan prinsip GCG, serta menjaga kredibilitas dan reputasi Perseroan di mata pemangku kepentingan.

Informasi mengenai program pelatihan dan peningkatan kompetensi yang diikuti oleh Ibu Ouw Desiyanti selama tahun 2025 dapat ditemukan pada bagian "Pelatihan dan Peningkatan Kompetensi Direksi" dalam Laporan Tahunan ini.

Pelaksanaan Tugas Sekretaris Perusahaan Tahun 2025

Sepanjang tahun 2025, Sekretaris Perusahaan telah melaksanakan berbagai kegiatan sesuai dengan fungsi dan tanggung jawabnya, antara lain:

Hubungan Masyarakat

- Memutakhirkan data pada website www.megapolitan-group.com.
- Menyampaikan informasi kepada masyarakat atas keluhan-keluhan terkait pelaksanaan kegiatan operasional Perseroan.

- e. Implementation of orientation programs for the Board of Directors and/or the Board of Commissioners regarding the Company.
8. Maintaining the confidentiality of documents, data, and information, except when required to fulfill obligations in accordance with laws and regulations or as otherwise stipulated by applicable laws and regulations.
9. Carrying out the administration and safekeeping of the Company's documents, including the Shareholders Register and Memorandums of Understanding (MoUs) with other institutions.
10. Maintaining the Company's image through various public relations, media, and investor relations activities.

Training and Competency Development for the Corporate Secretary

The Company provides opportunities for the Corporate Secretary to participate in training and competency development programs. This policy aims to ensure that the Corporate Secretary possesses a deep understanding of applicable regulations, supports the implementation of GCG principles, and upholds the Company's credibility and reputation in the eyes of stakeholders.

Information about the training and competency improvement program followed by Mrs. Ouw Desiyanti during 2025 can be found in the "Training and Competency Improvement of the Board of Directors" section of this Annual Report.

Implementation of Corporate Secretary Duties in 2025

Throughout 2025, the Corporate Secretary has carried out various activities in accordance with its functions and responsibilities, including:

Public Relations

- Updated information on the website www.megapolitan-group.com.
- Provided information to the public regarding complaints related to the Company's operational activities.

Hubungan Investor

- Melaksanakan paparan publik.
- Memfasilitasi pelaksanaan RUPS Tahunan dan RUPS Luar Biasa.
- Menyampaikan informasi atau data yang diperlukan.

Hubungan Media

- Melaksanakan kegiatan konferensi pers.
- Menyampaikan siaran pers terkait kegiatan-kegiatan Perseroan.
- Melakukan kunjungan ke institusi media (media visit).
- Memfasilitasi kunjungan media ke unit usaha Perseroan (*media site visit*).

Keterbukaan Informasi

- Menerbitkan Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan tahun 2024.
- Menyampaikan press release tahun 2025.
- Menyampaikan informasi terkait Perseroan dan kegiatan-kegiatannya.
- Melakukan peliputan aktivitas Perseroan melalui media cetak maupun elektronik lokal/nasional.

UNIT AUDIT INTERNAL

Unit Audit Internal (UAI) adalah organ pendukung Direksi yang bertugas melakukan pengawasan internal terhadap seluruh aspek operasional Perseroan.

Struktur dan Kedudukan Audit Internal

Unit Audit Internal dipimpin oleh Kepala UAI yang bertanggung jawab kepada Direktur Utama. Kepala UAI diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Utama dengan persetujuan Dewan Komisaris. Auditor internal bekerja independen dan objektif di bawah Kepala UAI, dengan jumlah yang disesuaikan dengan kompleksitas dan risiko usaha Perseroan.

Investor Relations

- Conducted public expose.
- Facilitated the implementation of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) and the Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS).
- Provided necessary information and data.

Media Relations

- Organized press conferences.
- Issued press releases related to the Company's activities.
- Conducted media visits to media institutions.
- Facilitated media site visits to the Company's business units.

Information Disclosure

- Published the 2024 Annual Report and Financial Statements.
- Released the 2025 press releases.
- Disseminated information regarding the Company and its activities.
- Covered the Company's activities through local and national print and electronic media.

INTERNAL AUDIT UNIT

The Internal Audit Unit (IAU) is a supporting organ of the Board of Directors responsible for carrying out internal supervision of all aspects of the Company's operations.

Internal Audit Structure and Position

The Internal Audit Unit is led by the Head of IAU, who reports directly to the President Director. The Head of IAU is appointed and dismissed by the President Director with the approval of the Board of Commissioners. Internal auditors operate independently and objectively under the supervision of the Head of IAU, with the number of auditors adjusted to the complexity and risk level of the Company's business.

Piagam Unit Audit Internal

Unit Audit Internal melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya berdasarkan Piagam Unit Audit Internal yang mengacu pada POJK No. 55/POJK.04/2015. Piagam tersebut menjadi pedoman bagi UAI dalam melaksanakan audit, pengawasan, dan penilaian terhadap sistem pengendalian internal yang diterapkan di Perseroan.

Tugas dan Tanggung Jawab Unit Audit Internal

Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal adalah sebagai berikut

- Menyusun dan melaksanakan rencana audit internal tahunan;
- Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan;
- Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi, dan kegiatan lainnya;
- Memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
- membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris;
- Memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
- Bekerja sama dengan Komite Audit;
- Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya; dan
- Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Kualifikasi Unit Audit Internal

Berdasarkan ketentuan dalam POJK No. 56/POJK.04/2015, seorang Auditor internal dalam Unit Audit Internal wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- Memiliki integritas dan perilaku yang profesional, independen, jujur, dan objektif dalam pelaksanaan tugasnya;

Internal Audit Unit Charter

The Internal Audit Unit carries out its duties and responsibilities based on the Internal Audit Unit Charter, which refers to POJK No. 55/POJK.04/2015. This charter serves as a guideline for the IAU in conducting audits, supervision, and evaluation of the internal control system implemented within the Company.

Duties and Responsibilities of the Internal Audit Unit

The duties and responsibilities of the Internal Audit Unit include:

- Preparing and implementing the annual internal audit plan;
- Testing and evaluating the implementation of internal controls and risk management systems in accordance with the Company's policies;
- Conducting examinations and assessments of efficiency and effectiveness in the areas of finance, accounting, operations, human resources, marketing, information technology, and other related activities;
- Providing recommendations for improvements and objective information regarding the audited activities at all management levels;
- Preparing audit reports and submitting them to the President Director and the Board of Commissioners.
- Monitoring, analyzing, and reporting the implementation of corrective actions recommended;
- Collaborating with the Audit Committee;
- Developing programs to evaluate the quality of internal audit activities performed; and
- Conducting special audits when necessary.

Qualifications of the Internal Audit Unit

In accordance with POJK No. 56/POJK.04/2015, internal auditors within the Internal Audit Unit are required to meet the following qualifications:

- Possess integrity and professional conduct, acting independently, honestly, and objectively in carrying out their duties;

b. Memiliki pengetahuan dan pengalaman mengenai teknis audit dan disiplin ilmu lain yang relevan dengan bidang tugasnya; c. Memiliki pengetahuan tentang peraturan perundang undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya; d. Memiliki kecakapan untuk berinteraksi dan berkomunikasi baik lisan maupun tertulis secara efektif; e. Mematuhi standar profesi yang dikeluarkan oleh asosiasi Audit Internal; f. Mematuhi kode etik Audit Internal; g. Menjaga kerahasiaan informasi dan/atau data perusahaan terkait dengan pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Audit Internal kecuali diwajibkan berdasarkan peraturan perundang-undangan atau penetapan atau putusan pengadilan; h. Memahami prinsip tata kelola perusahaan yang baik dan manajemen risiko; dan i. Bersedia meningkatkan pengetahuan, keahlian, dan kemampuan profesionalismenya secara terus menerus.	b. Have knowledge and experience in audit techniques and other relevant disciplines related to their areas of responsibility; c. Have knowledge of capital market regulations and other relevant laws and regulations; d. Possesstheabilitytointeractandcommunicate effectively, both verbally and in writing; e. Comply with professional standards issued by the Internal Audit association; f. Adhere to the Internal Audit code of ethics; g. Maintain the confidentiality of company information and/or data related to the performance of Internal Audit duties and responsibilities, unless disclosure is required by law or court order; h. Have a sound understanding of good corporate governance principles and risk management; and i. Willing to continuously enhance their knowledge, skills, and professional competence.

Profil Kepala Unit Audit Internal

Berikut adalah profil Kepala Unit Audit Internal Perseroan yang menjabat di tahun 2025:

Profile of the Head of Internal Audit Unit

The following is the profile of the Company's Head of Internal Audit Unit serving in 2025:



Anita Nur Christi
Kepala Unit Audit Internal
Head of Internal Audit Unit

Usia Age	Kewarganegaraan Citizenship	Domisili Domicile
44 Tahun 44 Years old	Indonesia Indonesian	Jakarta Jakarta

Masa Jabatan	Term of Office
2024-2025	2024-2025
Dasar Pengangkatan	Basis of Appointment
Surat Keputusan Direksi 005/SKD/DIR/III/2024.	Decree of the Board of Directors 005/SKD/DIR/III/2024
Riwayat Pendidikan	Educational Background
Sarjana Ekonomi Akuntansi (Universitas Sanata Dharma, Yogyakarta)	Bachelor of Economics in Accounting (Sanata Dharma University, Yogyakarta)
Pengalaman Kerja	Work Experiences
- Accounting Staf, Wisno Graha Komputer (2003-2005) - Senior Internal Auditor, PT Hasana Damai Putra (2005-2011) - Internal Audit Assistant Manager, PT Summarecon Agung, Tbk (2011-2024)	- Accounting Staff, Wisno Graha Komputer (2003-2005) - Senior Internal Auditor, PT Hasana Damai Putra (2005-2011) - Internal Audit Assistant Manager, PT Summarecon Agung Tbk (2011-2024)
Rangkap Jabatan	Concurrent Positions
Tidak ada	None
Kepemilikan Saham	Share Ownership
Tidak ada	None
Hubungan Afiliasi	Affiliation Relationships
Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris lainnya, Direksi dan Pemegang Saham Utama/Pengendali.	Has no affiliation with other Board of Commissioners, Board of Directors and Major/Controlling Shareholders.

Rapat Unit Audit Internal

Berdasarkan ketentuan dalam POJK No. 56/POJK.04/2015, Unit Audit Internal dapat menyelenggarakan rapat secara berkala dan insidental dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit.

Sepanjang tahun 2025, UAI telah melaksanakan 4 kali rapat dengan Direksi, 4 kali rapat dengan Dewan Komisaris, dan 4 kali rapat dengan Komite Audit.

Pelaksanaan Tugas Unit Audit Internal

Sepanjang tahun 2025, Unit Audit Internal telah melaksanakan berbagai kegiatan audit yang mencakup penelaahan proses bisnis serta pengelolaan risiko untuk memastikan kepatuhan terhadap kebijakan, hukum, dan peraturan yang berlaku. Kegiatan tersebut mencakup hal-hal berikut:

1. Melakukan penelaahan tahunan atas kecukupan dan efektivitas sistem pengendalian internal serta manajemen risiko pada proses operasional Perseroan dan seluruh unit usaha.
2. Menyampaikan laporan atas temuan-temuan penting terkait pengendalian internal, beserta rekomendasi perbaikan guna meningkatkan efektivitas, efisiensi, dan kepatuhan operasional.
3. Melaporkan secara berkala pelaksanaan dan perkembangan Rencana Audit Tahunan, termasuk evaluasi atas kecukupan sumber daya Unit Audit Internal.
4. Berkoordinasi dan bekerja sama dengan fungsi pengendalian lainnya, termasuk Komite Audit dan auditor eksternal, untuk memastikan pengawasan yang terintegrasi dan efektif di lingkungan Perseroan

Pelatihan dan Peningkatan Kompetensi Unit Audit Internal

Perseroan memberikan kesempatan kepada anggota Unit Audit Internal untuk dapat mengikuti program pelatihan dan peningkatan kompetensi. Kebijakan ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas audit, memastikan kepatuhan terhadap standar dan regulasi yang

Internal Audit Unit Meetings

In accordance with the provisions of POJK No. 56/POJK.04/2015, the Internal Audit Unit may hold regular and incidental meetings with the Board of Directors, the Board of Commissioners, and/or the Audit Committee.

Throughout 2025, the Internal Audit Unit held 4 meetings with the Board of Directors, 4 meetings with the Board of Commissioners, and 4 meetings with the Audit Committee.

Implementation of Internal Audit Unit Duties

Throughout 2025, the Internal Audit Unit carried out various audit activities, including reviewing business processes and risk management to ensure compliance with applicable policies, laws, and regulations. These activities included the following:

1. Conducted an annual review of the adequacy and effectiveness of the Company's internal control system and risk management processes across operational activities and all business units
2. Reported significant findings related to internal controls, along with recommendations for improvement to enhance operational effectiveness, efficiency, and compliance.
3. Provided periodic updates on the implementation and progress of the Annual Audit Plan, including an evaluation of the adequacy of the Internal Audit Unit's resources.
4. Coordinated and collaborated with other control functions, including the Audit Committee and external auditors, to ensure integrated and effective oversight within the Company.

Training and Competency Development for the Internal Audit Unit

The Company provides opportunities for members of the Internal Audit Unit to participate in training and competency development programs. This policy aims to enhance audit quality, ensure compliance with applicable standards and regulations, and support efficiency and

berlaku, serta mendukung efisiensi dan efektivitas dalam pelaksanaan tugas audit internal.

Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat program pelatihan dan peningkatan kompetensi yang diikuti oleh anggota Unit Audit Internal.

effectiveness in the execution of internal audit duties.

Throughout 2025, there were no training or competency development programs attended by members of the Internal Audit Unit.

Sistem Pengendalian Internal

Internal Control System

Sistem Pengendalian Internal merupakan suatu kerangka kerja yang terdiri atas kebijakan, prosedur, dan mekanisme pengawasan yang diterapkan secara terintegrasi dalam seluruh aktivitas Perseroan. Sistem ini dirancang untuk memastikan bahwa kegiatan operasional dilaksanakan secara efektif dan efisien, dengan menjunjung tinggi prinsip transparansi serta kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Cakupan Sistem Pengendalian Internal meliputi pengelolaan risiko, pengendalian atas proses operasional, keandalan pelaporan keuangan, serta kepatuhan terhadap ketentuan regulasi. Melalui penerapan sistem ini, Perseroan berupaya mendukung pencapaian tujuan usaha, menjaga integritas organisasi, serta memastikan keberlanjutan operasional dalam jangka panjang.

PENGENDALIAN KEUANGAN, OPERASIONAL, DAN KEPATUHAN TERHADAP REGULASI

Perseroan telah menerapkan Sistem Pengendalian Internal yang mencakup kebijakan dan prosedur standar guna memastikan bahwa seluruh kegiatan operasional, pengelolaan keuangan, serta kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan berjalan secara tertib dan terkendali.

The Internal Control System is an integrated framework comprising policies, procedures, and control mechanisms implemented across all of the Company's activities. This system is designed to ensure that operations are carried out effectively and efficiently, while upholding the principles of transparency and compliance with applicable laws and regulations.

The scope of the Internal Control System includes risk management, operational controls, the reliability of financial reporting, and regulatory compliance. Through the implementation of this system, the Company seeks to support the achievement of its business objectives, safeguard organizational integrity, and ensure long-term operational sustainability.

FINANCIAL, OPERATIONAL, AND REGULATORY COMPLIANCE CONTROL

The Company has implemented an Internal Control System comprising standard policies and procedures to ensure that all operational activities, financial management, and regulatory compliance are conducted in an orderly and well-controlled manner.

Pada Tahun Buku 2025, Unit Audit Internal mengambil berbagai langkah strategis untuk mendukung efektivitas sistem tersebut, antara lain melalui penyusunan dan pelaksanaan Rencana Audit Tahunan, evaluasi atas implementasi pengendalian internal, serta penyampaian rekomendasi perbaikan kepada manajemen sebagai bagian dari upaya peningkatan berkelanjutan.

Pelaksanaan pengendalian dilakukan dengan pendekatan berbasis risiko yang mencakup area keuangan dan akuntansi, pemasaran, sumber daya manusia, serta operasional. Seluruh hasil audit, termasuk temuan dan tindak lanjut yang diperlukan, dilaporkan secara berkala kepada Direktur Utama, Komite Audit, dan Dewan Komisaris guna memastikan kepatuhan, efektivitas, dan efisiensi operasional Perseroan.

TINJAUAN EFEKTIVITAS SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL

Sepanjang Tahun Buku 2025, Sistem Pengendalian Internal Perseroan dinilai berjalan secara efektif dalam mendukung pencapaian tujuan usaha. Berdasarkan hasil evaluasi yang dilakukan, sistem tersebut telah memadai dalam mengidentifikasi dan mengelola risiko, mendeteksi potensi penyimpangan, serta memastikan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perseroan juga senantiasa melakukan evaluasi dan pemantauan secara berkala sebagai bagian dari upaya peningkatan berkelanjutan. Langkah ini bertujuan untuk memperkuat standardisasi, meningkatkan efektivitas pengendalian, serta memastikan keberlanjutan operasional Perseroan dalam jangka panjang.

PERNYATAAN DIREKSI ATAS KECUKUPAN SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL

Direksi menilai bahwa sistem pengendalian internal yang diterapkan di sepanjang tahun 2025 telah berjalan dengan efektif dan memadai. Sistem ini mampu meminimalkan risiko kerugian Perusahaan serta mendukung kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.

In the Financial Year 2025, the Internal Audit Unit undertook various strategic measures to support the effectiveness of this system, including the preparation and implementation of the Annual Audit Plan, evaluation of the internal control implementation, and provision of recommendations for improvement to management as part of a continuous improvement effort.

The control activities were carried out using a risk-based approach, covering financial and accounting, marketing, human resources, and operational areas. All audit results, including findings and required follow-up actions, were reported periodically to the President Director, the Audit Committee, and the Board of Commissioners to ensure compliance, effectiveness, and operational efficiency of the Company.

INTERNAL CONTROL SYSTEM EFFECTIVENESS REVIEW

Throughout the Financial Year 2025, the Company's Internal Control System was assessed as effective in supporting the achievement of its business objectives. Based on the evaluation conducted, the system was considered adequate in identifying and managing risks, detecting potential irregularities, and ensuring compliance with applicable laws and regulations.

The Company also continuously conducts periodic evaluations and monitoring as part of its ongoing improvement efforts. These measures are aimed at strengthening standardization, enhancing the effectiveness of internal controls, and ensuring the Company's long-term operational sustainability.

BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT ON THE ADEQUACY OF THE INTERNAL CONTROL SYSTEM

The Board of Directors believes that the internal control system implemented throughout 2024 has operated effectively and adequately. The system has successfully minimized the risk of potential losses to the Company and supported compliance with the prevailing laws and regulations.

Manajemen Risiko

Risk Management

PENERAPAN SISTEM MANAJEMEN RISIKO

Perseroan menerapkan Sistem Manajemen Risiko sebagai bagian dari upaya sistematis untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, serta mengendalikan berbagai potensi risiko yang dapat memengaruhi kegiatan usaha. Melalui pendekatan yang terstruktur dan terintegrasi, Perseroan berupaya mengantisipasi ketidakpastian maupun potensi kerugian secara dini, sehingga stabilitas operasional dan kinerja keuangan tetap terjaga. Pengelolaan risiko tersebut dirancang untuk mendukung pertumbuhan usaha yang sehat dan berkelanjutan, dengan tetap memperhatikan keseimbangan antara tingkat risiko dan imbal hasil (*risk-adjusted return*) sesuai dengan batas toleransi risiko (*risk appetite*) yang telah ditetapkan oleh manajemen.

Sejalan dengan komitmen terhadap penerapan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (GCG), Perseroan telah menetapkan kebijakan dan prosedur yang jelas, memperkuat kompetensi sumber daya manusia, serta membangun sistem akuntabilitas dan pelaporan yang memadai. Langkah ini dilakukan guna memastikan bahwa proses manajemen risiko berjalan secara efektif, efisien, dan konsisten dalam mendukung pencapaian tujuan strategis Perseroan.

JENIS RISIKO DAN UPAYA MITIGASI

Secara garis besar, berikut adalah risiko-risiko yang dihadapi serta langkah mitigasi yang telah dirumuskan oleh Perseroan:

IMPLEMENTATION OF RISK MANAGEMENT SYSTEM

The Company implements a Risk Management System as part of a systematic effort to identify, measure, monitor, and control various risks that may affect its business activities. Through a structured and integrated approach, the Company seeks to anticipate uncertainties and potential losses at an early stage, thereby maintaining operational stability and financial performance. Risk management is designed to support healthy and sustainable business growth, while maintaining an optimal balance between risk and return (*risk-adjusted return*) in accordance with the risk appetite established by management.

In line with its commitment to Good Corporate Governance (GCG) practices, the Company has established clear policies and procedures, strengthened human resource competencies, and developed adequate accountability and reporting systems. These measures are undertaken to ensure that the risk management process operates effectively, efficiently, and consistently in supporting the achievement of the Company's strategic objectives.

TYPES OF RISKS AND MITIGATION EFFORTS

In general, the following are the key risks faced by the Company along with the mitigation measures that have been formulated:

Risiko Pasar Market Risk

Risiko ini terkait dengan dinamika pasar dan persaingan yang semakin ketat dalam industri properti. Perseroan berfokus pada kualitas, harga, dan pelayanan untuk mengantisipasi risiko ini.

This risk is associated with market dynamics and the increasingly intense competition within the property industry. The Company focuses on maintaining quality, competitive pricing, and excellent services to anticipate and mitigate this risk

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

- Mengembangkan produk perumahan yang sesuai dengan kemampuan daya beli masyarakat.
- Melakukan inovasi produk untuk menghadirkan properti dengan desain dan kualitas unggul, harga bersaing, serta pelayanan purna jual terbaik.
- Developing housing products tailored to the purchasing power of the target market.
- Innovating products to deliver properties with superior design and quality, competitive pricing, and the best after-sales service.

Risiko Harga Komoditas Commodity Price Risk

Risiko ini disebabkan oleh fluktuasi harga bahan baku konstruksi yang merupakan komoditas global, mempengaruhi biaya konstruksi dan margin usaha.

This risk arises from fluctuations in the prices of construction raw materials, which are global commodities, affecting construction costs and business margins.

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

- Melakukan pembelian bahan baku melalui kontraktor atau kontrak pembelian dengan pemasok tertentu.
- Menjaga kestabilan biaya pembangunan dan memastikan target laba neto tercapai.
- Procure raw materials through contractors or purchase contracts with selected suppliers.
- Maintain construction cost stability and ensure that net profit targets are achieved

Risiko Persaingan Usaha Business Competition Risk

Risiko ini timbul dari persaingan ketat dalam perdagangan ritel modern, baik dengan pelaku ritel modern lainnya maupun dengan ritel tradisional dan online.

This risk arises from intense competition in the modern retail sector, both from other modern retailers as well as traditional and online retailers.

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

- Mengidentifikasi risiko secara berkelanjutan.
- Meningkatkan efisiensi dan efektivitas kerja.
- Mengembangkan inovasi terbaru untuk menunjang kegiatan usaha.
- Continuously identifying risks.
- Enhancing work efficiency and effectiveness.
- Developing innovative solutions to support business activities

Risiko Kenaikan Suku Bunga Interest Rate Risk

Kenaikan suku bunga KPR/KPA dapat mempengaruhi daya beli konsumen serta meningkatkan beban bunga pinjaman Perseroan.

The increase in mortgage (KPR/KPA) interest rates may affect consumers' purchasing power and increase the Company's interest expense on borrowings

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

- Menawarkan program subsidi uang muka, subsidi bunga, *cashback*, cicilan panjang tanpa bunga, dan diskon.
- Mengelola pembiayaan dengan prinsip kehati-hatian sesuai kebutuhan proyek.
- Offering programs such as down payment subsidies, interest subsidies, cash back, long-term interest-free installments, and discounts.
- Managing financing prudently based on project requirements.

Risiko Kolektibilitas Collectibility Risk

Risiko ini timbul jika pembeli atau penyewa gagal memenuhi kewajiban cicilan/angsuran atau pembayaran sewa.

This risk arises when buyers or tenants fail to fulfill their installment or rental payment obligations

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

- Menerapkan denda keterlambatan dan pembatalan jual beli.
- Meminta deposit tunai atau garansi bank untuk penyewa.
- Melakukan penelaahan berkala terhadap kolektibilitas pelanggan.
- Impose penalties for late payments and cancellation of sales agreements.
- Require cash deposits or bank guarantees from tenants.
- Conduct regular reviews of customer collectibility.

Risiko Likuiditas Liquidity Risk

Risiko ini terkait ketidakmampuan Perseroan memenuhi kebutuhan operasional dan kewajiban keuangan tepat waktu.

This risk relates to the Company's inability to meet its operational needs and financial obligations in a timely manner

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

• Melakukan <i>pre-selling</i> dan <i>pre-leasing</i> proyek. • Mengelola saldo kas internal dan fasilitas kredit yang tersedia. • Menyesuaikan tenor pembayaran proyek dengan tenor pendanaan penjualan.	• Conduct pre-selling and pre-leasing activities for projects. • Manage internal cash balances and available credit facilities. • Align project payment terms with the financing terms of sales.

Risiko Peraturan Pemerintah Government Regulation Risk

Risiko ini berhubungan dengan kebutuhan mendapatkan izin proyek dari instansi terkait, sesuai peraturan pemerintah pusat dan daerah.

This risk is associated with the requirement to obtain project permits from relevant authorities, in compliance with central and regional government regulations.

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

• Bekerja sama dengan lembaga lokal terkait. • Memenuhi semua persyaratan peraturan yang berlaku.	• Collaborate with relevant local institutions. • Fulfill all applicable regulatory requirements.

Risiko Pengelolaan Sumber Daya Manusia Human Resource Management Risk

Risiko ini terkait dengan kebutuhan vital untuk mengelola SDM secara efektif sesuai nilai-nilai perusahaan.

This risk is associated with the critical need to effectively manage human resources in alignment with the Company's core values.

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

• Merekrut SDM profesional dan memberikan pelatihan berkesinambungan. • Menciptakan lingkungan kerja yang nyaman dan mendukung. • Memberikan motivasi, rasa memiliki, dan kepuasan kerja kepada karyawan.	• Recruiting professional human resources and providing continuous training. • Creating a comfortable and supportive work environment. • Fostering employee motivation, sense of belonging, and job satisfaction.

TINJAUAN EFEKTIVITAS SISTEM MANAJEMEN RISIKO

Hasil tinjauan dan evaluasi pada tahun 2025 menunjukkan bahwa penerapan Sistem Manajemen Risiko telah berjalan sesuai harapan. Sistem tersebut dinilai efektif dalam mendukung kebijakan dan proses bisnis Perseroan di sepanjang tahun 2025. Proses identifikasi risiko dilaksanakan seiring dengan perencanaan tahunan dan jangka panjang Perusahaan. Dengan demikian, tidak ditemukan risiko yang memiliki dampak signifikan terhadap keberlangsungan usaha Perseroan pada tahun 2025.

REVIEW OF RISK MANAGEMENT SYSTEM EFFECTIVENESS

The review and evaluation results in 2025 indicate that the implementation of the Risk Management System has been carried out as expected. The system was considered effective in supporting the Company's policies and business processes throughout 2025. The risk identification process was conducted in line with the Company's annual and long-term planning. Consequently, no risks were identified that could have a significant impact on the Company's business continuity in 2025.

PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI ATAS PENERAPAN SISTEM MANAJEMEN RISIKO

Direksi secara berkala menilai efektivitas pelaksanaan Manajemen Risiko dengan mengevaluasi aspek penetapan target, identifikasi kejadian, penilaian risiko, kegiatan kontrol, informasi dan komunikasi, serta pemantauan dan keberlangsungan operasional. Pada tahun 2025, Dewan Komisaris dan Direksi menilai bahwa penerapan Manajemen Risiko di Perusahaan telah berjalan secara efektif dan memadai. Meski demikian, Dewan Komisaris dan Direksi tetap memberikan sejumlah catatan perbaikan yang perlu ditindaklanjuti untuk meningkatkan kualitas pengelolaan risiko di Perusahaan.

STATEMENT OF THE BOARD OF COMMISSIONERS AND BOARD OF DIRECTORS ON THE IMPLEMENTATION OF RISK MANAGEMENT SYSTEM

The Board of Directors periodically evaluates the effectiveness of the Risk Management implementation by reviewing target setting, event identification, risk assessment, control activities, information and communication, as well as monitoring and operational continuity aspects. In 2025, the Board of Commissioners and the Board of Directors concluded that the implementation of Risk Management within the Company had been effective and adequate. Nevertheless, the Board of Commissioners and the Board of Directors have provided several improvement notes that need to be followed up to further enhance the quality of the Company's risk management.

Perkara Hukum dan Sanksi Administratif **Legal Matters and Administrative Sanctions**

Sepanjang tahun 2025, Perseroan bersama seluruh Entitas Anak, anggota Direksi, dan Dewan Komisaris tidak terlibat dalam perkara perdata, pidana, dan/atau tuntutan hukum lainnya. Selain itu, Perseroan juga tidak menerima sanksi administratif dalam bentuk apa pun.

Throughout 2025, the Company, along with all its Subsidiaries, members of the Board of Directors, and the Board of Commissioners, were not involved in any civil, criminal, and/or other legal proceedings. Furthermore, the Company did not receive any form of administrative sanctions.

Kode Etik dan Budaya Perusahaan

Code of Conduct and Corporate Culture

Kode Etik dan Budaya Perusahaan adalah prinsip dan etika yang wajib diikuti oleh seluruh elemen Perseroan, termasuk Dewan Komisaris, Direksi, dan karyawan. Tujuannya adalah memastikan profesionalisme, tanggung jawab, dan integritas dalam melindungi kepentingan Perusahaan, pemegang saham, pelanggan, dan mitra bisnis. Penerapan kode etik didukung oleh kebijakan gratifikasi, mekanisme Whistleblowing System (pelaporan pelanggaran), serta peraturan disiplin yang mengatur jenis dan penanganan pelanggaran.

POKOK-POKOK KODE ETIK DAN BUDAYA PERUSAHAAN

Berikut adalah pokok-pokok Kode Etik dan Budaya Perusahaan yang menjadi pedoman perilaku bagi seluruh pihak terkait:

1. Kepatuhan terhadap hukum dan kebijakan Perseroan
2. Hubungan dengan pemangku kepentingan
3. Etika terhadap konsumen
4. Etika terhadap mitra kerja
5. Etika terhadap pesaing
6. Etika terhadap regulator
7. Etika terhadap pemegang saham
8. Hubungan dengan masyarakat dan lingkungan hidup
9. Hubungan Perseroan dengan karyawan
10. Etika Perseroan terhadap karyawan
11. Perilaku etis terhadap sesama karyawan
12. Kerahasiaan informasi Perseroan
13. Perlindungan informasi konsumen
14. Penggunaan informasi internal Perseroan
15. Integritas dan akurasi pelaporan Perseroan
16. Benturan kepentingan
17. Kontribusi dan aktivitas politik

The Company's Code of Ethics and Corporate Culture serves as a set of principles and ethical guidelines that must be followed by all elements of the Company, including the Board of Commissioners, the Board of Directors, and employees. The objective is to ensure professionalism, responsibility, and integrity in safeguarding the interests of the Company, shareholders, customers, and business partners. The implementation of the code of ethics is supported by a gratuity policy, a Whistleblowing System mechanism, and disciplinary regulations governing the types and handling of violations.

KEY PRINCIPLES OF THE COMPANY'S CODE OF ETHICS AND CORPORATE CULTURE

The following are the key principles of the Company's Code of Ethics and Corporate Culture, serving as a behavioral guideline for all related parties:

1. Compliance with laws and the Company's policies
2. Relations with stakeholders
3. Ethics towards consumers
4. Ethics towards business partners
5. Ethics towards competitors
6. Ethics towards regulators
7. Ethics towards shareholders
8. Relations with the community and the environment
9. The Company's relationship with employees
10. The Company's ethics towards employees
11. Ethical behavior among employees
12. Confidentiality of Company information
13. Protection of consumer information
14. xUse of the Company's internal information
15. Integrity and accuracy of the Company's reporting
16. Conflict of interest
17. Political contributions and activities

SOSIALISASI SERTA PENEGAKAN KODE ETIK DAN BUDAYA PERUSAHAAN

Perseroan secara berkala menyelenggarakan berbagai kegiatan sosialisasi, seperti orientasi karyawan baru dan penyampaian informasi melalui situs web Perseroan. Di tahun 2025, sosialisasi kode etik terus dilakukan sebagai bagian dari tanggung jawab Perseroan dalam penerapan prinsip GCG.

Kegiatan ini bertujuan untuk mengingatkan dan menekankan pentingnya penerapan kode etik bagi seluruh karyawan di setiap level manajemen, guna menciptakan budaya kerja yang profesional dan berintegritas.

PEMBERLAKUAN KODE ETIK DAN BUDAYA PERUSAHAAN

Kode Etik dan Budaya Perusahaan berlaku bagi seluruh karyawan, Direksi, Dewan Komisaris, Komite-komite, pemasok, dan pemangku kepentingan lainnya dalam menjalankan setiap aktivitas Perusahaan.

SOCIALIZATION AND ENFORCEMENT OF THE CODE OF ETHICS AND CORPORATE CULTURE

The Company regularly organizes various socialization activities, such as new employee orientations and the dissemination of information through the Company's website. In 2025, the socialization of the code of ethics continued as part of the Company's commitment to implementing GCG principles.

This activity aims to remind and emphasize the importance of applying the code of ethics to all employees at every management level in order to foster a professional and integrity-driven work culture.

IMPLEMENTATION OF THE CODE OF ETHICS AND CORPORATE CULTURE

The Code of Ethics and Corporate Culture applies to all employees, the Board of Directors, the Board of Commissioners, Committees, suppliers, and other stakeholders in carrying out every activity of the Company.

Kepemilikan Saham Karyawan dan Manajemen

Employee and Management Stock Ownership

PROGRAM KEPEMILIKAN SAHAM OLEH KARYAWAN DAN/ATAU MANAJEMEN (ESOP/MSOP)

Hingga 31 Desember 2025, Perseroan tidak memiliki program kepemilikan saham oleh karyawan dan/atau manajemen (ESOP/MSOP).

KEPEMILIKAN SAHAM OLEH DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Berdasarkan ketentuan dalam POJK No. 11/POJK.04/2017, Perseroan mewajibkan setiap anggota Dewan Komisaris dan Direksi untuk melaporkan kepada Sekretaris Perusahaan mengenai kepemilikan saham mereka di Perseroan, termasuk setiap perubahan (penambahan atau pengurangan) atas kepemilikan tersebut. Laporan ini wajib disampaikan paling lambat 3

EMPLOYEE AND/OR MANAGEMENT STOCK OWNERSHIP PROGRAM (ESOP/MSOP)

As of December 31, 2025, the Company does not have an Employee and/or Management Stock Ownership Program (ESOP/MSOP).

STOCK OWNERSHIP BY THE BOARD OF COMMISSIONERS AND DIRECTORS

In accordance with the provisions of POJK No. 11/POJK.04/2017, the Company requires each member of the Board of Commissioners and Directors to report their stock ownership in the Company to the Corporate Secretary, including any changes (additions or reductions) to their ownership. This report must be submitted no later than 3 (three) working days after the change

(tiga) hari kerja setelah terjadinya perubahan, untuk kemudian diteruskan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bursa Efek Indonesia (BEI).

Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat pembelian dan/atau penjualan saham yang dilakukan oleh anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan.

occurs, and will then be forwarded to the Financial Services Authority (OJK) and the Indonesia Stock Exchange (IDX).

Throughout 2025, there were no purchases and/or sales of shares conducted by the members of the Board of Commissioners and Directors of the Company.

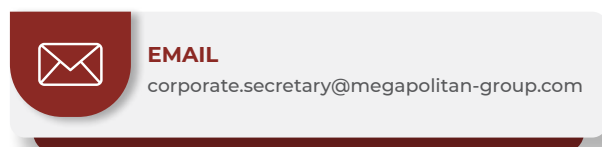
Sistem Pelaporan Pelanggaran

Whistleblowing System

Sebagai bagian dari penerapan GCG, Perseroan menyediakan Sistem Pelaporan Pelanggaran (*Whistleblowing System*) sebagai sarana untuk melaporkan pelanggaran, tindakan tidak etis, atau praktik ilegal. Sistem ini menjamin kerahasiaan identitas pelapor dan melindungi dari segala bentuk pembalasan.

CARA PENYAMPAIAN LAPORAN

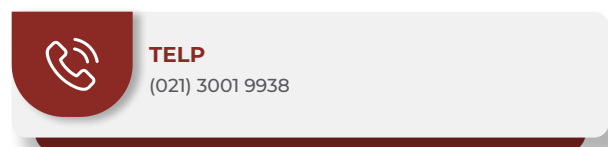
Laporan pelanggaran dapat disampaikan melalui saluran berikut dengan melampirkan informasi disertai bukti yang akurat:



As part of the implementation of Good Corporate Governance (GCG), the Company provides a Whistleblowing System as a means to report violations, unethical conduct, or illegal practices. This system ensures the confidentiality of the whistleblower's identity and protects against any form of retaliation.

HOW TO SUBMIT A REPORT

Reports of violations may be submitted through the following channels by providing relevant information supported by accurate evidence:



PERLINDUNGAN BAGI PELAPOR

Perseroan berkomitmen untuk memberikan perlindungan penuh kepada pelapor melalui langkah-langkah berikut:

- **Kerahasiaan identitas**
Identitas pelapor akan dirahasiakan dan tidak akan diungkap tanpa persetujuan pelapor, kecuali jika diwajibkan oleh hukum.
- **Keamanan informasi**
Informasi yang dilaporkan akan dikelola secara aman dan hanya digunakan untuk investigasi serta tindak lanjut yang diperlukan.

PROTECTION FOR WHISTLEBLOWERS

The Company is committed to providing full protection to whistleblowers through the following measures:

- **Confidentiality of Identity**
The identity of the whistleblower will be kept confidential and will not be disclosed without the whistleblower's consent, unless required by law.
- **Information Security**
The information reported will be managed securely and will only be used for necessary investigations and follow-up actions.

- **Perlindungan dari pembalasan**

Pelapor akan dilindungi dari segala bentuk intimidasi, ancaman, diskriminasi, atau tindakan negatif lainnya yang dapat timbul akibat laporan yang disampaikan dengan itikad baik.

- **Protection from Retaliation**

The whistleblower will be protected from any form of intimidation, threats, discrimination, or other negative actions that may arise as a result of submitting a good faith report.

MEKANISME PENANGANAN PELAPORAN

Laporan yang masuk dianalisis dan diverifikasi oleh Tim Perlindungan Pelapor, bagian independen dari Unit Audit Internal, untuk menentukan langkah penyelidikan lebih lanjut. Jika diperlukan, kasus akan diteruskan ke tim khusus untuk investigasi mendalam.

Hasil investigasi dilaporkan kepada Direktur Utama, Dewan Komisaris, dan Komite Audit. Jika Direktur Utama terlibat, laporan langsung diajukan ke Dewan Komisaris dan Komite Audit.

MECHANISM FOR HANDLING REPORTS

The reports received are analyzed and verified by the Whistleblower Protection Team, an independent unit within the Internal Audit, to determine if further investigation is necessary. If required, the case will be forwarded to a special team for in-depth investigation.

The investigation results will be reported to the President Director, Board of Commissioners, and Audit Committee. If the President Director is involved, the report will be directly submitted to the Board of Commissioners and Audit Committee.

PIHAK YANG MENGELOLA PELAPORAN

Pengaduan dikelola oleh Unit Audit Internal atau tim independen dengan kewenangan penuh untuk memastikan penyelesaian secara adil dan transparan.

PARTY HANDLING THE REPORTING

Complaints are managed by the Internal Audit Unit or an independent team with full authority to ensure fair and transparent resolution.

TINDAK LANJUT ATAS LAPORAN DI TAHUN 2025

Sepanjang tahun 2025, Perseroan tidak menerima adanya laporan terkait pelanggaran yang terjadi di lingkungan Perseroan.

FOLLOW-UP ON REPORTS IN 2025

Throughout 2025, the Company did not receive any reports related to violations occurring within the Company.

Kebijakan Anti Korupsi

Anti-Corruption Policy

Perseroan berkomitmen untuk mematuhi ketentuan hukum dan menjunjung tinggi prinsip persaingan yang adil, sportivitas, profesionalisme, serta penerapan GCG. Kebijakan anti-korupsi diterapkan sesuai dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, yang meliputi pengendalian gratifikasi, pencegahan konflik kepentingan, serta pemberantasan korupsi, kolusi, dan nepotisme. Semua kebijakan ini dilaksanakan dengan mengutamakan kepentingan terbaik bagi Perseroan dan para pemangku kepentingan.

PROGRAM DAN PROSEDUR ANTI KORUPSI

Perseroan menerapkan kebijakan anti-korupsi untuk menciptakan lingkungan perusahaan yang bersih dan berintegritas, meliputi:

1. Pernyataan komitmen dari pimpinan bahwa korupsi tidak akan diterima dan harus dicegah.
2. Pedoman etika dan integritas yang memberikan panduan perilaku jujur, adil, dan transparan dalam operasional.
3. Prosedur pelaporan pelanggaran yang menyediakan mekanisme pelaporan aman dan rahasia untuk tindakan korupsi.
4. Perlindungan bagi pelapor yang menjamin tidak adanya pembalasan atau diskriminasi terhadap mereka.
5. Investigasi dan penanganan pelanggaran yang memastikan laporan korupsi ditindaklanjuti secara adil dan profesional.
6. Sanksi dan hukuman yang diberikan kepada pelaku korupsi berupa pemecatan atau tuntutan hukum.
7. Pengawasan dan evaluasi berkala untuk memastikan kebijakan anti-korupsi berjalan efektif.
8. Audit dan transparansi melalui audit internal atau eksternal guna menilai kepatuhan terhadap kebijakan.

The Company is committed to complying with legal provisions and upholding the principles of fair competition, sportsmanship, professionalism, and the implementation of GCG. The anti-corruption policy is enforced in accordance with Law No. 20 of 2001 on the Eradication of Corruption Crimes, which includes the control of gratuities, prevention of conflicts of interest, and the eradication of corruption, collusion, and nepotism. All these policies are implemented with a focus on the best interests of the Company and its stakeholders.

ANTI-CORRUPTION PROGRAM AND PROCEDURES

The Company implements an anti-corruption policy to create a clean and integrity-based corporate environment, including:

1. A statement of commitment from leadership that corruption will not be tolerated and must be prevented.
2. Ethical and integrity guidelines that provide behavior guidance for honest, fair, and transparent operations.
3. Violation reporting procedures that provide a secure and confidential reporting mechanism for corruption acts.
4. Protection for whistleblowers, ensuring no retaliation or discrimination against them.
5. Investigation and handling of violations to ensure that corruption reports are followed up on fairly and professionally.
6. Sanctions and penalties for those involved in corruption, including dismissal or legal action.
7. Ongoing monitoring and evaluation to ensure the effectiveness of the anti-corruption policy.
8. Audits and transparency through internal or external audits to assess compliance with the policy.

PELATIHAN DAN SOSIALISASI ANTI KORUPSI

Perseroan meningkatkan kesadaran karyawan terhadap bahaya korupsi melalui:

1. Pelatihan anti-korupsi yang bertujuan meningkatkan pemahaman karyawan tentang risiko korupsi dan cara melaporkan tindakan mencurigakan.
2. Sosialisasi kode etik dan tata tertib yang menanamkan budaya integritas serta anti-korupsi.
3. Pakta integritas sebagai komitmen bersama untuk menjunjung nilai etika dan menghindari korupsi.
4. Pertemuan bulanan yang dilakukan secara rutin, baik offline maupun online, untuk memastikan pemahaman karyawan terkait kebijakan anti-korupsi.

Dengan program ini, Perseroan berkomitmen menciptakan lingkungan kerja yang bebas korupsi dan berlandaskan integritas.

ANTI-CORRUPTION TRAINING AND SOCIALIZATION

The Company raises employee awareness of the dangers of corruption through:

1. Anti-corruption training aimed at enhancing employees' understanding of the risks of corruption and how to report suspicious activities.
2. Socialization of the code of ethics and conduct that instills a culture of integrity and anti-corruption.
3. Integrity pacts as a mutual commitment to uphold ethical values and avoid corruption.
4. Monthly meetings held regularly, both offline and online, to ensure employees' understanding of the anti-corruption policy.

Through this program, the Company is committed to creating a corruption-free work environment based on integrity.

Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan

Implementation of Corporate Governance Guidelines

Sebagai bentuk komitmen terhadap praktik tata kelola yang baik, Perseroan telah menerapkan pedoman tata kelola sesuai POJK No. 21/POJK.04/2015 dan SEOJK No. 32/SEOJK.04/2015, yang mencakup 5 aspek, 8 prinsip, dan 25 rekomendasi berikut:

The Company has implemented governance guidelines in accordance with POJK No. 21/POJK.04/2015 and SEOJK No. 32/SEOJK.04/2015, which encompass 5 aspects, 8 principles, and 25 recommendations as follows:

Aspek Aspect	Prinsip Principle	Rekomendasi Recommendation	Pelaksanaan Implementation
Hubungan Perusahaan terbuka dengan pemegang saham dalam menjamin hak-hak pemegang saham. The Company's relationship with shareholders in ensuring shareholders' rights.	Prinsip 1: Meningkatkan nilai penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Principle 1: Enhancing the value of holding the General Meeting of Shareholders (GMS).	Perusahaan terbuka memiliki cara atau prosedur teknis pengumpulan suara (voting) baik secara terbuka maupun tertutup yang mengedepankan independensi, dan kepentingan pemegang saham. The publicly listed company has a method or technical procedure for voting, both open and closed, that prioritizes independence and the interests of shareholders.	Terpenuhi Fulfilled
		Seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perusahaan terbuka hadir dalam RUPS Tahunan. All members of the Board of Directors and the Board of Commissioners of the publicly listed company attend the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS).	Terpenuhi Fulfilled
		Ringkasan risalah RUPS tersedia dalam situs web Perusahaan terbuka paling sedikit selama 1 (satu) tahun. A summary of the minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) is available on the publicly listed company's website for at least one (1) year.	Terpenuhi Fulfilled
	Prinsip 2: Meningkatkan kualitas komunikasi Perusahaan terbuka dengan pemegang saham atau investor. Principle 2: Enhancing the quality of communication between the publicly listed company and its shareholders or investors.	Perusahaan terbuka memiliki suatu kebijakan komunikasi dengan pemegang saham atau investor. The publicly listed company has a communication policy with shareholders or investors	Terpenuhi Fulfilled
		Perusahaan terbuka mengungkapkan kebijakan komunikasi Perusahaan terbuka dengan pemegang saham atau investor dalam situs web. The publicly listed company discloses its communication policy with shareholders or investors on its website.	Terpenuhi Fulfilled
Fungsi dan peran Dewan Komisaris. The functions and roles of the Board of Commissioners.	Prinsip 3: Memperkuat keanggotaan dan komposisi Dewan Komisaris. Principle 3: Strengthening the membership and composition of the Board of Commissioners.	Penentuan jumlah anggota Dewan Komisaris mempertimbangkan kondisi Perusahaan terbuka. The determination of the number of members of the Board of Commissioners takes into account the condition of the public company.	Terpenuhi Fulfilled
		Penentuan komposisi anggota Dewan Komisaris memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan dan pengalaman yang dibutuhkan. The determination of the composition of the Board of Commissioners takes into account the diversity of skills, knowledge, and experience required.	Terpenuhi Fulfilled
	Prinsip 4: Meningkatkan kualitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris. Principle 4: Enhancing the quality of the Board of Commissioners' duties and responsibilities execution.	Dewan Komisaris mempunyai kebijakan penilaian sendiri (<i>self-assessment</i>) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris. The Board of Commissioners has a self-assessment policy to evaluate the performance of the Board of Commissioners.	Terpenuhi Fulfilled

Aspek Aspect	Prinsip Principle	Rekomendasi Recommendation	Pelaksanaan Implementation
Fungsi dan peran Direksi. The functions and roles of the Board of Directors.		Kebijakan penilaian sendiri (<i>self-assessment</i>) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris, diungkapkan melalui laporan tahunan Perusahaan terbuka. The self-assessment policy to evaluate the performance of the Board of Commissioners is disclosed through the annual report of the public company.	Terpenuhi Fulfilled
		Dewan Komisaris mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Dewan Komisaris apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. The Board of Commissioners has a policy regarding the resignation of Board members if they are involved in financial crimes.	Terpenuhi Fulfilled
		Dewan Komisaris atau Komite yang menjalankan fungsi nominasi dan remunerasi menyusun kebijakan suksesi dalam proses nominasi anggota Direksi. The Board of Commissioners or the Committee responsible for the nomination and remuneration function develops a succession policy in the nomination process for Board of Directors members.	Terpenuhi Fulfilled
	Prinsip 5: Memperkuat keanggotaan dan komposisi Direksi. Principle 5: Strengthening the membership and composition of the Board of Directors.	Penentuan jumlah anggota Direksi mempertimbangkan kondisi Perusahaan terbuka serta efektivitas dalam pengambilan keputusan. The determination of the number of Board of Directors members considers the condition of the publicly listed company and the effectiveness in decision-making.	Terpenuhi Fulfilled
		Penentuan komposisi anggota Direksi memperhatikan, keberagaman, keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. The determination of the composition of the Board of Directors considers diversity, expertise, knowledge, and the required experience.	Terpenuhi Fulfilled
		Anggota Direksi yang membawahi bidang akuntansi atau keuangan memiliki keahlian dan/atau pengetahuan di bidang akuntansi. Members of the Board of Directors responsible for accounting or finance have expertise and/or knowledge in the field of accounting.	Terpenuhi Fulfilled
	Prinsip 6: Meningkatkan kualitas pelaksanaan tugas dan tanggung Jawab Direksi. Principle 6: Improving the Quality of the Execution of the Duties and Responsibilities of the Board of Directors.	Direksi mempunyai kebijakan penilaian sendiri (<i>self-assessment</i>) untuk menilai kinerja Direksi. The Board of Directors has a self-assessment policy to evaluate the performance of the Board of Directors.	Terpenuhi Fulfilled
		Kebijakan penilaian sendiri (<i>self-assessment</i>) untuk menilai kinerja Direksi diungkapkan melalui laporan tahunan Perusahaan terbuka. The self-assessment policy to evaluate the performance of the Board of Directors is disclosed through the public company's annual report.	Terpenuhi Fulfilled
		Direksi mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Direksi apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. The Board of Directors has a policy regarding the resignation of Directors if they are involved in financial crimes.	Terpenuhi Fulfilled

Aspek Aspect	Prinsip Principle	Rekomendasi Recommendation	Pelaksanaan Implementation
Partisipasi pemangku kepentingan. Stakeholder participation.	Prinsip 7: Meningkatkan aspek tata kelola Perusahaan melalui partisipasi pemangku kepentingan. Principle 7: Enhance corporate governance aspects through stakeholder participation.	Perusahaan terbuka memiliki kebijakan untuk mencegah terjadinya <i>insider trading</i> . The publicly listed company has a policy in place to prevent insider trading.	Terpenuhi Fulfilled
		Perusahaan terbuka memiliki kebijakan anti korupsi dan anti fraud. The publicly listed company has an anti-corruption and anti-fraud policy in place.	Terpenuhi Fulfilled
		Perusahaan terbuka memiliki kebijakan tentang seleksi dan peningkatan kemampuan pemasok atau vendor. The publicly listed company has a policy on the selection and enhancement of supplier or vendor capabilities.	Terpenuhi Fulfilled
		Perusahaan terbuka memiliki kebijakan untuk pemenuhan hak hak kreditur. The publicly listed company has a policy for fulfilling the rights of creditors.	Terpenuhi Fulfilled
		Perusahaan terbuka memiliki kebijakan sistem <i>whistleblowing</i> . The publicly listed company has a whistleblowing system policy.	Terpenuhi Fulfilled
		Perusahaan terbuka memiliki kebijakan pemberian insentif jangka panjang kepada Direksi dan karyawan. The publicly listed company has a policy for providing long-term incentives to the Board of Directors and employees.	Terpenuhi Fulfilled
Keterbukaan informasi. Disclosure of Information.	Prinsip 8: Meningkatkan pelaksanaan keterbukaan informasi. Principle 8: Enhancing the Implementation of Information Disclosure.	Perusahaan terbuka memanfaatkan penggunaan teknologi informasi secara lebih luas selain situs web sebagai media keterbukaan informasi. The public company utilizes information technology more broadly, beyond the website, as a medium for information disclosure.	Terpenuhi Fulfilled
		Laporan tahunan Perusahaan terbuka mengungkapkan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan terbuka paling sedikit 5% (lima persen), selain pengungkapan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan terbuka melalui pemegang saham utama dan pengendali. The annual report of the public company discloses the ultimate beneficial owners of at least 5% (five percent) of the company's shares, in addition to the disclosure of the ultimate beneficial owners through the major and controlling shareholders	Terpenuhi Fulfilled







06

Laporan Keberlanjutan Sustainability Report

Ikhtisar Kinerja Keberlanjutan

Sustainability Performance Highlights

Kinerja Aspek Ekonomi ^[B.1]

Economic Aspect Performance

Uraian	Satuan Unit	2025	2024	2023	Description
Kuantitas Produksi		Production Quantity			
Properti	Unit	53	65	82	Property
Kinerja Keuangan		Financial Performance			
Penjualan Usaha	Rp Miliar Rp Billion	206,94	1.353,94	154,59	Business Sales
Laba (Rugi) Bersih Tahun Berjalan	Rp Miliar Rp Billion	(64,12)	522,71	(271,56)	Net Profit (Loss) for the Year
Pelibatan Pihak Lokal		Local Participation			
Komposisi Tenaga Kerja Lokal	%	100	100	100	Composition of Local Workforce

Proyek Ramah Lingkungan		Eco-Friendly Projects			
Proyek Vivo Sentul dan Cinere Bellevue Suites dikembangkan dengan mengedepankan prinsip keberlanjutan melalui efisiensi energi, pengelolaan sumber daya yang bertanggung jawab, serta penggunaan material yang lebih ramah lingkungan untuk meminimalkan dampak lingkungan. Integrasi kawasan dengan akses transportasi publik juga diterapkan guna mendukung mobilitas rendah karbon dan berkontribusi pada penurunan emisi serta terciptanya hunian yang lebih hijau dan berkelanjutan.		The Vivo Sentul and Cinere Bellevue Suites projects were developed by prioritizing sustainability principles through energy efficiency, responsible resource management, and the use of more environmentally friendly materials to minimize environmental impact. The integration of the development areas with access to public transportation is also implemented to support low-carbon mobility, contribute to emission reductions, and promote greener and more sustainable residential environments.			
Produk dan jasa yang dikembangkan Perseroan mengedepankan prinsip keberlanjutan lingkungan melalui penerapan konsep hunian "green living" yang terintegrasi dalam perencanaan dan pengembangan proyek, sebagaimana telah diimplementasikan secara konsisten dan sukses pada proyek Cinere Park View, dengan menitikberatkan pada efisiensi sumber daya, kualitas lingkungan yang lebih baik, serta kenyamanan hunian yang ramah lingkungan dan berkelanjutan.		The Company's products and services are developed based on environmental sustainability principles, embodied in the integrated "green living" residential concept that has been consistently and successfully implemented in the Cinere Park View project, emphasizing resource efficiency, improved environmental quality, and the creation of environmentally friendly and sustainable living spaces..			

Kinerja Aspek Lingkungan ^[B.2]

Environmental Aspect Performance

Uraian	Satuan Unit	2025	2024	2023	Description
Penggunaan Energi dan Sumber Daya		Energy and Resources Usage			
Listrik	kWh	136.620,39	29.178.207	13.701.720	Electricity
Air	m ³	221,08	100,98	86.740	Water
Pengendalian Emisi		Emission Control			
Jumlah Emisi yang Dihasilkan	ton CO ₂	33.016,59	25.385,04	11.919,87	Total Emissions Generated
Pengurangan Emisi*	ton CO ₂	(16.365,81)	(8.734,26)	4.730,91	Emission Reduction
*Based Line Perhitungan: tahun 2022 Based Line Calculation : 2022					

Pengelolaan Limbah dan Efluen

Dalam setiap proyek pembangunan yang dilakukan oleh Perusahaan, mulai dari rumah tinggal, apartemen, hingga pusat perbelanjaan dan kios, menerapkan penggunaan Sewage Treatment Plant (STP). STP ini merupakan sistem pengolahan limbah cair domestik, termasuk limbah dari dapur, kamar mandi, serta air bekas dari aktivitas mencuci, yang bertujuan untuk mengolah air limbah sehingga memenuhi standar mutu sebelum dibuang ke lingkungan. Selain itu, Perusahaan juga menggunakan Water Treatment Plant untuk proses pengolahan air, memastikan air yang digunakan dan dikembalikan ke lingkungan bersih dari kontaminan dan aman untuk dikonsumsi.

Selanjutnya, sebagai upaya nyata dalam pelestarian lingkungan, Perusahaan menyediakan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang mencakup 30% dari total luas area pengembangan, sebagai wujud komitmen Perusahaan terhadap keberlanjutan lingkungan.

Waste and Effluent Treatment

In every development project undertaken by the Company, from residential houses, apartments, to shopping centers and kiosks, the use of Sewage Treatment Plants (STP) is implemented. STPs are systems for processing domestic wastewater, including wastewater from kitchens, bathrooms, and washing activities, with the aim of treating the wastewater to meet quality standards before being discharged into the environment. In addition, the Company also utilizes Water Treatment Plants for water processing, ensuring that the water used and returned to the environment is free from contaminants and safe for consumption.

Furthermore, as a tangible effort in environmental preservation, the Company provides Green Open Space (RTH), which covers 30% of the total development area, as a manifestation of the Company's commitment to environmental sustainability.

Keanekaragaman Hayati

Hingga tahun 2025, tidak tercatat adanya kegiatan Perseroan yang berdampak terhadap keanekaragaman hayati.

Biodiversity

As of 2025, there have been no recorded activities by the Company that have had an impact on biodiversity.

Kinerja Aspek Sosial [B.3]
Social Aspect Performance

Uraian	Satuan Unit	2025	2024	2023	Description
Total Tenaga Kerja	Orang Person	134	140	145	Total Workforce
Jam Pelatihan Karyawan	Jam	1.860	210	216	Employee Training Hours
Komposisi Tenaga Kerja Wanita	%	27,61	27,14	24,14	Composition of Female Workforce
Investasi Program CSR	Rp Juta Rp Million	154	130	272	CSR Program Investment

Strategi dan Budaya Keberlanjutan

Strategies and Sustainability Culture

STRATEGI KEBERLANJUTAN PERUSAHAAN

[A.1]

Perseroan mengakui bahwa keberlanjutan adalah kunci untuk menciptakan nilai yang berkelanjutan bagi seluruh pemangku kepentingan melalui praktik bisnis yang bertanggung jawab. Dengan komitmen ini, perseroan berusaha mengurangi dampak negatif dari kegiatan bisnisnya, baik dalam aspek sosial maupun lingkungan, sesuai dengan karakteristik industri yang dijalankan.

Untuk mewujudkan operasi bisnis yang bertanggung jawab, perseroan melaksanakan berbagai inisiatif Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan (TJSL). Program dan kegiatan TJSL dirancang dengan mempertimbangkan kebutuhan serta dampak terhadap pemangku kepentingan utama, sehingga memastikan pelaksanaan TJSL yang efektif dan tepat sasaran.

Selain itu, perseroan juga telah menetapkan berbagai kebijakan dan regulasi yang mendukung praktik bisnis berkelanjutan.

MEMBANGUN BUDAYA KEBERLANJUTAN [F.1]

Mengembangkan budaya keberlanjutan merupakan strategi kunci perseroan untuk mencapai prestasi keberlanjutan yang maksimal. Budaya ini didasarkan pada praktik tata kelola perusahaan yang baik, di mana prinsip-prinsip keberlanjutan diintegrasikan ke dalam standar etika dan perilaku organisasi.

Melalui pendidikan dan implementasi yang terstruktur, Perseroan berupaya memastikan bahwa setiap anggota organisasi memahami dan menerapkan nilai-nilai keberlanjutan dalam setiap aspek kerja mereka, mulai dari kebijakan hingga Standar Operasional Prosedur (SOP). Tujuannya adalah agar setiap keputusan dan tindakan yang diambil selaras dengan prinsip keberlanjutan.

COMPANY SUSTAINABILITY STRATEGY

The Company recognizes that sustainability is key to creating long-term value for all stakeholders through responsible business practices. With this commitment, the Company seeks to reduce the negative impacts of its business activities, both socially and environmentally, in line with the characteristics of the industry it operates in.

To achieve responsible business operations, the Company implements various Social and Environmental Responsibility (TJSL) initiatives. These TJSL programs and activities are designed by considering the needs and impacts on key stakeholders, ensuring effective and targeted TJSL implementation.

Additionally, the Company has established various policies and regulations that support sustainable business practices.

BUILDING A SUSTAINABILITY CULTURE

Developing a sustainability culture is a key strategy for the Company to achieve maximum sustainability performance. This culture is based on good corporate governance practices, where sustainability principles are integrated into the organization's ethical standards and behavior.

Through structured education and implementation, the Company strives to ensure that every member of the organization understands and applies sustainability values in all aspects of their work, from policies to Standard Operating Procedures (SOPs). The goal is for every decision and action taken to be aligned with sustainability principles.

KONTRIBUSI TERHADAP PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN

Dukungan perseroan terhadap Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (*Sustainable Development Goals/SDGs*) tercermin dalam berbagai inisiatif yang telah terintegrasi dengan kebijakan dan kegiatan bisnis. Dengan memperhatikan karakteristik industri yang dijalankan, perseroan berkontribusi pada beberapa tujuan SDGs yang relevan.

Perseroan telah memberikan kontribusi pada beberapa tujuan penting dari SDGs, antara lain:



Tujuan 5 | Goals 5:

Kesetaraan Gender Gender Quality

Mendorong kesetaraan gender dan pemberdayaan bagi seluruh wanita dan anak perempuan.
Promoting gender equality and empowering all women and girls.

Implementasi | Implementation

Perusahaan berkomitmen pada kesempatan yang setara untuk semua karyawan, dari tahap rekrutmen hingga promosi, tanpa diskriminasi gender.

The company is committed to equal opportunities for all employees, from recruitment to promotion, without gender discrimination.



Tujuan 9 | Goals 9:

Industri, Inovasi dan Infrastruktur Industry, Innovation and Infrastructure

Menciptakan infrastruktur yang kuat, mendukung industrialisasi inklusif dan berkelanjutan, serta mendorong inovasi.
Creating robust infrastructure, supporting inclusive and sustainable industrialization, and fostering innovation.

Implementasi | Implementation

Perusahaan mengembangkan area hunian ramah lingkungan, menggunakan teknik pengelolaan limbah yang inovatif, dan bahan bangunan *eco-friendly*.

The company develops eco-friendly residential areas, utilizing innovative waste management techniques and eco-friendly building materials.

CONTRIBUTION TO SUSTAINABLE DEVELOPMENT

The Company's support for the Sustainable Development Goals (SDGs) is reflected in various initiatives that have been integrated into its policies and business activities. Considering the characteristics of the industry, the Company contributes to several relevant SDGs.

The Company has made contributions to several key SDGs, including:



Tujuan 6 | Goals 6:

Air Bersih dan Sanitasi Layak Clean Water and Sanitation

Memastikan aksesibilitas dan pengelolaan air serta sanitasi yang berkelanjutan bagi semua orang.
Ensuring accessibility and sustainable management of water and sanitation for all people.

Implementasi | Implementation

Perusahaan mengadopsi strategi efisiensi dalam penggunaan air dan mengintegrasikan teknologi pengolahan limbah cair untuk mendaur ulang air limbah.

The company adopts an efficiency strategy in water usage and integrates wastewater treatment technology to recycle wastewater.



Tujuan 11 | Goals 11:

Kota dan Pemukiman yang Berkelanjutan Sustainable Cities and Communities

Mewujudkan kota dan komunitas yang inklusif, aman, resilien, dan berkelanjutan.
The company strives to create inclusive, safe, resilient, and sustainable cities and communities.

Implementasi | Implementation

Perusahaan menciptakan kawasan hunian yang terjangkau dan ramah lingkungan, dilengkapi dengan ruang terbuka hijau dan fasilitas publik yang lengkap, serta mengadvokasi gaya hidup berkelanjutan di kalangan penghuninya.

The company develops affordable and ecofriendly residential areas, equipped with green open spaces and comprehensive public facilities, while advocating for a sustainable lifestyle among its residents.



Tujuan 15 | Goals 15:

Ekosistem Daratan

Life on Land

Melindungi, memulihkan, dan meningkatkan pemanfaatan ekosistem darat secara berkelanjutan, mengelola hutan secara lestari, memerangi desertifikasi, menghentikan dan membalikkan degradasi lahan serta menghentikan kehilangan keanekaragaman biologis.

Protecting, restoring, and enhancing the sustainable use of terrestrial ecosystems, managing forests sustainably, combating desertification, halting and reversing land degradation, and stopping biodiversity loss.

Implementasi | Implementation

Perusahaan berupaya agar setiap pengembangan tidak mengganggu area konservasi atau habitat dengan keanekaragaman hayati tinggi. Semua pengembangan lahan dilakukan setelah mendapatkan persetujuan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).

The company strives to ensure that each development does not disturb conservation areas or habitats with high biodiversity. All land development is carried out only after obtaining approval for the Environmental Impact Assessment (AMDAL).

Laporan Direksi tentang Keberlanjutan

Board of Directors' Report on Sustainability

Para Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan yang Terhormat,

Laporan Keberlanjutan ini disusun sebagai wujud transparansi dan akuntabilitas Perseroan atas pelaksanaan inisiatif dan kinerja keberlanjutan sepanjang tahun 2025. Melalui laporan ini, Perseroan menguraikan kebijakan dalam merespons tantangan keberlanjutan, implementasi prinsip bisnis berkelanjutan dalam kegiatan operasional, serta strategi dan target yang ditetapkan untuk memastikan pencapaian kinerja yang terukur dan berkesinambungan. Perseroan berkomitmen untuk senantiasa memperkuat praktik usaha yang bertanggung jawab dan berorientasi pada keberlanjutan guna menciptakan nilai jangka panjang bagi seluruh pemangku kepentingan dan mendukung masa depan yang lebih baik.

KEBIJAKAN UNTUK MERESPON TANTANGAN DALAM PEMENUHAN STRATEGI KEBERLANJUTAN [D.1.a]

PT Megapolitan Development Tbk menghadapi berbagai tantangan dan ketidakpastian kondisi eksternal, termasuk dinamika ekonomi makro, perubahan regulasi, serta meningkatnya ekspektasi pemangku kepentingan terhadap praktik pembangunan yang bertanggung jawab. Industri properti saat ini dituntut untuk tidak hanya menghasilkan produk yang meningkatkan kualitas hidup, tetapi juga menjaga keberlanjutan lingkungan dan sosial, sejalan dengan agenda pengurangan emisi menuju *Net Zero Emission* 2050. Menanggapi hal tersebut, Perseroan menetapkan kebijakan terintegrasi yang mengedepankan prinsip *Environmental, Social, and Governance* (ESG) di seluruh lini bisnis, dengan memperkuat manajemen risiko, sistem pengendalian internal, serta pemantauan kinerja keberlanjutan secara berkala guna memastikan keseimbangan antara pertumbuhan usaha dan tanggung jawab jangka panjang.

Dear Esteemed Shareholders and Stakeholders,

This Sustainability Report is prepared as a reflection of the Company's transparency and accountability in implementing sustainability initiatives and performance throughout 2025. Through this report, the Company outlines its policies in addressing sustainability challenges, the implementation of sustainable business practices within its operations, as well as the strategies and targets established to ensure measurable and continuous performance achievements. The Company remains committed to strengthening responsible and sustainability-oriented business practices in order to create long-term value for all stakeholders and contribute to a better future.

POLICY TO RESPOND TO CHALLENGES IN ACHIEVING SUSTAINABILITY STRATEGY

PT Megapolitan Development Tbk faces various challenges and external uncertainties, including macroeconomic dynamics, regulatory changes, and increasing stakeholder expectations for responsible development practices. The property industry is currently required not only to deliver products that enhance quality of life, but also to maintain environmental and social sustainability, in line with the emission reduction agenda toward *Net Zero Emission* by 2050. In response, the Company has established integrated policies that incorporate Environmental, Social, and Governance (ESG) principles across all business lines, by strengthening risk management, internal control systems, and periodic monitoring of sustainability performance to ensure a balance between business growth and long-term responsibility.

Sebagai wujud komitmen terhadap pembangunan berkelanjutan, Perseroan mendukung pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (SDGs) yang relevan, khususnya SDG 11 tentang kota dan permukiman yang inklusif, aman, tangguh, dan berkelanjutan. Implementasi komitmen tersebut dilakukan melalui pengembangan proyek properti yang ramah lingkungan dan resilien, penerapan sistem pengelolaan air bersih dan sanitasi yang berkelanjutan, serta upaya pelestarian lingkungan dan keanekaragaman hayati dengan meminimalkan dampak pembangunan terhadap ekosistem sekitar. Selain itu, dalam praktik bisnisnya Perseroan menerapkan kebijakan kesetaraan gender dan pemberdayaan perempuan melalui pemberian kesempatan yang setara, sebagai bagian dari komitmen menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan bagi masyarakat dan seluruh pemangku kepentingan.

PENERAPAN KEUANGAN BERKELANJUTAN [D.1.b]

PT Megapolitan Development Tbk berkomitmen menerapkan prinsip Keuangan Berkelanjutan sebagai bagian integral dari strategi pertumbuhan jangka panjang Perseroan. Implementasi dilakukan dengan mengintegrasikan aspek lingkungan, sosial, dan tata kelola (ESG) ke dalam perencanaan bisnis, pengambilan keputusan investasi dan pendanaan, serta pengelolaan risiko. Setiap pengembangan proyek dan kawasan mempertimbangkan dampak lingkungan dan sosial secara komprehensif, termasuk efisiensi penggunaan sumber daya, pengelolaan limbah, serta kepatuhan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna memastikan keseimbangan antara kinerja finansial dan tanggung jawab keberlanjutan.

As part of its commitment to sustainable development, the Company supports the achievement of the relevant Sustainable Development Goals (SDGs), particularly SDG 11 on making cities and human settlements inclusive, safe, resilient, and sustainable. This commitment is implemented through the development of environmentally friendly and resilient property projects, the application of sustainable clean water and sanitation management systems, as well as efforts to preserve the environment and biodiversity by minimizing the impact of development on surrounding ecosystems. Furthermore, in conducting its business practices, the Company implements gender equality policies and empowers women through equal opportunities, as part of its commitment to creating sustainable value for communities and all stakeholders.

SUSTAINABLE FINANCE IMPLEMENTATION

PT Megapolitan Development Tbk is committed to implementing Sustainable Finance principles as an integral part of its long-term growth strategy. This implementation is carried out by integrating Environmental, Social, and Governance (ESG) aspects into business planning, investment and financing decisions, as well as risk management processes. Each project and township development is designed with comprehensive consideration of environmental and social impacts, including resource efficiency, waste management, and compliance with applicable laws and regulations, to ensure a balance between financial performance and sustainability responsibilities.

Perseroan juga menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan struktur permodalan dan arus kas, disertai penguatan sistem pengendalian internal dan transparansi pelaporan, termasuk pengungkapan kinerja keberlanjutan sesuai regulasi yang berlaku. Evaluasi berkala atas kebijakan dan implementasi keuangan berkelanjutan terus dilakukan untuk menjaga efektivitas, meningkatkan kepercayaan investor, serta memperkuat ketahanan usaha dalam menghadapi dinamika industri properti dan tantangan ekonomi di masa mendatang.

STRATEGI PENCAPAIAN TARGET [D.1.c]

PT Megapolitan Development Tbk menetapkan strategi pencapaian target yang terukur dan realistis dengan mengacu pada Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) serta proyeksi kondisi industri properti dan ekonomi makro. Perseroan memfokuskan strategi pada optimalisasi penjualan dan pemasaran, percepatan penyelesaian proyek berjalan, serta pengembangan produk yang sesuai dengan kebutuhan pasar. Selain itu, Perseroan menerapkan pengendalian biaya yang disiplin, pengelolaan arus kas yang prudent, serta penguatan manajemen risiko guna menjaga stabilitas kinerja dan profitabilitas secara berkelanjutan.

Dalam rangka memastikan efektivitas implementasi strategi, Perseroan melakukan pemantauan dan evaluasi kinerja secara berkala melalui indikator kinerja utama (*Key Performance Indicators/KPI*) yang terukur di setiap unit kerja. Koordinasi lintas fungsi diperkuat untuk meningkatkan efisiensi operasional dan responsivitas terhadap dinamika pasar, sementara penerapan prinsip tata kelola perusahaan yang baik menjadi landasan dalam setiap proses pengambilan keputusan. Melalui strategi yang adaptif dan terintegrasi tersebut, Perseroan optimistis dapat mencapai target yang telah ditetapkan sekaligus memperkuat fondasi pertumbuhan jangka panjang.

The Company also applies prudential principles in managing its capital structure and cash flows, supported by strengthened internal control systems and transparent reporting practices, including sustainability performance disclosures in accordance with prevailing regulations. Periodic evaluations of sustainable finance policies and their implementation are conducted to ensure effectiveness, enhance investor confidence, and strengthen business resilience amid the dynamics of the property industry and future economic challenges.

STRATEGY FOR TARGET ACHIEVEMENT

PT Megapolitan Development Tbk establishes measurable and realistic strategies to achieve its targets, referring to the Company's Work Plan and Budget (RKAP) as well as projections of macroeconomic conditions and the property industry outlook. The Company focuses its strategy on optimizing sales and marketing performance, accelerating the completion of ongoing projects, and developing products that align with market demand. In addition, the Company implements disciplined cost control, prudent cash flow management, and strengthened risk management to maintain sustainable performance and profitability.

To ensure effective implementation, the Company conducts periodic performance monitoring and evaluation through measurable Key Performance Indicators (KPIs) across all business units. Cross-functional coordination is enhanced to improve operational efficiency and responsiveness to market dynamics, while the application of good corporate governance principles serves as the foundation for all decision-making processes. Through these adaptive and integrated strategies, the Company remains confident in achieving its established targets while strengthening its long-term growth foundation.

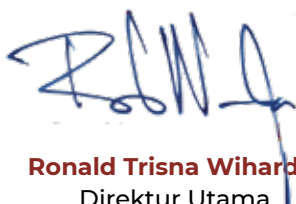
APRESIASI DAN PENUTUP

Sejalan dengan komitmen untuk terus meningkatkan kinerja operasional dan keuangan, PT Megapolitan Developments Tbk akan senantiasa mengakselerasi pencapaian kinerja keberlanjutan sebagai bagian integral dari strategi pertumbuhan jangka panjang Perseroan. Kepada seluruh pemangku kepentingan, Perseroan menyampaikan apresiasi yang sebesar-besarnya atas kepercayaan dan dukungan yang telah diberikan. Atas nama manajemen dan seluruh jajaran Perseroan, kami mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah berperan dan berkontribusi dalam mendukung pertumbuhan dan keberlanjutan Perseroan hingga saat ini, serta atas sinergi yang terus terjalin untuk menghadapi tantangan dan meraih peluang di masa mendatang.

APPRECIATION AND CLOSING

In line with its commitment to continuously enhance operational and financial performance, PT Megapolitan Development Tbk will consistently accelerate the achievement of its sustainability performance as an integral part of the Company's long-term growth strategy. To all stakeholders, the Company extends its sincere appreciation for the trust and support that have been given. On behalf of the management and the entire organization, we would like to express our gratitude to all parties who have contributed to the Company's growth and sustainability to date, and for the continued synergy in facing future challenges and seizing opportunities ahead.

Atas nama Direksi
On behalf of the Board of Directors



Ronald Trisna Wihardja
Direktur Utama
President Director

Identitas Perusahaan

Corporate Identity



Nama Perusahaan Company Name	PT Megapolitan Developments Tbk
Kode Saham Ticker Code	EMDE
Status Perusahaan Company Status	Perusahaan Terbuka Public Company
Bentuk Hukum Company Name	Perseroan Terbatas (PT) Limited Liability Company (LLC)
Dasar Hukum Pendirian Legal Basis for Establishment	Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI No.Y.A.5/513/4 tanggal 5 November 1976 Decree of the Minister of Justice of the Republic of Indonesia No. Y.A.5/513/4 dated November 5, 1976
Tanggal Pendirian Date of Establishment	10 September 1976 September 10, 1976
Kegiatan Usaha Business Activities	Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha Perseroan mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estate 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 estate menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah. Based on Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's business activities include the purchase, sale, rental, and operation of real estate, whether owned or leased, such as apartment buildings, residential buildings, and non-residential buildings (such as exhibition halls, self-storage facilities, malls, shopping centers, and others), as well as the provision of houses and flats or apartments with or without furniture for permanent use, either on a monthly or yearly basis. This also includes land sales activities, building development for self-operation (for leasing spaces within the building), subdivision of real estate into plots without land development, and the operation of residential areas for mobile homes.
Modal Dasar Authorized Capital	Rp1.000.000.000.000 / 10.000.000.000 saham
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Issued and Fully Paid Capital	Rp335.000.000.000 / 3.350.000.000 saham shares
Kepemilikan Saham* Share Ownership	Cosmopolitan Persada Developments: 66,78% DBS Bank LTD SG-PB Clients: 6,90% Sudjono Barak Rimba: 3,93% Lora Melani Lowas Barak Rimba: 3,93% Masyarakat Public: 18,46%
Pencatatan Saham Share Listing	12 Januari 2011 January 12, 2011
Jumlah Karyawan* Number of Employees*	134
Hubungan Investor Investor Relation	Ouw Desiyanti Sekretaris Perusahaan Corporate Secretary
Alamat [c.2] Address	Kantor Pusat Head Office Jl Cinere Raya 1 A, Kecamatan Limo, Kota Depok Jawa Barat - 16531 Telp: (021) 3001 9938 Email: corporate.secretary@megapolitan-group.com Website: http://www.megapolitan-group.com/

Skala Usaha ^[C.3]

Business Scale

Keterangan	Satuan Unit	2025	2024	2023	Description
Kinerja Keuangan		Financial Performance			
Penjualan	Rp Juta	206.938	1.353.932	154.588	Sales
Laba (Rugi) Sebelum Penyesuaian Nilai Wajar Properti Investasi	Rp Million	(64.124)	633.655	(61.520)	Profit (Loss) Before Adjustment on Fair Values of Investment Properties
Aset		3.340.438	3.747.769	3.519.255	Assets
Liabilitas		1.205.669	1.867.843	2.161.295	Liabilities
Ekuitas		2.134.769	1.879.926	1.357.960	Equity
Sumber Daya Manusia		Human Resources			
Jumlah Karyawan	Orang People	134	140	145	Number of Employees
Kepemilikan Saham Perseroan		Shares Ownership of the Company			
Cosmopolitan Persada Developments	%	66,78	66,78	66,78	Cosmopolitan Persada Developments
DBS Bank LTD SG-PB Clients		6,90	6,90	6,90	DBS Bank LTD SG-PB Clients
Sudjono Barak Rimba		3,93	3,93	3,93	Sudjono Barak Rimba
Lora Melani Lowas Barak Rimba		3,93	3,93	3,93	Lora Melani Lowas Barak Rimba
Masyarakat		17,58	18,46	18,46	Public
Treasury		0,88	0	0	Treasury

Kegiatan Usaha ^[C.4]

Business Activities

KEGIATAN USAHA BERDASARKAN ANGGARAN DASAR TERAKHIR

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha Perseroan mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estate 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

BUSINESS ACTIVITIES BASED ON THE LATEST ARTICLES OF ASSOCIATION

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's business activities include the purchase, sale, rental, and operation of real estate, whether owned or leased, such as apartment buildings, residential buildings, and non-residential buildings (including exhibition spaces, personal storage facilities, malls, shopping centers, and others). The Company also provides houses and flats or apartments, furnished or unfurnished, for permanent use on either a monthly or annual basis. Additionally, the Company

atau tahunan termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian *real estate* menjadi tanah kavling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.

KEGIATAN USAHA YANG DIJALANKAN PADA TAHUN BUKU 2025

Proyek-proyek yang dikembangkan oleh Perseroan pada saat ini terkonsentrasi di wilayah pengembangan yaitu Bisnis Unit Cinere, Bisnis Unit Bogor dan Bisnis Unit Karawaci dengan rincian sebagai berikut:

engages in land sales, building development for self-operation (for leasing spaces within the building), subdivision of real estate into plots without land development, and the operation of residential areas for movable homes.

BUSINESS ACTIVITIES CARRIED OUT IN THE 2025 FISCAL YEAR

The projects currently being developed by the Company are concentrated in key development areas, namely the Cinere Business Unit, Bogor Business Unit, and Karawaci Business Unit, with the following details:

Bisnis Unit Business Unit	Proyek Projects
Cinere	• Cinere Bellevue Mall - Cinere, Depok • Mall Cinere - Cinere, Depok • Cinere Terrace Suites - Cinere, Depok • Cinere Bellevue Suites - Cinere, Depok • Cinere Golf Residence - Cinere, Depok • Cinere Junction - Cinere, Depok • Graha Cinere - Cinere, Depok • Cinere Parkview - Cinere, Depok • Cattleya Residence - Cinere, Depok
Bogor	• Mega Blok Vivo Sentul - Bogor • Galleria Kiosk Vivo Sentul – Bogor • Vivo Mall Sentul – Bogor • Ruko Cimandala – Bogor • Taty Asri - Bogor
Karawaci	• The Habitat @Karawaci – Tangerang

PERUBAHAN SIGNIFIKAN TERHADAP PERSEROAN [C.6]

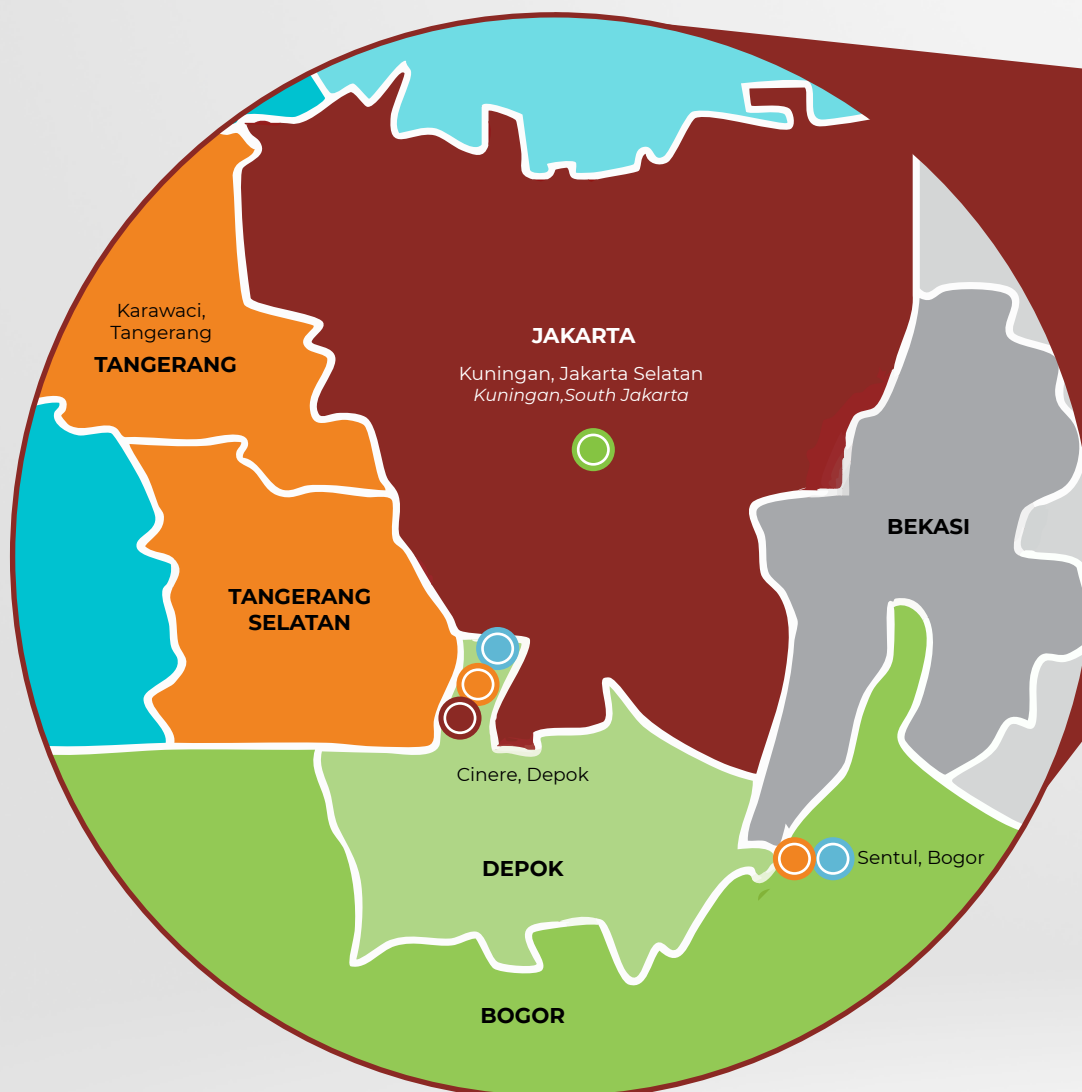
Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat perubahan signifikan dalam struktur atau kegiatan operasional Perseroan, seperti merger, pembukaan, atau penutupan cabang dan unit usaha baru.

SIGNIFICANT CHANGES TO THE COMPANY

Throughout 2025, there were no significant changes in the Company's structure or operational activities, such as mergers, the opening or closing of branches, or the establishment of new business units.

Wilayah Operasional ^[0.3]

Operational Areas





Kantor Pusat

Head Office

The Bellagio Residence, Lantai 1
Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat
Kav E4 No. 3 Kuningan Timur, Setiabudi
Jakarta 12950



Apartemen

Apartment

- Cinere Terrace Suites - Cinere, Depok
- Cinere Bellevue Suites - Cinere, Depok
- The Habitat @Karawaci - Tangerang



Komersial

Commercial

- Cinere Bellevue Mall - Cinere, Depok
- Mal Cinere - Cinere, Depok
- Vivo Mall Sentul - Bogor
- Mega Blok Vivo Sentul - Bogor
- Galleria Kiosk Vivo Sentul - Bogor
- Ruko Dahlia - Sentul, Bogor



Komersial

Commercial

- Cinere Bellevue Mall - Cinere, Depok
- Mal Cinere - Cinere, Depok
- Vivo Mall Sentul - Bogor
- Mega Blok Vivo Sentul - Bogor
- Galleria Kiosk Vivo Sentul - Bogor
- Ruko Dahlia - Sentul, Bogor

Visi, Misi dan Budaya Perusahaan [c.1]

Vision, Mission and Corporate Culture

Visi Vision

Mengembangkan pemukiman berkualitas yang harmonis dan seimbang bagi kehidupan global.

Developing quality space in balance and harmony for global living.

Misi Mission

Senantiasa meningkatkan kinerja perusahaan dan memberikan yang terbaik kepada para *stakeholder* dengan:

To continuously improve the company's performance and provide best results for stakeholders by:

01

Memberikan kepuasan kepada pelanggan melalui penyediaan produk yang berkualitas dan bernilai investasi tinggi serta memberikan rasa aman dan nyaman.

Delivering customer satisfaction through high quality products, high value investment, safety and comfort.

02

Menjalin kerjasama yang saling menguntungkan dengan mitra usaha.

Creating profitable relationship with our business partner

03

Memberikan kesempatan kepada karyawan untuk mengembangkan karir dengan suasana kerja yang nyaman dan meningkatkan kesejahteraan.

Providing our team opportunities to grow their career with good working environment and increasing welfare.

04

Meningkatkan Stakeholder Value secara terus menerus.

Continuously increasing shareholder value.

05

Memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar dengan menjalankan prinsip-prinsip Good Corporate Governance.

Providing benefit to society through sustainable growth and Good Corporate Governance.

Budaya Perusahaan

Corporate Culture



Integritas

Integrity

Bersatu dalam visi dan misi, serta menjunjung tinggi nilai-nilai kejujuran, profesionalitas dan objektivitas dalam bertindak.

Unified in vision and mission; upholding values of honesty, professionalism, and objectivity in taking action.



Rasa Memiliki

Sense of Belonging

Setia dan bekerja dengan hati.

Loyalty and working with heart.



Berorientasi pada Hasil Kerja

Work Result Oriented

Bersatu dalam visi dan misi, serta menjunjung tinggi nilai-nilai kejujuran, profesionalitas dan objektivitas dalam bertindak.

Unified in vision and mission; upholding values of honesty, professionalism, and objectivity in taking action.



Kerjasama

Teamwork

Bersama-sama, solid dan bersinergi untuk memberikan pelayanan yang terbaik dan berkualitas.

Togetherness, solidarity, and synergy to give the best and high quality services.



Belajar dan Berkembang

Learn and Grow

Secara berkesinambungan meningkatkan kemampuan, pengetahuan dan keterampilan serta maju bersama seiring pertumbuhan perusahaan.

Continuously improving ability, knowledge, skills, and also growing simultaneously along with the company.



Bersyukur dan Berkelimpahan

Gratitude and Abundance

Selalu berterima-kasih atas segala berkat-Nya yang berkelimpahan.

Always being grateful for His abundant blessings.

Keanggotaan dalam Asosiasi ^[C.5]

Membership in Associations

Perseroan berkomitmen untuk selalu mendukung perkembangan industri serta meningkatkan standar operasional yang baik. Komitmen ini tercermin dalam keanggotaan Perseroan pada beberapa asosiasi berikut:

The Company is committed to continuously supporting the development of the industry and improving good operational standards. This commitment is reflected in the Company's membership in the following associations:



REI

Real Estate Indonesia
Real Estate Indonesia

Lingkup : Nasional
Scope : National

ANGGOTA
Member



APPBI

Asosiasi Pengelola Pusat Perbelanjaan Indonesia
Indonesian Shopping Center Management Association

Lingkup : Nasional
Scope : National

ANGGOTA
Member



APERSI

Asosiasi Perkumpulan Pengembang Perumahan Seluruh Indonesia
Housing Developers throughout Indonesia Association

Lingkup : Nasional
Scope : National

ANGGOTA
Member



APINDO

Asosiasi Pengusaha Indonesia
The Employers Association of Indonesia

Lingkup : Nasional
Scope : National

ANGGOTA
Member



Asosiasi Emiten Indonesia
Indonesian Public Listed Companies Association

Lingkup : Nasional
Scope : National

ANGGOTA
Member



Indonesia Corporate Secretary Association
Indonesia Corporate Secretary Association

Lingkup : Nasional
Scope : National

ANGGOTA
Member

Tata Kelola Keberlanjutan

Sustainability Governance

Perseroan berkomitmen untuk menerapkan prinsip bisnis berkelanjutan, yang tidak hanya mengejar keuntungan jangka pendek tetapi juga memberikan nilai tambah dan kesejahteraan jangka panjang bagi seluruh pemangku kepentingan. Hal ini tercermin dalam setiap aktivitas Perseroan yang diterapkan, dengan memperhatikan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan sesuai dengan kapasitas dan konteks industri yang dijalani.

PEDOMAN PELAKSANAAN

Komitmen Perseroan dalam menerapkan prinsip-prinsip keberlanjutan tersebut berpedoman pada regulasi yang berlaku di Indonesia, antara lain:

1. UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
2. UU No. 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja;
3. UU No. 23 Tahun 1992 tentang Kesehatan.
4. UU No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan;
5. UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
6. UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
7. PP No. 47 Tahun 2012 tentang Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan Perseroan Terbatas; dan
8. POJK No. 51/POJK.03/2017 tentang Penerapan Keuangan Berkelanjutan.

PENANGGUNG JAWAB PENERAPAN KEBERLANJUTAN [E.1]

Dalam lingkup Perseroan, semua inisiatif Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan berada di bawah tanggung jawab Sekretaris Perusahaan, dengan pengawasan langsung dari Direktur. Sekretaris Perusahaan memegang peranan penting dalam menetapkan kebijakan keberlanjutan, mengkoordinasikan pelaksanaan praktik keberlanjutan di berbagai divisi, serta mengelola informasi dan data terkait keberlanjutan. Dalam menjalankan fungsi-

The Company is committed to implementing sustainable business principles, focusing not only on short-term profits but also on delivering long-term value and welfare for all stakeholders. This commitment is reflected in every activity carried out by the Company, with due consideration to economic, social, and environmental aspects, in line with the Company's capacity and the context of the industry it operates in.

IMPLEMENTATION GUIDELINES

The Company's commitment to implementing sustainability principles is guided by applicable regulations in Indonesia, including:

1. Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies;
2. Law No. 1 of 1970 concerning Occupational Safety;
3. Law No. 23 of 1992 concerning Health;
4. Law No. 13 of 2003 concerning Manpower;
5. Law No. 32 of 2009 concerning Environmental Protection and Management;
6. Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection;
7. Government Regulation No. 47 of 2012 concerning Corporate Social and Environmental Responsibility; and
8. Financial Services Authority Regulation (POJK) No. 51/POJK.03/2017 concerning Implementation of Sustainable Finance.

SUSTAINABILITY IMPLEMENTATION RESPONSIBILITY

Within the Company, all Social and Environmental Responsibility (SER) initiatives fall under the responsibility of the Corporate Secretary, who operates under the direct supervision of the Director. The Corporate Secretary plays a vital role in formulating sustainability policies, coordinating the implementation of sustainable practices across various divisions, and managing sustainability-related information and data. In carrying out these functions, the Corporate Secretary is supported

fungsinya, Sekretaris Perusahaan dibantu oleh tim Hubungan Masyarakat (*Public Relation*), yang bertanggung jawab langsung kepada Direksi dan menaungi tim *Corporate Social Responsibility* (CSR) yang tergabung dalam divisi Sekretaris Perusahaan.

PENGEMBANGAN KOMPETENSI TERKAIT KEBERLANJUTAN [E.2]

Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan senantiasa meningkatkan dan memelihara kompetensi dan kapabilitasnya melalui partisipasi dalam berbagai diskusi, seminar, maupun pelatihan terkait isu ekonomi, sosial, lingkungan, dan tata kelola. Uraian spesifik terkait hal ini dapat dilihat pada Bab Profil Perusahaan dalam Laporan Tahunan ini.

PENILAIAN RISIKO ATAS PENERAPAN KEUANGAN BERKELANJUTAN [E.3]

Perseroan telah menyusun sebuah kajian manajemen risiko yang komprehensif untuk semua aspek operasionalnya, termasuk penilaian risiko terkait implementasi keberlanjutan. Melalui praktik manajemen risiko ini, Perseroan berupaya untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan kegiatan-kegiatan yang dilakukannya guna meminimalkan dampak negatif atau risiko yang terkait dengan usahanya.

Dewan Komisaris bersama dengan Direksi Perseroan berperan dalam mengelola dan meninjau aspek manajemen risiko Perseroan yang dilakukan dengan mempertimbangkan strategi, operasional, dan kepatuhan, guna menilai potensi risiko ekonomi, lingkungan, dan sosial yang berasal dari faktor internal maupun eksternal, sehingga Perseroan dapat mencapai visi, misi, dan sasaran yang telah ditetapkan.

IDENTIFIKASI JENIS RISIKO DAN PENGELOLAAN RISIKO

Perseroan telah mengidentifikasi risiko-risiko yang timbul dari kegiatan operasional dan bisnisnya, dan melakukan penilaian terhadap risiko-risiko tersebut. Berikut adalah jenis-jenis risiko yang dihadapi oleh Perseroan beserta upaya mitigasinya:

by the Public Relations (PR) team, which reports directly to the Board of Directors and oversees the Corporate Social Responsibility (CSR) team under the Corporate Secretary division.

SUSTAINABILITY-RELATED COMPETENCY DEVELOPMENT

The Board of Commissioners and Board of Directors continuously enhance and maintain their competencies and capabilities through active participation in various discussions, seminars, and training programs related to economic, social, environmental, and governance issues. Detailed information regarding these activities can be found in the Company Profile section of this Annual Report.

RISK ASSESSMENT FOR SUSTAINABLE FINANCE IMPLEMENTATION

The Company has developed a comprehensive risk management framework covering all aspects of its operations, including the assessment of risks related to sustainability implementation. Through this risk management practice, the Company aims to identify, measure, monitor, and control its activities to minimize any negative impacts or risks associated with its business.

The Board of Commissioners, together with the Board of Directors, plays an active role in overseeing and reviewing the Company's risk management aspects, considering strategic, operational, and compliance factors. This process allows the Company to assess potential economic, environmental, and social risks arising from both internal and external factors, enabling the Company to achieve its established vision, mission, and objectives.

IDENTIFICATION OF RISK TYPES AND RISK MANAGEMENT

The Company has identified various risks arising from its operational and business activities and has carried out assessments of these risks. The following are the types of risks faced by the Company along with the corresponding mitigation efforts:

Risiko Pasar Market Risk

Risiko ini terkait dengan dinamika pasar dan persaingan yang semakin ketat dalam industri properti. Perseroan berfokus pada kualitas, harga, dan pelayanan untuk mengantisipasi risiko ini.

This risk is associated with market dynamics and the increasingly intense competition within the property industry. The Company focuses on maintaining quality, competitive pricing, and excellent services to anticipate and mitigate this risk

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

- Mengembangkan produk perumahan yang sesuai dengan kemampuan daya beli masyarakat.
- Melakukan inovasi produk untuk menghadirkan properti dengan desain dan kualitas unggul, harga bersaing, serta pelayanan purna jual terbaik.
- Developing housing products tailored to the purchasing power of the target market.
- Innovating products to deliver properties with superior design and quality, competitive pricing, and the best after-sales service.

Risiko Harga Komoditas Commodity Price Risk

Risiko ini disebabkan oleh fluktuasi harga bahan baku konstruksi yang merupakan komoditas global, mempengaruhi biaya konstruksi dan margin usaha.

This risk arises from fluctuations in the prices of construction raw materials, which are global commodities, affecting construction costs and business margins.

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

- Melakukan pembelian bahan baku melalui kontraktor atau kontrak pembelian dengan pemasok tertentu.
- Menjaga kestabilan biaya pembangunan dan memastikan target laba neto tercapai.
- Procure raw materials through contractors or purchase contracts with selected suppliers.
- Maintain construction cost stability and ensure that net profit targets are achieved

Risiko Persaingan Usaha Business Competition Risk

Risiko ini timbul dari persaingan ketat dalam perdagangan ritel modern, baik dengan pelaku ritel modern lainnya maupun dengan ritel tradisional dan online.

This risk arises from intense competition in the modern retail sector, both from other modern retailers as well as traditional and online retailers.

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

- Mengidentifikasi risiko secara berkelanjutan.
- Meningkatkan efisiensi dan efektivitas kerja.
- Mengembangkan inovasi terbaru untuk menunjang kegiatan usaha.
- Continuously identifying risks.
- Enhancing work efficiency and effectiveness.
- Developing innovative solutions to support business activities

Risiko Kenaikan Suku Bunga Interest Rate Risk

Kenaikan suku bunga KPR/KPA dapat mempengaruhi daya beli konsumen serta meningkatkan beban bunga pinjaman Perseroan.

The increase in mortgage (KPR/KPA) interest rates may affect consumers' purchasing power and increase the Company's interest expense on borrowings

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

- Menawarkan program subsidi uang muka, subsidi bunga, *cashback*, cicilan panjang tanpa bunga, dan diskon.
- Mengelola pembiayaan dengan prinsip kehati-hatian sesuai kebutuhan proyek.
- Offering programs such as down payment subsidies, interest subsidies, cash back, long-term interest-free installments, and discounts.
- Managing financing prudently based on project requirements.

Risiko Kolektibilitas Collectibility Risk

Risiko ini timbul jika pembeli atau penyewa gagal memenuhi kewajiban cicilan/angsuran atau pembayaran sewa.

This risk arises when buyers or tenants fail to fulfill their installment or rental payment obligations

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

- Menerapkan denda keterlambatan dan pembatalan jual beli.
- Meminta deposit tunai atau garansi bank untuk penyewa.
- Melakukan penelaahan berkala terhadap kolektibilitas pelanggan.
- Impose penalties for late payments and cancellation of sales agreements.
- Require cash deposits or bank guarantees from tenants.
- Conduct regular reviews of customer collectibility.

Risiko Likuiditas Liquidity Risk

Risiko ini terkait ketidakmampuan Perseroan memenuhi kebutuhan operasional dan kewajiban keuangan tepat waktu.

This risk relates to the Company's inability to meet its operational needs and financial obligations in a timely manner

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

- Melakukan *pre-selling* dan *pre-leasing* proyek.
- Mengelola saldo kas internal dan fasilitas kredit yang tersedia.
- Menyesuaikan tenor pembayaran proyek dengan tenor pendanaan penjualan.
- Conduct pre-selling and pre-leasing activities for projects.
- Manage internal cash balances and available credit facilities.
- Align project payment terms with the financing terms of sales.

Risiko Peraturan Pemerintah Government Regulation Risk

Risiko ini berhubungan dengan kebutuhan mendapatkan izin proyek dari instansi terkait, sesuai peraturan pemerintah pusat dan daerah.

This risk is associated with the requirement to obtain project permits from relevant authorities, in compliance with central and regional government regulations.

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

- Bekerja sama dengan lembaga lokal terkait.
- Memenuhi semua persyaratan peraturan yang berlaku.
- Collaborate with relevant local institutions.
- Fulfill all applicable regulatory requirements.

Risiko Pengelolaan Sumber Daya Manusia Human Resource Management Risk

Risiko ini terkait dengan kebutuhan vital untuk mengelola SDM secara efektif sesuai nilai-nilai perusahaan.

This risk is associated with the critical need to effectively manage human resources in alignment with the Company's core values.

Upaya Mitigasi | Mitigation Efforts

- Merekrut SDM profesional dan memberikan pelatihan berkesinambungan.
- Menciptakan lingkungan kerja yang nyaman dan mendukung.
- Memberikan motivasi, rasa memiliki, dan kepuasan kerja kepada karyawan.
- Recruiting professional human resources and providing continuous training.
- Creating a comfortable and supportive work environment.
- Fostering employee motivation, sense of belonging, and job satisfaction.

PELIBATAN PEMANGKU KEPENTINGAN [E.4]

Perseroan mengidentifikasi pemangku kepentingan sebagai individu atau lembaga yang terdampak atau berpotensi mempengaruhi kegiatan, produk, dan layanan yang ditawarkan oleh Perusahaan, serta suksesnya implementasi strategi dan tercapainya tujuan Perusahaan. Dalam hal ini, PT Megapolitan Developments Tbk telah secara hati-hati mengidentifikasi dan menetapkan individu atau kelompok sebagai pemangku kepentingan utama berdasarkan derajat pengaruh yang mereka miliki.

Daftar dan detail mengenai keterlibatan pemangku kepentingan Perseroan disajikan dalam tabel berikut:

STAKEHOLDER ENGAGEMENT

The Company identifies stakeholders as individuals or entities that are affected by or have the potential to influence the Company's activities, products, and services, as well as the successful implementation of its strategies and achievement of its goals. In this regard, PT Megapolitan Developments Tbk has carefully identified and designated individuals or groups as key stakeholders based on the degree of influence they possess.

The list and details of the Company's stakeholder engagement are presented in the following table:

Pemangku Kepentingan Stakeholders	Topik Topics	Pendekatan Approach	Frekuensi Frequency
Pemegang Saham Shareholders	Informasi kinerja keuangan terkait aksi korporat dan strategi Perusahaan Financial performance information related to corporate actions and corporate strategy	RUPS Tahunan Annual GMS	Setahun sekali Once a year
	Informasi kinerja non keuangan Non-financial performance information	Laporan Triwulan Quarterly Report	Setahun 4 kali 4 times a year
Karyawan Employee	Pemenuhan hak-hak normatif dan perlindungan kerja Fulfillment of normative rights and work protection	Media internal (Majalah) Internal media (Magazine)	3 bulan sekali every 3 months
	Pengembangan karier Career development	Perjanjian Kerja Bersama Collective Labor Agreement	Setahun 4 kali 4 times a year
	Kesetaraan kesempatan pengembangan karier Equal career development opportunities	Orientasi karyawan baru Program pengembangan individu New employee orientation Individual development program	Setiap program insidental Every program insidental
	Kesehatan dan keselamatan kerja Occupational health and safety	Serikat Pekerja Trade Union	Setahun Sekali Once a year
	Pelaksanaan pekerjaan tepat waktu, tepat anggaran dan aman Execution of work on time, on budget and safely.	Pelaporan kemajuan pekerjaan Job progress reporting	Sesuai termin yang ditentukan According to the specified term
Owner	Kualitas produk dan jasa Quality of products and services	Pengkajian Kontrak Kerja Employment Contract Review	Saat dibutuhkan When needed
	Inovasi Innovation	Survei kepuasan pelanggan Customer satisfaction survey	Setahun 2 kali 2 times a year
	Kepatuhan pada peraturan dan perundangan Compliance with laws and regulations	Laporan Tahunan Annual Report	Minimal setahun sekali At least once a year
	Transparansi dan informasi terkini Transparency and up-to-date information	Laporan Keberlanjutan Sustainability Report	Minimal setahun sekali At least once a year
Pemerintah Government	Tata kelola perusahaan yang baik Good corporate governance	Program Kemitraan dan Bina Lingkungan. Partnership and Development Program	Minimal setahun sekali At least once a year
	Anti korupsi dan etika bisnis Anti-corruption and business ethics	Sosialisasi Socialization	Minimal setahun sekali At least once a year
	Program CSR yang direncanakan dan dilaksanakan Environmental impact and performance	Kerjasama strategis dalam program CSR PKBL Reporting	Minimal setahun sekali At least once a year
	Dampak dan kinerja lingkungan Opportunity to collaborate on CSR activities	Pelaporan PKBL CSR program around the project environment	Minimal setahun sekali At least once a year
Masyarakat Public	Kesempatan untuk berkolaborasi pada kegiatan CSR Opportunity to collaborate on CSR activities	Program CSR di sekitar lingkungan proyek CSR program around the project environment	Minimal setahun sekali At least once a year
	Informasi kegiatan Activity information	Media untuk Masyarakat Media for the community	Minimal setahun sekali At least once a year
	Kinerja keuangan dan non keuangan Financial and non-financial performance	Press release, Paparan publik, Kunjungan proyek Press release, Public expose, Project visit	Insidental

Pemangku Kepentingan Stakeholders	Topik Topics	Pendekatan Approach	Frekuensi Frequency
Pemasok Supplier	Proses pengadaan barang dan jasa yang transparan Transparent procurement process for goods and services	Sosialisasi sistem pengadaan barang dan jasa Socialization of the system of procurement of goods and services	Insidental Incidental
	Hubungan bisnis yang saling menguntungkan antara Perseroan dan pemasok Mutually beneficial business relationship between the Company and suppliers	Apresiasi penghargaan bagi pemasok Appreciation of appreciation for suppliers	Insidental Incidental

TANTANGAN TERHADAP PENERAPAN KEBERLANJUTAN [E-5]

Perusahaan senantiasa berupaya mengintegrasikan prinsip-prinsip keberlanjutan dalam setiap aspek operasionalnya, dengan tujuan memberikan nilai tambah bagi seluruh pemangku kepentingan sekaligus menekan dampak negatif kegiatan usaha terhadap aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan. Komitmen tersebut diwujudkan melalui kebijakan dan program yang dirancang untuk mendukung pertumbuhan yang bertanggung jawab dan berkesinambungan. Namun demikian, implementasi praktik bisnis berkelanjutan tidak terlepas dari berbagai tantangan yang memerlukan pengelolaan secara cermat dan strategis.

Salah satu kendala utama yang dihadapi adalah keterbatasan sumber daya, baik dari sisi pendanaan, infrastruktur, maupun kapasitas internal, yang mempengaruhi optimalisasi pelaksanaan program keberlanjutan secara menyeluruh. Di samping itu, dinamika industri properti yang semakin kompetitif menuntut Perseroan untuk menjaga keseimbangan antara pencapaian target pertumbuhan usaha dan penerapan prinsip keberlanjutan pada aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan. Dalam menghadapi kondisi tersebut, Perseroan terus melakukan evaluasi dan penguatan strategi keberlanjutan, meningkatkan efektivitas implementasi program, serta beradaptasi terhadap perubahan pasar dan ekspektasi pemangku kepentingan guna memastikan keberlanjutan usaha dalam jangka panjang.

CHALLENGES IN IMPLEMENTING SUSTAINABILITY

The Company consistently strives to integrate sustainability principles into all aspects of its operations, with the objective of creating added value for all stakeholders while minimizing the negative impacts of its business activities on economic, social, and environmental aspects. This commitment is reflected through policies and programs designed to support responsible and sustainable growth. Nevertheless, the implementation of sustainable business practices is not without challenges and requires careful and strategic management.

One of the primary constraints faced by the Company is the limitation of resources, including funding, infrastructure, and internal capacity, which affects the comprehensive implementation of sustainability programs. In addition, the increasingly competitive dynamics of the property industry require the Company to maintain a balance between achieving business growth targets and upholding sustainability principles across economic, social, and environmental dimensions. In response to these conditions, the Company continues to evaluate and strengthen its sustainability strategies, enhance the effectiveness of program implementation, and adapt to changing market dynamics and stakeholder expectations to ensure long-term business sustainability.

Kinerja Aspek Keberlanjutan

Sustainability Aspects Performance

KINERJA ASPEK EKONOMI

Sepanjang tahun 2025, Perusahaan mencatatkan total pendapatan sebesar Rp206,94 miliar. Pendapatan tersebut berasal dari dua segmen utama, yakni properti dan pusat perbelanjaan, di mana segmen properti memberikan kontribusi sebesar Rp163,59 miliar dan segmen pusat perbelanjaan menyumbang Rp43,35 miliar. Hasil ini berhasil melampaui target yang telah ditetapkan oleh manajemen sebelumnya.

Dalam upaya merealisasikan target pertumbuhan pendapatan pada tahun 2025, Perseroan tetap menghadapi dinamika dan tekanan di sektor properti yang belum sepenuhnya pulih, seiring dengan kondisi daya beli dan tingkat persaingan yang masih menantang. Situasi tersebut mendorong manajemen untuk melakukan evaluasi kinerja secara komprehensif serta memperkuat langkah-langkah strategis guna menjaga kesinambungan usaha dan pencapaian target yang telah ditetapkan.

Sebagai respons atas tantangan yang telah dihadapi pada tahun sebelumnya, Perseroan memfokuskan strategi tahun 2025 pada optimalisasi penjualan melalui pendekatan pemasaran yang lebih terarah dan berbasis digital, peningkatan kualitas produk dan layanan, serta pengendalian biaya operasional secara disiplin dan berkelanjutan. Untuk tahun 2025, Perseroan menetapkan target pertumbuhan pendapatan dan laba bersih sebesar 10% - 15% dibandingkan dengan capaian tahun 2024, dengan menitikberatkan pada pertumbuhan organik, sebagai bentuk komitmen terhadap kinerja yang sehat dan berkesinambungan.

INVESTASI PROYEK BERKELANJUTAN [F.3]

Komitmen perseroan pada keberlanjutan diwujudkan dalam bentuk investasi berkelanjutan, di mana Perseroan melakukan investasi dengan memperhatikan aspek lingkungan. Oleh karena itu, proyek-proyek yang dikembangkan dan

ECONOMIC PERFORMANCE

Throughout 2025, the Company recorded total revenue of Rp206.94 billion. This revenue was generated from two main segments, namely property and shopping centers, with the property segment contributing Rp163.59 billion and the shopping center segment contributing Rp43.35 billion. This achievement exceeded the targets previously set by management.

In its efforts to realize the revenue growth target for 2025, the Company continued to face dynamics and pressures within the property sector, which had not yet fully recovered, amid challenging purchasing power conditions and intense market competition. These circumstances prompted management to conduct a comprehensive performance evaluation and to strengthen strategic initiatives to ensure business continuity and the achievement of the established targets.

In response to the challenges encountered in the previous year, the Company focused its 2025 strategy on optimizing sales through more targeted and digitally driven marketing approaches, enhancing product and service quality, and implementing disciplined and sustainable cost control measures. For 2025, the Company set a revenue and net profit growth target of 10% - 15% compared to the 2024 achievement, emphasizing organic growth as a reflection of its commitment to sound and sustainable performance.

SUSTAINABLE PROJECT INVESTMENT

The Company's commitment to sustainability is reflected in its sustainable investment initiatives, where investments are made with a strong emphasis on environmental considerations. Therefore, the projects developed and constructed

dibangun oleh Perseroan memperhatikan prinsip lingkungan hijau, mengurangi dampak limbah, menggunakan material bangunan yang ekonomis dan ramah lingkungan, serta memastikan ketersediaan sumber air yang berkelanjutan.

Ke depannya, Perseroan tetap berkomitmen untuk terus mengembangkan aspek-aspek investasi yang mendukung keberlanjutan.

MANAJEMEN RANTAI PASOK

Dalam mengelola operasional bisnisnya, perseroan menjalin kerja sama erat dengan berbagai mitra pemasok untuk memastikan kelancaran aktivitas usahanya. Perseroan menerapkan kebijakan terbuka yang memungkinkan berbagai pihak untuk bergabung sebagai mitra pemasok, dengan syarat dan ketentuan yang jelas mengenai pengalaman, jenis layanan yang dibutuhkan, kesesuaian harga, serta standar kualitas produk yang harus dipenuhi. Dengan penerapan kriteria seleksi yang ketat, perseroan menjamin kualitas produk dan jasa yang diakuisisi. Dalam memilih mitra pemasok, perseroan memberikan prioritas kepada pemasok lokal atau nasional sebagai upaya mendukung perekonomian lokal dan memastikan bahwa kualitas produk atau jasa tetap terjaga pada tingkat yang optimal.

Selama tahun 2025, perseroan berhasil mengutamakan pemasok lokal dalam pengadaan barang dan jasa, dengan 100% pemasok merupakan entitas dalam negeri. Total transaksi pembelian dari pemasok lokal mencapai angka Rp20,50 miliar sebagai bukti komitmen perseroan dalam mendukung perekonomian lokal sekaligus mempertahankan standar kualitas produk dan layanan.

by the Company adhere to green environmental principles, minimize waste impact, utilize cost-efficient and eco-friendly building materials, and ensure the availability of sustainable water resources.

Moving forward, the Company remains committed to continuously enhancing investment aspects that support sustainability.

SUPPLY CHAIN MANAGEMENT

In managing its business operations, the Company establishes close partnerships with various suppliers to ensure the smooth running of its activities. The Company implements an open policy that allows different parties to become supply partners, provided they meet clear requirements regarding experience, types of services needed, price compatibility, and quality standards that must be fulfilled. Through the application of strict selection criteria, the Company ensures the quality of acquired products and services. In selecting supply partners, the Company prioritizes local or national suppliers as part of its effort to support the local economy while maintaining the quality of products and services at an optimal level.

Throughout 2025, the Company successfully prioritized local suppliers in the procurement of goods and services, with 100% of suppliers being domestic entities. The total value of purchases from local suppliers, both goods and services, reached Rp20.50 billion, serving as tangible proof of the Company's commitment to supporting the local economy while maintaining high standards of product and service quality.

Keterangan	Asal Pemasok Source of Supplier	Realisasi Pembelian (Rp Miliar) Purchase Realization (Rp Billion)		Description
		2025	2024	
Pengadaan Barang	Dalam Negeri Domestic	5,49	12,82	Procurement of goods
	Luar Negeri Overseas	-	-	
Pengadaan Jasa	Dalam Negeri Domestic	15,01	17,47	Procurement of Services
	Luar Negeri Overseas	-	-	

DAMPAK EKONOMI TIDAK LANGSUNG

Kehadiran Perseroan di lingkungan operasionalnya memberikan kontribusi yang berarti bagi perekonomian lokal, baik secara langsung maupun tidak langsung. Melalui pengembangan dan pengelolaan proyek, Perseroan turut membuka peluang kerja dengan menyerap tenaga kerja dari masyarakat sekitar, sebagai bagian dari komitmen untuk memberdayakan potensi lokal. Dalam proses rekrutmen, Perseroan tetap mengedepankan standar kompetensi dan profesionalisme dengan memprioritaskan sumber daya manusia terbaik dari wilayah setempat. Di samping itu, Perseroan juga berkontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui pemenuhan kewajiban perpajakan dan pembayaran retribusi lainnya, yang pada akhirnya mendukung pembangunan infrastruktur serta fasilitas publik di wilayah operasional.

INVESTASI DAN PORTOFOLIO PADA PROYEK BERKELANJUTAN

Sebagai entitas di bidang industri pengembang properti, PT Megapolitan Developments Tbk mengakui pentingnya inovasi berkelanjutan untuk mempertahankan daya saing. Perseroan telah mengambil langkah maju dengan mengembangkan proyek-proyek hunian yang ramah lingkungan, seperti proyek Cinere Park View. Proyek ini secara khusus dirancang untuk meminimalkan dampak buruk terhadap lingkungan dan kesehatan manusia, dengan mengimplementasikan teknologi pengelolaan limbah cair, seperti Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL), penggunaan material yang ramah lingkungan, serta desain bangunan yang efisien dalam penggunaan energi.

Inisiatif ini menunjukkan komitmen perseroan dalam mempromosikan gaya hidup yang berkelanjutan dan bertanggung jawab terhadap lingkungan, sekaligus memenuhi kebutuhan pasar akan hunian yang tidak hanya nyaman dan aman, tetapi juga mendukung pelestarian alam. Berikut adalah perbandingan antara target dan realisasi kinerja ekonomi dan keuangan berkelanjutan perusahaan dalam tiga tahun terakhir:

INDIRECT ECONOMIC IMPACTS

The Company's presence within its operational areas provides meaningful contributions to the local economy, both directly and indirectly. Through the development and management of its projects, the Company creates employment opportunities by absorbing local labor, as part of its commitment to empowering local communities. In its recruitment process, the Company upholds high standards of competence and professionalism while prioritizing the best local human resources. In addition, the Company contributes to Regional Original Revenue (Pendapatan Asli Daerah/PAD) through the fulfillment of its tax obligations and other levies, which in turn support the development of infrastructure and public facilities within its operational areas.

INVESTMENT AND PORTFOLIO IN SUSTAINABLE PROJECTS

As a leading entity in the property development industry, PT Megapolitan Developments Tbk recognizes the importance of sustainable innovation to maintain its competitive edge. The Company has taken proactive steps by developing environmentally friendly residential projects, such as the Cinere Park View project. This development is specifically designed to minimize negative environmental and human health impacts by implementing advanced wastewater treatment technology, such as a Wastewater Treatment Plant (IPAL), utilizing eco-friendly building materials, and incorporating energy-efficient architectural designs.

This initiative reflects the Company's commitment to promoting a sustainable and environmentally responsible lifestyle while meeting the market's demand for residential properties that are not only comfortable and secure but also contribute to environmental preservation. The following table presents a comparison between the targeted and actual performance of the Company's sustainable economic and financial achievements over the past three years:

Perbandingan Target dan Kinerja Ekonomi Perusahaan ^[F.2] Comparison of the Company's Economic Targets and Performance

Dalam Rp miliar | In Rp billion

Keterangan	2025		2024		2023		Description
	Target	Realisasi Realization	Target	Realisasi Realization	Target	Realisasi Realization	
Produksi (Unit)	70	53	70	65	76	82	Production (unit)
Pendapatan	150,00	206,94	170,05	1.353,93	168,79	154,59	Sales
Laba (Rugi) Sebelum Penyesuaian Nilai Wajar Properti Investasi	25,00	36,78	(67,67)	633,65	(70,56)	(61,52)	Profit (Loss) Before Adjustment on Fair Values of Investment Properties

Perbandingan Target dan Kinerja Keuangan Berkelanjutan Perusahaan ^[F.2] Comparison of the Company's Sustainable Financial Targets and Performance

Dalam Rp juta | In Rp million

Keterangan	2025		2024		2023		Description
	Target	Realisasi Realization	Target	Realisasi Realization	Target	Realisasi Realization	
Kegiatan CSR	160	154	150	130	150	272	CSR Activities

MANAJEMEN DAMPAK LINGKUNGAN

Inisiatif perseroan dalam pengelolaan lingkungan telah berperan signifikan dalam membentuk citra bisnis yang berkelanjutan dan ramah lingkungan. Dengan komitmen untuk terus mempertahankan dan meningkatkan standar pengelolaan lingkungan, perseroan bertujuan menciptakan lingkungan hidup yang berkelanjutan untuk masa depan. Sistem manajemen lingkungan yang diadopsi perseroan berlandaskan pada standar ISO 14001:2004, sebuah standar internasional untuk sistem manajemen lingkungan yang mencakup sepuluh elemen kunci, antara lain:

ENVIRONMENTAL IMPACT MANAGEMENT

The Company's environmental management initiatives have played a significant role in shaping a sustainable and environmentally friendly business image. Committed to continuously maintaining and improving its environmental management standards, the Company aims to create a sustainable living environment for the future. The Company has adopted an environmental management system based on ISO 14001:2004, an international standard for environmental management systems that encompasses ten key elements, including:

Inisiatif Initiatives	Implementasi Implementation
Pengelolaan Kebijakan Organisasi yang Berkelanjutan Sustainable Management of Organizational Policies	Penerapan perencanaan, pelaksanaan pengawasan dan aksi, atau <i>Plan, Do, Check, dan Action</i> (PDAC) pada penyusunan kebijakan dan struktur pelaksanaan kerja. Implementation of planning, implementation of supervision and action, or <i>Plan, Do, Check, and Action</i> (PDAC) in the formulation of policies and work implementation structures.
Hubungan dengan Pelanggan Customer Relations	Mengajak lingkungan eksternal berperan serta terhadap program-program lingkungan hidup di Perseroan. Invite the external environment to participate in environmental programs in the Company.
Tanggung Jawab Sosial terhadap Masyarakat dan Pelestarian Kearifan Budaya Lokal Social Responsibility to the Community and Preservation of Local Cultural Wisdom	Pelaksanaan berbagai kegiatan sosial serta pelestarian kearifan budaya lokal, guna memberdayakan masyarakat di sekitar lingkungan Perseroan. Implementation of various social activities as well as the preservation of local cultural wisdom, in order to empower the community around the Company's environment.

Inisiatif Initiatives	Implementasi Implementation
Pengelolaan, Pengadaan, Pembelian, dan Penggunaan Barang dalam Operasional Perseroan yang Ramah Lingkungan Management, Procurement, Purchase, and Use of Goods in Environmentally Friendly Company Operations	Pemanfaatan produk dalam negeri yang ramah lingkungan, disertai penerapan 3R (<i>Reduce, Reuse, Recycle</i>) di lingkungan Perseroan. Utilization of environmentally friendly domestic products, accompanied by the application of 3R (<i>Reduce, Reuse, Recycle</i>) in the Company's environment.
Pengelolaan Bahan Berbahaya Hazardous Materials Management	Pengaturan penggunaan bahan berbahaya berdasarkan analisis dampak bahayanya. Regulation of the use of hazardous materials based on the analysis of the hazard impact.
Pengelolaan Energi Energy Management	Efisiensi penggunaan sumber energi, disertai pemanfaatan teknologi terkini guna kebutuhan operasional Perseroan yang maksimal. Efficient use of energy sources, along with the use of the latest technology for the maximum operational needs of the Company.
Pengelolaan Air Water Management	Efisiensi penggunaan air, disertai pemanfaatan sistem daur ulang dalam berbagai aktivitas operasional Perseroan. Efficiency of water use, along with the use of recycling systems in various operational activities of the Company.
Pengelolaan Polusi Udara dan Kebisingan Air Pollution and Noise Management	Program-program pengendalian tingkat polusi dan kebisingan guna terbentuknya udara yang segar dan lingkungan yang nyaman di sekitar Perseroan Pollution and noise level control programs in order to create fresh air and a comfortable environment around the Company
Pengelolaan Sampah dan Limbah Waste and Waste Management	Pemilahan dan pengelompokan sampah dan limbah dengan tepat dan benar guna mengurangi dampaknya dan mengolahnya menjadi berguna membantu operasional Perseroan. As well as sorting and classifying waste and waste properly and correctly in order to reduce its impact and process it to be useful in helping the Company's operations.
Manajemen Keamanan dan Pengamanan Security and Security Management	Penerapan perawatan yang tepat terhadap peralatan keamanan dan pelatihan keamanan internal. Implementation of proper maintenance of security equipment and internal security training.

Hingga kini, PT Megapolitan Developments Tbk telah secara konsisten menerapkan Inisiatif Sistem Manajemen Lingkungan di semua lini usahanya. Sistem ini telah membantu Perseroan mengurangi biaya operasional yang timbul dari konsumsi energi dan air serta berhasil meminimalisir volume limbah dan sampah yang dihasilkan dari aktivitas sehari-hari. Penerapan sistem ini dirancang dengan fokus pada keberlanjutan lingkungan, yang mencakup aspek kepuasan pelanggan, kelestarian alam, dan tanggung jawab lingkungan, didukung oleh program yang menyeluruh. Manajemen pengelolaan lingkungan diimplementasikan melalui serangkaian kegiatan, termasuk penghijauan, peningkatan efisiensi energi dan air, pengendalian hama, serta pengelolaan sampah yang efektif.

To date, PT Megapolitan Developments Tbk has consistently implemented the Environmental Management System Initiative across all of its business lines. This system has helped the Company reduce operational costs arising from energy and water consumption while successfully minimizing the volume of waste generated from daily activities. The implementation of this system is designed with a focus on environmental sustainability, covering aspects of customer satisfaction, nature conservation, and environmental responsibility, supported by comprehensive programs. Environmental management is carried out through a series of activities, including reforestation, improving energy and water efficiency, pest control, and effective waste management.

PENGUNAAN MATERIAL [F.5]

Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang industri pengembang properti, Perseroan memprioritaskan penggunaan material bangunan yang tidak hanya efisien tapi juga ramah lingkungan, sebagai upaya untuk mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Perseroan berkomitmen pada penggunaan material berkualitas tinggi yang dapat diperbaharui, sehingga mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan.

Sebagai bagian dari upaya untuk meningkatkan efisiensi operasional, khususnya dalam administrasi, Perseroan mengadopsi kebijakan administrasi tanpa kertas (*paperless*). Inisiatif ini bertujuan untuk membatasi penggunaan kertas, meminimalkan limbah, dan mempromosikan pengolahan limbah yang bertanggung jawab. Kebijakan ini merupakan langkah nyata Perseroan dalam mengurangi penebangan pohon, yang merupakan sumber utama bahan baku kertas, sejalan dengan komitmen Perseroan terhadap pelestarian lingkungan.

ENERGI

Dalam upaya mencapai efisiensi energi, Perusahaan mengutamakan pengelolaan sumber daya energi secara optimal, terpadu, dan berkelanjutan, memastikan penggunaan energi dilakukan secara efisien. Energi yang digunakan oleh Perusahaan terdiri dari listrik yang diperoleh dari PLN dan bahan bakar minyak (BBM), yang digunakan sebagai pendukung operasional genset. Listrik dari PLN menjadi sumber energi primer untuk memenuhi kebutuhan properti yang dikelola Perusahaan.

Sementara itu, BBM digunakan secara spesifik untuk mendukung operasional genset pada kondisi tertentu. Pada tahun 2025, Perusahaan melaksanakan berbagai program untuk meningkatkan efisiensi penggunaan energi, termasuk penerapan lampu LED yang efisien energi dan kebijakan mematikan lampu selama jam istirahat. Perusahaan berkomitmen membangun budaya penghematan energi, dengan aktif mengkampanyekan dan mensosialisasikan praktik-praktik yang mendukung efisiensi energi dalam operasional sehari-hari.

MATERIAL USAGE

As a company engaged in the property development industry, the Company prioritizes the use of building materials that are not only efficient but also environmentally friendly, as part of its commitment to supporting sustainable development. The Company is committed to utilizing high-quality, renewable materials to minimize negative environmental impacts.

As part of its efforts to enhance operational efficiency, particularly in administrative processes, the Company has adopted a paperless policy. This initiative aims to reduce paper consumption, minimize waste, and promote responsible waste management. This policy serves as a tangible step by the Company to reduce deforestation as the primary source of paper raw materials, in line with its commitment to environmental conservation.

ENERGY

In its efforts to achieve energy efficiency, the Company prioritizes the optimal, integrated, and sustainable management of energy resources to ensure energy is used efficiently. The Company's energy sources consist of electricity supplied by the State Electricity Company (PLN) and fuel (BBM), which supports generator operations. Electricity from PLN serves as the primary energy source to meet the needs of the properties managed by the Company.

Meanwhile, fuel (BBM) is specifically used to support generator operations under certain conditions. In 2025, the Company implemented various programs to enhance energy efficiency, including the adoption of energy-efficient LED lighting and the policy of turning off lights during break hours. The Company is committed to fostering an energy-saving culture by actively campaigning for and promoting practices that support energy efficiency in daily operations.

Secara rutin, Perusahaan melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap penggunaan energi, serta mengatur jadwal operasional peralatan untuk memaksimalkan efisiensi penggunaan energi. Kegiatan ini diharapkan dapat mengoptimalkan konsumsi energi sehingga lebih hemat, efektif, dan efisien.

The Company regularly monitors and evaluates energy usage while scheduling equipment operations to maximize energy efficiency. These activities are expected to optimize energy consumption, making it more economical, effective, and efficient.

Hingga tahun 2025, catatan konsumsi energi Perseroan terfokus pada penggunaan listrik dari PLN, dengan detail konsumsi disajikan pada tabel berikut:

As of 2025, the Company's energy consumption records are primarily focused on electricity sourced from PLN, with detailed consumption data presented in the following table:

PENGUNAAN ENERGI [F.6]

ENERGY CONSUMPTIONS

Jenis Energi	Satuan Unit	2025	2024	2023	Type of Energy
Listrik (PLN)	kWh	37.950.107	29.178.207	13.701.720	Electricity (PLN)
	GJ	136.620,386	105.041,544	49.326,192	
Intensitas Energi	GJ/Rp Miliar Pendapatan GJ/Rp Billion Revenue	660,20	77,583	319,0775	Energy Intensity

EMISI [F.7]

Perseroan selalu berupaya dalam mengatasi perubahan iklim, terutama berfokus pada pengurangan emisi karbon. Sebagian besar emisi yang dihasilkan oleh operasi Perseroan adalah emisi tidak langsung yang berasal dari penggunaan listrik dari PLN. Oleh karena itu, Perseroan mengimplementasikan serangkaian program efisiensi energi untuk mengurangi jejak karbon yang dihasilkan dari proses produksi. Dan sampai saat ini Perseroan belum menerapkan inisiatif terkait penggunaan energi terbarukan.

EMISSION

The Company consistently strives to address climate change, with a particular focus on reducing carbon emissions. Most of the emissions produced by the Company's operations are indirect emissions generated from the use of electricity supplied by PLN. To mitigate this, the Company has implemented various energy efficiency programs aimed at reducing the carbon footprint resulting from its production processes. However, the Company has not yet adopted renewable energy initiatives.

Adapun emisi langsung, yang jumlahnya lebih kecil, timbul dari penggunaan genset saat terjadi pemadaman listrik dan dari penggunaan kendaraan operasional. Dalam upaya untuk memberikan gambaran mengenai dampak lingkungan yang dihasilkan, Perseroan mencatat jumlah emisi yang dihasilkan selama tahun 2025 sebagai berikut: [F.11]

In addition, a smaller portion of direct emissions is generated from the use of generators during power outages and from operational vehicles. To provide a clearer picture of the environmental impact, the Company recorded the total emissions produced during 2025 as follows:

Jenis Emisi	Satuan Unit	2025	2024	2023	Type of Emission
Emisi GRK Cakupan 2	tCO ₂ e	33.016,59	25.385,04	11.919,87	Scope 2 GHG Emissions
Intensitas Emisi	tCO ₂ e/ Rp Miliar Pendapatan tCO ₂ e/ Rp Billion Revenue	159,55	18.749,12	77,11	Emission Intensity

Dalam upaya mendukung pengurangan emisi udara, kendaraan operasional Perseroan secara rutin menjalani penilaian uji emisi dan selalu menggunakan bahan bakar yang ramah lingkungan. Kendaraan yang gagal dalam uji emisi tidak dioperasikan.

To support air emission reduction efforts, the Company ensures that its operational vehicles undergo regular emissions testing and consistently use environmentally friendly fuel. Vehicles that fail to meet emission standards are not permitted for operation.

Inisiatif ini bertujuan untuk memastikan bahwa emisi dari aktivitas operasional Perseroan tidak menimbulkan dampak negatif yang signifikan terhadap lingkungan. Selain itu, Perseroan mengadakan inisiatif penghijauan sebagai bagian dari strategi pengendalian emisi. Penanaman pohon berkontribusi pada penyerapan karbon dioksida, peningkatan kualitas udara, serta mempertahankan daya serap air dan kesuburan tanah. [F.12]

This initiative aims to ensure that emissions from the Company's operational activities do not significantly impact the environment. Additionally, the Company conducts greening initiatives as part of its emission control strategy. Tree planting contributes to carbon dioxide absorption, improves air quality, and helps maintain water retention capacity and soil fertility. [F.12]

PENGUNAAN AIR [F.8]

Penggunaan air dalam lingkungan perusahaan melibatkan berbagai aspek, yang bergantung pada jenis industri dan proses operasional yang dilakukan. Beberapa aspek umum terkait penggunaan air dalam konteks perusahaan meliputi:

- Pembersihan dan sanitasi fasilitas:**
Melibatkan mencuci peralatan, lantai, dan area kerja untuk menjaga kebersihan dan keamanan lingkungan kerja.
- Kebutuhan sehari-hari karyawan di tempat kerja:**
Seperti untuk keperluan minum, toilet, dan fasilitas umum lainnya. Upaya efisiensi penggunaan air di lingkungan perusahaan adalah langkah penting untuk mendukung keberlanjutan dan mengurangi dampak lingkungan.

WATER MANAGEMENT

Water utilization within the Company covers various aspects depending on the type of industry and operational processes involved. Common aspects of water use in a corporate environment include:

- Cleaning and sanitation of facilities:**
This involves washing equipment, floors, and work areas to maintain cleanliness and ensure a safe working environment.
- Daily needs of employees in the workplace:**
Including drinking water, toilet usage, and other public facility needs. Efforts to improve water use efficiency within the Company are essential steps to support sustainability and reduce environmental impact.

Berikut adalah beberapa upaya efisiensi penggunaan air yang diterapkan dalam lingkungan kantor:

- **Perbaikan dan Pemeliharaan Peralatan**
Memastikan bahwa seluruh peralatan yang menggunakan air berfungsi dengan baik, seperti toilet dan wastafel. Jika terjadi kerusakan atau kebocoran, maka akan diperbaiki sesegera mungkin agar tidak terjadi pemborosan air.
- **Pembaharuan Fasilitas**
Perusahaan beralih menggunakan teknologi hemat air, seperti dual-flush toilet dan kran sensor, yang dapat mengurangi konsumsi air tanpa mengorbankan kenyamanan.

Selain itu, upaya efisiensi dalam penggunaan air dalam lingkungan perusahaan juga meliputi:

- **Sosialisasi**
Perusahaan mengadakan sosialisasi kesadaran bagi karyawan tentang pentingnya penggunaan air yang bijak di kantor. Memberikan informasi tentang langkah-langkah yang dapat diambil untuk mengurangi konsumsi air dan mengajak karyawan untuk berpartisipasi aktif.
- **Penjadwalan Pemeliharaan Toilet**
Melakukan pemeliharaan dan pembersihan toilet secara teratur untuk memastikan bahwa toilet berfungsi dengan baik dan tidak mengalami kebocoran yang dapat menyebabkan pemborosan air.
- **Edukasi dan Pelatihan Karyawan**
Melakukan pelatihan atau workshop untuk karyawan mengenai pentingnya efisiensi air dan memberikan informasi praktis tentang cara mengurangi konsumsi air di tempat kerja.

Berikut adalah tabel pemakaian air yang dilakukan perseroan di tahun 2025:

Sumber Air	Satuan Unit	2025	2024	2023	Water Source
Perusahaan Air Minum (PAM)	m ³	221,08	100,98	86.740	Scope 2 GHG Emissions

Here are several water efficiency measures implemented within the Company's offices:

- **Equipment Repair and Maintenance**
The Company ensures that all water-utilizing equipment, such as toilets and sinks, functions properly. Any damage or leakage is promptly repaired to prevent water wastage.
- **Facility Upgrades**
The Company has adopted water-saving technologies, such as dual-flush toilets and sensor-activated faucets, which help reduce water consumption without compromising user comfort.

Additionally, the Company's water efficiency efforts include:

- **Socialization**
The Company conducts awareness programs for employees on the importance of responsible water usage in the office. Employees are provided with information on steps they can take to reduce water consumption and are encouraged to actively participate in conservation efforts.
- **Scheduled Restroom Maintenance**
Regular maintenance and cleaning of restrooms are conducted to ensure that facilities function properly and do not experience leaks that could lead to water wastage.
- **Employee Education and Training**
The Company organizes training sessions or workshops for employees to raise awareness about the importance of water efficiency and to provide practical information on how to reduce water consumption in the workplace.

The following is a table of the company's water usage in 2025:

DAUR ULANG LIMBAH CAIR

Perseroan menggunakan Sewage Treatment Plant (STP) untuk pengolahan limbah cair dari aktivitas domestik seperti kotoran dan air bekas, serta Water Treatment Plant (WTP) untuk pemurnian air, menjamin kualitas air sesuai dengan standar yang berlaku dan memisahkannya dari kontaminan.

PENGELOLAAN LIMBAH [F.13] [F.14]

Salah satu dampak dari operasi bisnis Perusahaan adalah adanya limbah yang dihasilkan dari kegiatan operasional. Limbah tersebut dapat berupa limbah padat maupun cair. Setiap bentuk limbah yang dihasilkan memiliki penanganan khusus berdasarkan kategorinya.

Limbah yang dihasilkan dari kegiatan operasional Perseroan mencakup berbagai jenis, seperti limbah dari kantor (kertas dan plastik), limbah kantin (sisa makanan), limbah kawasan (daun-daun rontok dan bekas sisa pemangkasan). Selain itu, terdapat juga jenis limbah yang diklasifikasikan sebagai Bahan Berbahaya dan Beracun (B3). Dalam penanganannya, khususnya untuk limbah B3 yang berisiko bagi lingkungan, Perseroan mengikuti prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 101 Tahun 2014. Beberapa tindakan yang dilakukan antara lain:

- Membuat Tempat Pembuangan Sementara (TPS) Limbah B3 dan mengurus izin TPS Limbah B3 ke BPTSP DKI Jakarta;
- Limbah B3 diambil oleh pihak ketiga yang memiliki izin dari Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan;
- Bekerja sama dengan PT PPLI untuk pengelolaan limbah B3;
- Menyediakan TPS limbah B3 yang terpisah antara limbah B3 padat (kapasitas 24 m³) dan Limbah B3 cair (kapasitas 12 m³);
- Membuat izin TPS limbah B3 ke Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (BPTSP) Provinsi DKI Jakarta; dan
- Menginventarisir sumber dan jumlah limbah B3.

WASTEWATER RECYCLING

The Company utilizes a Sewage Treatment Plant (STP) to process wastewater generated from domestic activities, including sewage and greywater. Additionally, a Water Treatment Plant (WTP) is employed to purify water, ensuring that the water quality meets applicable standards by effectively separating it from contaminants.

WASTE MANAGEMENT

One of the impacts of the Company's business operations is the generation of waste from its activities. This waste includes both solid and liquid waste. Each type of waste generated is handled with specific treatment methods according to its respective category.

The waste generated from the Company's operational activities consist of various types, including office waste (paper and plastic), canteen waste (food leftovers), and area waste (fallen leaves and pruning debris). In addition, there are types of waste classified as Hazardous and Toxic Materials (B3). In handling this type of waste, especially B3 waste which poses environmental risks, the Company strictly adheres to the procedures outlined in Government Regulation No. 101 of 2014. Several actions taken by the Company include:

- Establishing a Temporary Storage Facility (TPS) for B3 Waste and obtaining the necessary TPS B3 Waste permit from the Jakarta Investment and One-Stop Integrated Service Agency (BPTSP DKI Jakarta);
- Ensuring that B3 Waste is collected by a third party licensed by the Ministry of Environment and Forestry;
- Collaborating with PT PPLI for the proper management and disposal of B3 Waste.
- Providing a dedicated Temporary Storage Facility (TPS) for B3 Waste, separated into solid B3 Waste (24 m³ capacity) and liquid B3 Waste (12 m³ capacity);
- Obtaining the TPS B3 Waste permit from the Jakarta Provincial Investment and One-Stop Integrated Service Agency (BPTSP); and
- Recording and inventorying the sources and quantities of B3 Waste.

Sementara untuk limbah yang berupa sampah, Perseroan melakukan upaya berikut:

- Menyediakan bak-bak sampah tertutup dalam ukuran yang memadai sesuai dengan masing-masing jenis sampah;
- Mengelola limbah padat berdasarkan konsep 3R (*Reuse, Reduce, dan Recycling*);
- Menyediakan tempat sampah terpilah yang tersebar di area Perseroan;
- Sampah basah dan sampah kering ditampung di Tempat Penampung Sementara (TPS);
- Memilah sampah yang bisa di-*reuse* dan tidak (sampah organik dan anorganik) mulai dari sumbernya;
- Pengangkutan sampah dilakukan setiap hari secara rutin;
- Bekerja sama dengan pihak ketiga yang memiliki izin dari Dinas Kebersihan Provinsi DKI Jakarta untuk pengangkutan sampah;
- Mempertahankan dan meningkatkan pengelolaan lingkungan yang telah dilakukan pada kegiatan eksisting Perseroan;
- Menyediakan bak sampah terpilah yaitu Organik dan Non Organik;
- Melakukan pengangkutan sampah dari TPS setiap hari sekali bekerja sama dengan pihak ketiga yang memiliki izin dari BPTSP Provinsi DKI Jakarta;
- Berkoordinasi dengan Pemerintah Setempat dan melibatkan warga dalam pengelolaan sampah;
- Melakukan upaya-upaya pengurangan jumlah dan pemanfaatan sampah dalam lokasi kegiatan dengan melakukan proses *composting*;
- Menempatkan petugas khusus dalam pengelolaan limbah sampah;
- Melakukan *composting* dari sampah organik;
- Memanfaatkan lubang biopori sebagai *composter*;
- Mengurangi amenities kamar dalam rangka mengurangi sampah plastik;
- Tidak menyediakan kantong plastik belanja di koperasi;
- Kampanye Tumbler for Work kepada seluruh karyawan;
- Edukasi pengelolaan sampah pada karyawan;

Meanwhile, for waste classified as general garbage, the Company implements the following measures:

- Providing closed trash bins of adequate size according to each type of waste;
- Managing solid waste based on the 3R concept (*Reuse, Reduce, and Recycling*);
- Providing segregated waste bins distributed throughout the Company's premises;
- Collecting wet and dry waste at a Temporary Waste Storage Facility (TPS);
- Sorting waste at the source into reusable and nonreusable categories (organic and inorganic waste);
- Conducting daily routine waste collection;
- Collaborating with third-party service providers licensed by the Jakarta Provincial Sanitation Agency for waste transportation;
- Maintaining and continuously improving the environmental management practices already implemented in the Company's existing operations;
- Providing segregated waste bins for Organic and Non-Organic waste;
- Carrying out daily waste collection from the Temporary Waste Storage Facility (TPS) in cooperation with thirdparty service providers licensed by the Jakarta One-Stop Integrated Service Agency (BPTSP).
- Coordinating with local authorities and involving the community in waste management;
- Implementing waste reduction and utilization efforts within operational areas through *composting* processes;
- Assigning dedicated personnel for waste management operations;
- Conducting *composting* of organic waste;
- Utilizing biopore holes as *composters*;
- Reducing in-room amenities to minimize plastic waste;
- Discontinuing the provision of plastic shopping bags in the company cooperative;
- Launching the "Tumbler for Work" campaign for all employees.
- Providing waste management education to employees;

- Korespondensi dan slip gaji via email; dan
- Menambah kapasitas produksi pupuk kompos dengan membeli mesin kompos baru.

- Distributing correspondence and pay slips via email; and
- Increasing compost production capacity by purchasing a new composting machine.

Berikut data jumlah limbah yang dihasilkan Perseroan di sepanjang tahun 2025.

The following data shows the amount of waste generated by the Company throughout 2025.

Jenis Limbah dan Effluent	Satuan Unit	2025	2024	2023	Types of Waste and Effluent
B3					B3
Cair	Ton/m ³	3,82	3,67	-	Liquid
Non Cair	Pcs	763	681	-	Non-Liquid
Non-B3	Ton/m ³	5,24	4,47	-	Non B3

TUMPAHAN [F.15]

Tidak tercatat adanya insiden tumpahan bahan kimia atau B3 di Perseroan selama tahun 2025, sebagai bukti efektivitas protokol keamanan dan pengelolaan lingkungan yang diterapkan.

SPILLS

There were no recorded incidents of chemical or hazardous material (B3) spills within the Company throughout 2025, demonstrating the effectiveness of the implemented safety protocols and environmental management practices.

KEANEKARAGAMAN HAYATI [F.9]

Wilayah operasi Perseroan tidak berdekatan dengan area konservasi atau habitat dengan keanekaragaman hayati tinggi. Namun, Perseroan tetap berhati-hati dalam setiap pengembangan proyek untuk meminimalkan dampak negatif terhadap ekosistem setempat. [F.10]

BIODIVERSITY

The Company's operational areas are not located near conservation zones or habitats with high biodiversity. Nevertheless, the Company remains cautious in every project development to minimize any potential negative impact on the local ecosystem.

KEPATUHAN LINGKUNGAN [F.16]

Perseroan berhasil mematuhi semua regulasi lingkungan tanpa menerima sanksi apapun terkait pelanggaran lingkungan di tahun 2025.

ENVIRONMENTAL COMPLIANCE [F.16]

The Company successfully complied with all environmental regulations without receiving any sanctions related to environmental violations in 2025.

BIAYA PENGELOLAAN LINGKUNGAN

Sampai saat ini, Perseroan belum menetapkan anggaran khusus untuk aktivitas pengelolaan lingkungan. [F.4]

ENVIRONMENTAL MANAGEMENT COST

As of now, the Company has not allocated a specific budget for environmental management activities.

ASPEK SOSIAL

Sumber Daya Manusia (SDM) adalah pilar fundamental yang mendukung pertumbuhan dan keberlanjutan bisnis Perseroan. Dengan kesadaran ini, Perseroan berkomitmen untuk mengelola dan mengembangkan SDM melalui strategi yang dirancang secara khusus, bertujuan

HUMAN RESOURCES

Human Resources (HR) serve as a fundamental pillar supporting the Company's business growth and sustainability. Aware of this, the Company is committed to managing and developing its human capital through carefully designed strategies, aiming to build a workforce

untuk membentuk tenaga kerja yang tidak hanya kompeten dan andal, tetapi juga memiliki dedikasi yang kuat terhadap perusahaan.

that is not only competent and reliable but also strongly dedicated to the Company.

Demografi Karyawan [C.2]

Hingga 31 Desember 2025, jumlah karyawan Perseroan tercatat sebanyak 134 orang. Angka ini menunjukkan penurunan sebesar 4,29% jika dibandingkan dengan jumlah karyawan pada 31 Desember 2024, yang berjumlah 140 orang. Untuk informasi lebih detail mengenai demografi karyawan, data disajikan dalam tabel berikut:

Employee Demographics

As of December 31, 2025, the Company recorded a total of 134 employees, reflecting a 4.29% decrease compared to the 140 employees as of December 31, 2024. For more detailed information on employee demographics, the data is presented in the following table:

Komposisi Karyawan Grup MD Composition of MD Group Employees

Perusahaan	2025		2024		2023		Company
	Total	%	Total	%	Total	%	
PT Megapolitan Developments Tbk (MD)	45	33,58	40	28,57	41	28,28	PT Megapolitan Developments Tbk (MD)
PT Mega Pasanggrahan Indah (MPI)	55	41,04	65	46,43	70	48,28	PT Mega Pasanggrahan Indah (MPI)
PT Tirta Persada Developments (TPD)	26	19,40	25	17,86	26	17,93	PT Tirta Persada Developments (TPD)
PT Titan Property (TP)	8	5,97	10	7,14	8	5,52	PT Titan Property (TP)
Jumlah	134	100,00	140	100,00	145	100,00	Total

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Jenis Kelamin Composition of the Company's Employees by Gender

Jenis Kelamin	2025		2024		2023		Gender
	Total	%	Total	%	Total	%	
Laki-Laki	97	72,39	102	72,86	110	75,86	Male
Perempuan	37	27,61	38	27,14	35	24,14	Female
Jumlah	134	100,00	140	100,00	145	100,00	Total

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Jabatan Composition of the Company's Employees by Position

Jabatan	2025		2024		2023		Position
	Total	%	Total	%	Total	%	
Direktur	5	3,73	4	2,86	4	2,76	Director
General Manager	5	3,73	2	1,43	2	1,38	General Manager
Manajer	20	14,93	24	17,14	19	13,10	Manager
Asisten Manajer	11	8,21	6	4,29	10	6,90	Assistant Manager
Supervisor	28	20,90	33	23,57	45	31,03	Supervisor
Staf	59	44,03	71	50,71	65	44,83	Staff
Non Staf	6	4,48	0	0	-	0,00	Non-Staff
Jumlah	134	100,00	140	100,00	145	100,00	Total

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Usia

Composition of the Company's Employees by Age

Usia	2025		2024		2023		Age
	Total	%	Total	%	Total	%	
20 - 29 Tahun	10	7,46	13	9,29	9	6,21	20 - 29 Years Old
30 - 39 Tahun	28	20,90	33	23,57	44	30,43	30 - 29 Years Old
40 - 49 Tahun	51	38,06	56	40,00	55	37,93	40 - 29 Years Old
50 - 59 Tahun	35	26,12	33	23,57	33	22,76	50 - 29 Years Old
>60 Tahun	10	7,46	5	3,57	4	2,76	>60 Years Old
Jumlah	134	100,00	140	100,00	145	100,00	Total

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Tingkat Pendidikan

Composition of the Company's Employees by Education Level

Tingkat Pendidikan	2025		2024		2023		Education Level
	Total	%	Total	%	Total	%	
Sekolah Dasar (SD)	4	2,99	4	2,86	4	2,76	Elementary School (SD)
Sekolah Menengah Pertama (SMP)	2	1,49	3	2,14	3	2,07	Junior High School (SMP)
Sekolah Menengah Atas (SMA)	52	38,81	54	38,57	65	44,83	Senior High School (SMA)
Diploma 3 (D3)	7	5,22	10	7,14	11	7,59	Diploma 3 (D3)
Sarjana (S1)	63	47,01	63	45,00	55	37,93	Bachelor Degree (S1)
Magister (S2)	6	4,48	6	4,29	7	4,83	Master Degree (S2)
Jumlah	134	100,00	140	100,00	145	100,00	Total

Komposisi Karyawan Perseroan Berdasarkan Status Kepegawaian

Composition of the Company's Employees by Employment Status

Status Kepegawaian	2025		2024		2023		Employment Status
	Total	%	Total	%	Total	%	
Tetap	83	61,94	87	62,14	98	67,59	Permanent
Kontrak (PKWT)	51	38,06	53	37,86	47	32,41	Contract (FTEA)
Jumlah	134	100,00	140	100,00	145	100,00	Total

Komposisi Karyawan Outsourcing (Impact)

Composition of Outsourced Employees (Impact)

Bulan	2025	2024	2023	Month
Januari	73	50	50	January
Februari	76	56	47	February
Maret	73	56	47	March
April	73	57	45	April
Mei	71	57	44	May
Juni	74	54	45	June
Juli	76	55	46	July
Agustus	79	58	40	August
September	78	61	51	September
Oktober	78	59	55	October
November	77	61	54	November
Desember	77	59	52	December

Rekrutmen dan Perputaran Karyawan

Perencanaan kebutuhan Sumber Daya Manusia (SDM) Perseroan selaras dengan dinamika bisnis saat ini serta visi pengembangan usaha di masa depan. Diawali dengan proses rekrutmen yang cermat untuk mendatangkan SDM yang tidak hanya kompeten tetapi juga memenuhi kriteria kualifikasi yang ditetapkan oleh Perseroan.

Dalam setiap tahapan rekrutmen, Perseroan berkomitmen pada prinsip kesetaraan, memberikan peluang yang sama kepada semua kandidat tanpa diskriminasi berdasarkan gender, etnis, ras, atau agama. Perseroan juga menetapkan batasan usia minimum dalam rekrutmen untuk mencegah perekrutan tenaga kerja anak atau di bawah umur, memastikan setiap karyawan mendapatkan kontrak kerja yang transparan dan bebas dari praktik kerja paksa. [F.19]

Rekrutmen dilakukan dengan mempertimbangkan indikator tingkat turnover karyawan dengan menyesuaikan kebutuhan internal Perseroan. Sepanjang tahun 2025, Perseroan mencatat tingkat turnover karyawan sebesar 4,29%, yang disebabkan oleh berbagai faktor seperti pensiun atau meninggal dunia.

Pengembangan Kompetensi Karyawan [F.22]

Perseroan menyadari pentingnya SDM sebagai aset vital dalam mendukung pertumbuhan dan perkembangan bisnis. Oleh karena itu, diterapkanlah kebijakan pengembangan kompetensi yang bertujuan untuk meningkatkan kapabilitas, kesetiaan, produktivitas, dan integritas karyawan.

SDM dianggap sebagai kekuatan kompetitif utama yang mendukung pencapaian target bisnis serta adaptasi terhadap perkembangan teknologi dan perubahan dalam industri. Untuk itu, Perseroan telah merancang strategi pengembangan SDM yang diharapkan dapat meningkatkan produktivitas sekaligus berkontribusi positif pada perkembangan potensi karyawan. Sepanjang tahun 2025, Perseroan menyelenggarakan berbagai program pelatihan internal bagi karyawan sebagai bagian dari upaya pengembangan kompetensi dan peningkatan

Recruitment and Employee Turnover

The Company's human resource planning is aligned with current business dynamics and its future business development vision. The process begins with a meticulous recruitment procedure aimed at attracting human resources who are not only competent but also meet the qualification criteria established by the Company.

In every stage of the recruitment process, the Company is committed to the principle of equality, providing equal opportunities to all candidates without discrimination based on gender, ethnicity, race, or religion. The Company also sets a minimum age requirement to prevent the employment of child or underage labor, ensuring that every employee receives a transparent employment contract and is free from forced labor practices.

Recruitment is carried out by considering employee turnover indicators and aligning with the Company's internal needs. Throughout 2025, the Company recorded an employee turnover rate of 4.29%, attributed to various factors such as retirement or death.

Employee Competency Development

The Company recognizes the importance of human resources as a vital asset in supporting business growth and development. Therefore, a competency development policy has been implemented to enhance employees' capabilities, loyalty, productivity, and integrity.

Human resources are regarded as the Company's main competitive strength, supporting the achievement of business targets and enabling adaptation to technological advancements and industry changes. To this end, the Company has developed a human resource development strategy aimed at improving productivity while positively contributing to the growth of employees' potential. Throughout 2025, the Company conducted various internal training programs for employees as part of its efforts to enhance competencies and improve the quality of human

kualitas sumber daya manusia. Adapun pelatihan yang telah dilaksanakan adalah sebagai berikut:

resources. The training programs implemented are as follows:

No	Nama Pelatihan Training Name	Periode Pelaksanaan Implementation Period
1	<i>General Orientation</i>	Per Tiga Bulan (Januari, Juni, Oktober) Every Three Months (January, June, October)
2	<i>Handling Complaint</i>	Februari - Maret February - March
3	<i>Effective Communication & Integrating Finance, Accounting, and Tax in Property Projects</i>	Maret March
4	<i>General Customer Service Excellence</i>	Mei - Juni May - June
5	<i>Management Resolusi Konflik</i>	Juli - Agustus July - August
6	<i>Essential Leadership Skills</i>	Juli July
7	<i>Advanced Problem Solving & Root Cause Analysis</i>	Agustus August
8	<i>Customer Service Excellence (Tahap 2) Lanjutan General Tahap 1 (Stage 2) Continuation of General Stage 1</i>	September - Oktober September - October
9	<i>Advanced Sales Techniques for High-Value Property</i>	November November

KETENAGAKERJAAN

Manajemen ketenagakerjaan di Perseroan tidak terbatas hanya pada pengelolaan Sumber Daya Manusia (SDM) saja, tetapi juga mencakup pengelolaan hubungan kerja yang membangun interaksi positif dengan karyawan. Perseroan berkomitmen mematuhi regulasi ketenagakerjaan yang berlaku, memastikan praktik ketenagakerjaan yang adil dan bertanggung jawab.

Kesetaraan dalam Ketenagakerjaan [F.18]

Dalam setiap tahapan, mulai dari rekrutmen hingga promosi jabatan, Perseroan menerapkan prinsip kesetaraan tanpa diskriminasi. Hal ini tercermin dari keberagaman struktur organisasi hingga level direksi, termasuk penunjukan seorang perempuan sebagai Direktur Utama, yang menegaskan komitmen Perseroan terhadap prinsip non-diskriminasi.

Tenaga Kerja Anak dan Tenaga Kerja Paksa [F.19]

Perseroan berkomitmen kuat untuk mengikuti peraturan ketenagakerjaan di Indonesia dengan ketat, khususnya dalam hal pencegahan penggunaan tenaga kerja anak dan tenaga kerja

EMPLOYMENT

The Company's employment management extends beyond human resource (HR) administration to include the management of labor relations that foster positive interactions with employees. The Company is committed to complying with applicable labor regulations, ensuring fair and responsible employment practices.

Equality in Employment

At every stage, from recruitment to promotion, the Company upholds the principle of equality without discrimination. This is reflected in the diversity of the organizational structure up to the board of director level, including the appointment of a woman as President Director, reaffirming the Company's commitment to the principle of non-discrimination.

Child Labor and Forced Labor [F.19]

The Company is strongly committed to strictly adhering to Indonesia's labor regulations, particularly in preventing the use of child labor and forced labor. This includes a clear policy of not

paksa. Ini mencakup kebijakan yang jelas untuk tidak mempekerjakan individu di bawah usia minimum yang ditentukan oleh undang-undang dan memastikan bahwa semua praktik kerja sepenuhnya bersifat sukarela, tanpa paksaan.

Program Kesejahteraan Karyawan

Perseroan menjamin pemenuhan hak pekerja dengan menerapkan kebijakan penggajian yang adil, di mana upah minimum yang diberikan setidaknya setara dengan Upah Minimum Provinsi. Selain itu, Perseroan juga menyelenggarakan program kesejahteraan yang komprehensif, mencakup remunerasi, tunjangan, asuransi, dan program pensiun, yang disesuaikan dengan ketentuan hukum yang berlaku, tanpa membedakan antara karyawan tetap dan kontrak. Berikut tabel upah pegawai berdasarkan provinsi tempat Perseroan beroperasi: [F.20]

Unit Bisnis Business Unit	Provinsi Province	Upah Minimum Provinsi (UMP) Provincial Minimum Wage (UMP)	Imbal Jasa Karyawan Tingkat Terendah Lowest Level Employee Benefits	%
Kantor Pusat Head Office	DKI Jakarta	5.729.876	5.729.876	100,00
Bisnis Unit Cinere Cinere Business Unit	Jawa Barat West Java	5.522.662	5.522.662	100,00
Bisnis Unit Bogor Bogor Business Unit	Jawa Barat West Java	5.161.769	5.161.769	100,00
Bisnis Unit Karawaci Karawaci Business Unit	Banten	5.161.769	5.399.405	100,00

Lingkungan Kerja yang Aman dan Nyaman [F.21]

Perseroan menyadari pentingnya lingkungan kerja yang aman dan nyaman dalam meningkatkan semangat, loyalitas, dan produktivitas karyawan. Kondisi kerja yang kondusif tidak hanya memperbaiki kinerja karyawan tetapi juga secara keseluruhan meningkatkan performa Perseroan.

Dalam upaya mendukung budaya keselamatan kerja, Perseroan menerapkan standar prosedur keamanan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tim khusus dibentuk untuk mengawasi implementasi keselamatan dan kesehatan kerja (K3) di lingkungan kerja. Perseroan juga mengadakan pelatihan K3 secara rutin untuk memastikan semua karyawan memahami dan menerapkan praktik keselamatan kerja.

employing individuals below the legally mandated minimum age and ensuring that all labor practices are entirely voluntary and free from coercion.

Employee Welfare Program

The Company ensures the fulfillment of employee rights by implementing a fair remuneration policy, where the minimum wage provided is at least equivalent to the Provincial Minimum Wage. In addition, the Company offers a comprehensive employee welfare program covering remuneration, benefits, insurance, and pension schemes, all aligned with applicable legal provisions, without discrimination between permanent and contract employees. The following table presents employee wages based on the provinces where the Company operates:

Safe and Comfortable Work Environment

The Company recognizes the importance of a safe and comfortable work environment in enhancing employee morale, loyalty, and productivity. A conducive work environment not only improves employee performance but also significantly boosts the Company's overall performance.

To promote a strong safety culture, the Company implements security procedures in accordance with applicable regulations. A dedicated team has been established to oversee the implementation of Occupational Health and Safety (OHS) within the workplace. The Company also conducts regular OHS training to ensure that all employees understand and apply proper safety practices.

Pemberdayaan Sosial dan Masyarakat

Social and Community Empowerment

Masyarakat berperan sebagai pemangku kepentingan esensial yang berdampak pada kelangsungan usaha Perusahaan. Dengan kesadaran tersebut, Perusahaan berkomitmen untuk memberikan kontribusi positif kepada masyarakat, membangun hubungan simbiosis mutualisme yang menguntungkan kedua belah pihak.

DAMPAK OPERASIONAL TERHADAP MASYARAKAT [F.23]

Presensi Perusahaan di tengah komunitas lokal, di berbagai lokasi operasional, membawa dampak yang luas. Mayoritas dampak ini bersifat positif, mencakup penciptaan peluang kerja bagi masyarakat setempat dan stimulasi pertumbuhan ekonomi, baik di sektor formal maupun informal. Ini secara tidak langsung berkontribusi pada peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan sosial masyarakat di sekitar operasional Perusahaan.

PENGADUAN MASARAKAT [F.24]

Untuk memelihara hubungan harmonis dengan masyarakat, Perusahaan telah menetapkan berbagai saluran komunikasi yang memungkinkan masyarakat untuk menyampaikan pengaduan atau masukan terkait dampak operasional Perusahaan. Masyarakat dapat menghubungi Perusahaan melalui:

Email

corporate.secretary@megapolitan-group.com

The community serves as an essential stakeholder that directly influences the sustainability of the Company's business. Aware of this, the Company is committed to making a positive contribution to the community by building a mutually beneficial relationship that supports both parties.

OPERATIONAL IMPACT ON THE COMMUNITY

The presence of the Company within local communities across its operational areas generates a wide range of impacts. Most of these impacts are positive, including the creation of employment opportunities for local residents and the stimulation of economic growth in both formal and informal sectors. This, in turn, indirectly contributes to improving the quality of life and social welfare of the communities surrounding the Company's operations.

PUBLIC COMPLAINTS

To maintain a harmonious relationship with the community, the Company has established multiple communication channels that allow the public to submit complaints or feedback regarding the Company's operational impacts. The community may contact the Company through the following channels:

No. Telp

(021) 3001 9938

KEGIATAN TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN (CSR) [F.25]

Perusahaan menjalankan berbagai inisiatif CSR yang dirancang untuk berkontribusi pada pembangunan dan pemberdayaan komunitas lokal. Dengan total investasi sebesar Rp154,00 juta pada tahun 2025, Perusahaan telah melaksanakan serangkaian program CSR yang menargetkan

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY (CSR) ACTIVITIES

The Company carries out various CSR initiatives designed to contribute to the development and empowerment of local communities. With a total investment of Rp154.00 million in 2025, the Company has implemented a series of CSR programs targeting various community

berbagai aspek kebutuhan masyarakat. Kegiatan-kegiatan ini merupakan wujud nyata dari komitmen Perusahaan untuk bertindak sebagai entitas bisnis yang bertanggung jawab dan peduli terhadap kesejahteraan masyarakat sekitar.

needs. These activities represent the Company's tangible commitment to acting as a responsible business entity that cares for the well-being of the surrounding communities.

Sepanjang tahun 2025, Perseroan telah melaksanakan berbagai kegiatan Tanggung Jawab Sosial Lingkungan sebagai bentuk komitmen berkelanjutan terhadap masyarakat dan lingkungan, antara lain sebagai berikut:

Throughout 2025, the Company carried out various Environmental and Social Responsibility initiatives as part of its ongoing commitment to the community and the environment, including the following:

CSR Ramadhan 2025 Ramadan CSR Program 2025



Pembagian paket sembako dan santunan kepada warga dalam rangka menyambut bulan suci Ramadhan pada RW 08 Mega Sentul dan RW 10 Pangkalan Jati.

Distribution of basic food packages and charitable donations to residents in celebration of the holy month of Ramadan in RW 08 Mega Sentul and RW 10 Pangkalan Jati.

CSR Idul Adha Eid al-Adha CSR Program



Pembagian hewan kurban untuk masyarakat sukaraja di lingkungan vivo mall bogor dan Cinere.

Distribution of sacrificial animals to the community of Sukaraja in the vicinity of Vivo Mall Bogor and Cinere.

Kegiatan Jumat Berkah Jumat Berkah Activity



CSR Hari Kemerdekaan Independence Day CSR Program



Pembagian paket sembako dan santunan kepada warga dalam rangka menyambut bulan suci Ramadhan pada RW 08 Mega Sentul dan RW 10 Pangkalan Jati.
Distribution of basic food packages and charitable donations to residents in celebration of the holy month of Ramadan in RW 08 Mega Sentul and RW 10 Pangkalan Jati.

CSR Natal 2025 Christmast CSR Program



Bantuan sosial Natal untuk mendukung kegiatan yayasan dan penerima manfaat kepada Gereja GPDJ MegaSentul, dan Yayasan Karna Doa.
Provision of social assistance to support the activities of foundations and beneficiaries at GPDJ MegaSentul Church and Karna Doa Foundation.

TANGGUNG JAWAB PRODUK DAN KEPUASAN PELANGGAN

Sebagai entitas yang bergerak di bidang pengembang properti, PT Megapolitan Developments Tbk berkomitmen untuk mempertahankan standar tertinggi dalam kualitas produk dan layanannya, dengan menekankan pada prinsip-prinsip kesetaraan, keselamatan, dan keamanan. Inisiatif ini diperkaya dengan memperhatikan dampak sosial dan lingkungan dari setiap proyek yang dikembangkan. [F.17]

INOVASI PENGEMBANGAN PRODUK

Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang industri properti, PT Megapolitan Developments Tbk mengedepankan komitmen terhadap pembangunan berkelanjutan dan tanggung jawab sosial Perusahaan. Portofolio produk Perseroan yang meliputi perumahan, apartemen, dan gedung perkantoran, dibangun dengan prinsip keamanan, kepuasan pelanggan, dan harmoni lingkungan.

Dalam menjalankan misi keberlanjutan, kami secara proaktif melakukan evaluasi keamanan untuk memastikan bahwa setiap unit properti yang kami tawarkan tidak hanya memenuhi, tetapi melampaui standar keamanan yang ditetapkan oleh pemerintah dan badan-badan terkait. Kami berkomitmen menggunakan material yang ramah lingkungan dan aman bagi kesehatan, sehingga pelanggan kami dapat menikmati kenyamanan dengan ketenangan pikiran. [F.26]

Lebih dari itu, kami menyadari bahwa setiap produk yang kami ciptakan memiliki dampak signifikan terhadap lingkungan dan masyarakat sekitar. Oleh karena itu, kami melakukan kajian mendalam mengenai dampak lingkungan, sosial, dan ekonomi dari setiap proyek yang kami kembangkan. Kami berupaya untuk tidak hanya meminimalkan dampak negatif, tetapi juga mengoptimalkan manfaat positif bagi lingkungan dan masyarakat sekitar. [F.28]

Evaluasi keamanan dan penilaian dampak lingkungan bukan sekedar prosedur, melainkan bagian integral dari filosofi bisnis kami. Melalui pendekatan ini, PT Megapolitan Developments

PRODUCT RESPONSIBILITY AND CUSTOMER SATISFACTION

As a property development company, PT Megapolitan Developments Tbk is committed to maintaining the highest standards in product and service quality, emphasizing the principles of equality, safety, and security. This commitment is further strengthened by taking into account the social and environmental impacts of every project developed.

PRODUCT DEVELOPMENT INNOVATION

As a property industry player, PT Megapolitan Developments Tbk prioritizes its commitment to sustainable development and corporate social responsibility. The Company's product portfolio, which includes residential housing, apartments, and office buildings, is developed based on the principles of safety, customer satisfaction, and environmental harmony.

In carrying out our sustainability mission, we proactively conduct safety evaluations to ensure that every property unit we offer not only meets but exceeds the safety standards set by the government and relevant authorities. We are committed to using environmentally friendly and health-safe materials, allowing our customers to enjoy comfort and peace of mind. [F.26]

Moreover, we recognize that every product we create has a significant impact on the environment and surrounding communities. Therefore, we conduct thorough assessments of the environmental, social, and economic impacts of each project we develop. Our efforts are not only aimed at minimizing negative impacts but also at maximizing positive benefits for the environment and local communities.

Safety evaluations and environmental impact assessments are not merely procedures but are integral parts of our business philosophy. Through this approach, PT Megapolitan Developments Tbk

Tbk berkomitmen untuk secara berkelanjutan meningkatkan standar keamanan dan kontribusi positif terhadap masyarakat dan lingkungan, sesuai dengan visi keberlanjutan kami.

EVALUASI KEAMANAN DAN PENILAIAN DAMPAK PRODUK [F.27]

Keamanan dan kepuasan pelanggan menjadi prioritas utama PT Megapolitan Developments Tbk. Oleh karena itu, perusahaan memastikan bahwa semua produknya memenuhi standar keamanan yang ditetapkan oleh pemerintah dan lembaga terkait. Evaluasi keamanan dan penilaian dampak produk dilakukan secara rutin untuk memastikan bahwa produk-produk tersebut tidak hanya aman bagi pengguna tetapi juga memiliki dampak positif terhadap lingkungan dan masyarakat sekitar.

PRODUK YANG DITARIK [F.29]

Sepanjang tahun 2025, tidak ada produk Perseroan yang ditarik kembali, sebagai bukti yang menunjukkan komitmen Perseroan terhadap kualitas dan keamanan produk. Semua produk yang diserahkan telah sesuai dengan spek produk dan semua checklist perbaikan dalam proses serah terima telah diselesaikan dengan baik.

SURVEI KEPUASAN PELANGGAN [F.30]

Hingga tahun 2025, Perseroan belum melaksanakan survei kepuasan pelanggan. Namun, ke depannya, Perseroan berencana untuk mengadakan survei tersebut sebagai bagian dari upaya berkelanjutan untuk meningkatkan layanan dan memenuhi ekspektasi pelanggan.

PENGADUAN PELANGGAN

Perseroan menyediakan berbagai saluran bagi pelanggan dan seluruh pemangku kepentingan untuk menyampaikan masukan atau pengaduan, termasuk melalui email dan *call center* berikut:

Email

corporate.secretary@megapolitan-group.com

is committed to continuously improving safety standards and making positive contributions to society and the environment, in line with our sustainability vision.

PRODUCT SAFETY EVALUATION AND IMPACT ASSESSMENT [F.27]

Customer safety and satisfaction are top priorities for PT Megapolitan Developments Tbk. Therefore, the Company ensures that all its products comply with the safety standards set by the government and relevant institutions. Regular safety evaluations and product impact assessments are conducted to guarantee that the products are not only safe for users but also contribute positively to the environment and surrounding communities.

PRODUCT RECALLS

Throughout 2025, none of the Company's products were recalled, demonstrating the Company's strong commitment to product quality and safety. All delivered products met the specified standards, and all handover process checklists and necessary improvements were completed properly.

CUSTOMER SATISFACTION SURVEY

As of 2025, the Company has not yet conducted a customer satisfaction survey. However, moving forward, the Company plans to implement such surveys as part of its continuous efforts to enhance services and meet customer expectations.

CUSTOMER COMPLAINTS

The Company provides multiple channels for customers and stakeholders to submit feedback or complaints, including email and the following call center:

No. Telp

(021) 3001 9938

Setiap masukan dari pelanggan ditangani dengan serius dan ditindaklanjuti hingga tuntas, sebagai upaya untuk terus meningkatkan kinerja dan kepuasan pelanggan.

Every piece of customer feedback is taken seriously and followed up thoroughly as part of the Company's ongoing efforts to enhance performance and customer satisfaction.

Tentang Laporan Keberlanjutan

About the Sustainability Report

Laporan keberlanjutan ini merupakan sebuah media untuk menyampaikan informasi kepada segenap Pemangku Kepentingan terkait pencapaian, kinerja, komitmen, inisiatif program dan pengelolaan dampak dari kegiatan operasi Perusahaan di tahun 2025, juga gagasan dan strategi keberlanjutan di masa mendatang sebagai peran Kami mendukung tercapainya Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (TPB). Perseroan berkomitmen untuk terus menerbitkan Laporan Keberlanjutan setiap tahun bersamaan dengan diterbitkannya Laporan Tahunan.

This sustainability report serves as a medium to communicate information to all stakeholders regarding the achievements, performance, commitments, program initiatives, and impact management of the Company's operational activities throughout 2025. It also outlines future sustainability strategies and initiatives, reflecting our role in supporting the achievement of the Sustainable Development Goals (SDGs). The Company is committed to consistently publishing the Sustainability Report annually, alongside the Annual Report.

Pada Laporan Keberlanjutan tahun ini, Perseroan menggunakan dasar dan acuan penyusunan laporan keberlanjutan yang mengacu pada POJK No. 51/POJK.03/2017 tentang Penerapan Keuangan Berkelanjutan bagi Lembaga Jasa Keuangan, Emiten, dan Perusahaan Publik.

For this year's Sustainability Report, the Company has adopted the reporting framework based on the Financial Services Authority Regulation (POJK) No.51/POJK.03/2017 concerning the Implementation of Sustainable Finance for Financial Service Institutions, Issuers, and Public Companies.

INFORMASI TENTANG VERIFIKASI TERTULIS DARI PIHAK INDEPENDEN [G.1]

Perusahaan belum menggunakan pihak independen untuk memverifikasi Laporan Keberlanjutan.

INFORMATION ON INDEPENDENT WRITTEN VERIFICATION

The Company has not yet engaged an independent party to verify the Sustainability Report.

TANGGAPAN TERHADAP UMPAN BALIK LAPORAN KEBERLANJUTAN TAHUN SEBELUMNYA [G.3]

Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat tanggapan berupa umpan balik terhadap laporan keberlanjutan tahun 2024 yang diterima oleh Perusahaan.

RESPONSE TO FEEDBACK ON THE PREVIOUS YEAR'S SUSTAINABILITY REPORT

Throughout 2025, the Company did not receive any feedback regarding the 2024 Sustainability Report.

Surat Pernyataan Anggota Dewan Komisaris dan Direksi tentang Tanggung Jawab atas Laporan Tahunan dan Keberlanjutan 2025 PT Megapolitan Developments Tbk

Statement of Members of Board of Commissioners and Board of Directors on Responsibility for 2025 Annual and Sustainability of PT Megapolitan Developments Tbk

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan dan Keberlanjutan PT Megapolitan Developments Tbk tahun 2025 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan dan Keberlanjutan Perusahaan.

We, the undersigned hereby declare that all the information in the 2025 Annual and Sustainability Report of PT Megapolitan Developments Tbk has been disclosed completely and We are fully responsible for the truthfulness of the content of Company's Annual and Sustainability Report.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement is hereby made truthfully

Jakarta, 29 April 2026
Jakarta, April 29, 2026

Dewan Komisaris Board of Commissioners



Barbara Angela Barak Rimba
Presiden Komisaris
President Commissioner



Jennifer Barak Rimba
Komisaris
Commissioner



Hongisisilia, SE, Ak.
Komisaris Independen
Independent Commissioner



Drs. H. Anton Bachrul Alam, SH
Komisaris Independen
Independent Commissioner

Direksi Board of Directors



Ronald Trisna Wihardja
Presiden Direktur
President Director



Lora Melani Lowas Barak Rimba
Direktur
Director



Radian Wena Wahyudi
Direktur
Director



Ouw Desiyanti
Direktur
Director

Daftar Indeks Isi POJK No.51/OJK.03/2017 ^[G.4]

Index List of POJK 51/POJK.03/2017

Laporan Keberlanjutan ini disusun sesuai dengan persyaratan dalam Lampiran-II Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 51/ POJK.03/2017 tentang Penerapan Keuangan Berkelanjutan bagi Lembaga Jasa Keuangan, Emiten, dan Perusahaan Publik.

This Sustainability Report is prepared in accordance with the requirements in Appendix-II of the Financial Services Authority Regulation No. 51/POJK.03/2017 concerning the Application of Sustainable Finance to Financial Services Institution, Issuer, and Publicly Listed Company.

No Indeks Index No	Indeks Index	Halaman Page
A. Strategi Keberlanjutan Sustainability Strategy		
A.1	Penjelasan Strategi Keberlanjutan Elaboration of Sustainability Strategy	196
B. Ikhtisar Kinerja Aspek Keberlanjutan Overview of Performance on Sustainability Aspects		
B.1	Aspek Ekonomi Economic Aspects	
	a. Kuantitas Produksi atau Jasa yang Dijual Quantity of Products or Services Sold	194
	b. Pendapatan atau Penjualan Revenue or Sales	194
	c. Laba atau Rugi Bersih Net Profit or Loss	194
	d. Produk Ramah Lingkungan Environment-Friendly Products	194
	e. Pelibatan Pihak Lokal yang Berkaitan dengan Proses Bisnis Keuangan Keberlanjutan Engagement of Local Stakeholders Concerning The Sustainable Finance Business Process	194
B.2	Aspek Lingkungan Hidup Environmental Aspects	
	a. Penggunaan Energi Energy Consumption	194
	b. Pengurangan Emisi yang Dihasilkan Emission Reductions Achieved	194
	c. Pengurangan Limbah dan Efluen Reduction of Waste and Effluent	195
	d. Pelestarian Keanekaragaman Hayati Biodiversity Conservation	195
B.3	Aspek Sosial Social Aspect	195
C. Profil Perusahaan Company Profile		
C.1	Visi, Misi, dan Nilai Keberlanjutan Vision, Mission, and Sustainability Values	208
C.2	Alamat Perusahaan Company Address	229
C.3	Skala Usaha Business Scale	
	a. Total Aset atau Kapitalisasi Aset, dan Total Kewajiban Total Assets or Assets Capitalization, and Total Liabilities	204
	b. Jumlah Karyawan menurut Jenis Kelamin, Jabatan, Usia Pendidikan, dan Status Ketenagakerjaan Number of Employees by Gender, Position, Educational Age, And Employment Status	206
	c. Nama Pemegang Saham dan Persentase Kepemilikan Saham Name of Shareholders and Shareholding Percentage	83
	d. Wilayah Operasional Operational Area	206
C.4	Produk, Layanan, dan Kegiatan Usaha yang Dijalankan Products, Services, and Business Activities	204

No Indeks Index No	Indeks Index	Halaman Page
C.5	Keanggotaan pada Asosiasi Membership of Associations	210
C.6	Perubahan Emiten dan Perusahaan Publik Yang Bersifat Signifikan Significant Changes	205
D. Penjelasan Direksi Elaboration of Board of Directors		
D.1	Penjelasan Direksi Elaboration of Board of Directors	
	a. Kebijakan untuk Merespons Tantangan dalam Pemenuhan Strategi Keberlanjutan Policy for Responding To Challenges In Fulfilling The Sustainability Strategy	199
	b. Penerapan Keuangan Berkelanjutan Application of Sustainable Finance	200
	c. Strategi Pencapaian Target Target Achievement Strategy	201
E. Tata Kelola Keberlanjutan Sustainability Governance		
E.1	Penanggung Jawab Penerapan Keuangan Berkelanjutan Responsible on The Application of Sustainable Finance	211
E.2	Pengembangan Kompetensi terkait Keuangan Berkelanjutan Competency Development on Sustainable Finance	212
E.3	Penilaian Risiko atas Penerapan Keuangan Berkelanjutan Risk Assessment of Sustainable Finance	212
E.4	Hubungan dengan Pemangku Kepentingan Relationship with Stakeholders	214
E.5	Permasalahan terhadap Penerapan Keuangan Berkelanjutan Problems on The Application of Sustainable Finance	216
F. Kinerja Keberlanjutan Sustainability Performance		
F.1	Kegiatan Membangun Budaya Keberlanjutan Sustainable Culture Development Activities	196
Kinerja Ekonomi Economic Performance		
F.2	Perbandingan Target dan Kinerja Produksi, Portofolio, Target Pembiayaan, atau Investasi, Pendapatan dan Laba Rugi Comparison of Target and Performance of Production, Portfolio, Financing Targets, or Investment, Income and Profit or Loss	220
F.3	Perbandingan Target dan Kinerja Portofolio, Target Pembiayaan, Atau Investasi pada Instrumen Keuangan atau Proyek yang Sejalan dengan Keuangan Berkelanjutan. Comparison of Target and Performance of Portfolio, Financing Target, or Investments In Financial Instruments or Projects In Line with The Sustainable Finance.	238
Kinerja Lingkungan Hidup Environmental Performance		
Aspek Umum General Aspect		
F.4	Biaya Lingkungan Hidup Environmental Costs	228
Aspek Energi Energy Aspect		
F.5	Penggunaan Material yang Ramah Lingkungan Environment-Friendly Material Consumption	222
Aspek Material Material Aspect		
F.6	Jumlah dan Intensitas Energi yang Digunakan Amount and Intensity of The Energy Consumed	223
F.7	Upaya dan Pencapaian Efisiensi Energi dan Penggunaan Energi Terbarukan Efforts and Achievement Made For Energy Efficiency Including The Use of Renewable Energy Sources	223
Aspek Air Water Aspect		
F.8	Penggunaan Air Water Consumption	224
Aspek Keanekaragaman Hayati Biodiversity Aspect		
F.9	Dampak dari Wilayah Operasional yang Dekat atau Berada di Daerah Konservasi atau Memiliki Keanekaragaman Hayati Impacts from Operational Areas Close to or Situated In Areas of Conservation or Otherwise Those That Contain Biodiversity	228
F.10	Usaha Konservasi Keanekaragaman Hayati Biodiversity Conservation Efforts	228

No Indeks Index No	Indeks Index	Halaman Page
Aspek Emisi Emissions Aspect		
F.11	Jumlah dan Intensitas Emisi yang Dihasilkan Berdasarkan Jenisnya Amount and Intensity of Emissions Generated by Type	223
F.12	Upaya dan Pencapaian Pengurangan Emisi yang Dilakukan Efforts and Achievements Made In Emission Reduction	223
Aspek Limbah dan Efluen Waste and Effluent		
F.13	Jumlah Limbah dan Efluen yang Dihasilkan Berdasarkan Jenisnya Amount of Waste and Effluent Generated by Type	226
F.14	Mekanisme Pengelolaan Limbah dan Efluen Waste and Effluent Management Mechanism	226
F.15	Tumpahan yang Terjadi (Jika Ada) Spill That Occurs (If Any)	228
Aspek Pengaduan Terkait Lingkungan Hidup Environmental Complaint Aspect		
F.16	Jumlah dan Materi Pengaduan Lingkungan Hidup yang Diterima, dan Diselesaikan Number and Content of Environmental Complaint Received and Resolved	228
Kinerja Sosial Social Performance		
F.17	Komitmen untuk Memberikan Layanan atas Produk dan/atau Jasa yang Setara kepada Konsumen Commitment to Provide Services for The Equal Product and/or Services to Customers	237
Aspek Ketenagakerjaan Employment Aspect		
F.18	Kesetaraan Kesempatan Bekerja Equality of Employment	232
F.19	Tenaga Kerja Anak dan Tenaga Kerja Paksa Child Labour and Forced Labour	232
F.20	Upah Minimum Regional Regional Minimum Wage	233
F.21	Lingkungan Bekerja yang Layak dan Aman Proper and Safe Work Environment	233
F.22	Pelatihan dan Pengembangan Kemampuan Pegawai Training and Capabilities Development for Employees	231
Aspek Masyarakat Community Aspect		
F.23	Dampak Operasi terhadap Masyarakat Sekitar Operation Impacts on Local Communities	234
F.24	Pengaduan Masyarakat Community Complaint	234
F.25	Kegiatan Tanggung Jawab Sosial Lingkungan (TJSL) Corporate Social Responsibility (CSR)	235
Tanggung Jawab Pengembangan Produk/Jasa Berkelanjutan Responsibility For Sustainable Products/ Services		
F.26	Inovasi dan Pengembangan Produk/Jasa Keuangan Berkelanjutan Innovation and Development of Sustainable Finance Products/Services	237
F.27	Produk/Jasa yang Sudah Dievaluasi Keamanannya Bagi Pelanggan Products/Services that Have Been Undergone Safety Test for Customers	238
F.28	Dampak Produk/Jasa Impact of Products/Services	238
F.29	Jumlah Produk yang Ditarik Kembali Number of Products Recalled	238
F.30	Survei Kepuasan Pelanggan terhadap Produk dan/atau Jasa Keuangan Berkelanjutan Customer Satisfaction Survey on Sustainable Finance Product and/or Services	
G. Lain-Lain Others		
G.1	Verifikasi Tertulis dari Pihak Independen (Jika Ada) Written Independent Verification (If Any)	239
G.2	Lembar Umpan Balik Feedback Sheets	247
G.3	Tanggapan terhadap Umpan Balik Laporan Keberlanjutan Tahun Sebelumnya Response on Feedback Sustainability Report Previous Year	239
G.4	Daftar Pengungkapan Sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 51/POJK.03/2017 tentang Penerapan Keuangan Berkelanjutan Bagi Lembaga Jasa Keuangan, Emiten, dan Perusahaan Publik List of Disclosures According to Financial Services Authority Regulation Number 51/POJK.03/2017 concerning The Implementation Sustainable Finance for Financial Services Institutions, Issuers And Public Company	243



Lembar Umpan Balik [G.2]

Feedback Form

Terimakasih telah membaca Laporan keberlanjutan PT Megapolitan Developments Tbk tahun 2025. Untuk mewujudkan kualitas pelaporan yang lebih baik di tahun mendatang, kami mengharapkan usulan, kritik dan saran dari pembaca dan pengguna laporan ini. Kami berkomitmen untuk senantiasa meningkatkan kinerja keberlanjutan dan memberikan yang terbaik bagi seluruh pemangku kepentingan kami.

Thank you for reading the 2025 Sustainability Report of PT Megapolitan Developments Tbk. In order to realize a better reporting quality in the coming years, we would like some suggestions, criticisms and recommendations from readers and users of this report. We are committed to continuously improving our sustainability performance and providing the best performance for all of our stakeholders.

PROFIL ANDA

Your Profile

Nama (bila berkenan) :
Name (if you please)

Institusi/Perusahaan :
Institution/Company

Email :
Email

No Telp/Hp :
Phone/Mobile Number

GOLONGAN PEMANGKU KEPENTINGAN

Stakeholders Group

☐ Pemerintah Government	☐ Asosiasi Association	☐ Akademisi Academic	☐ Lain-lain, mohon sebutkan Others, please state
☐ Pemegang Saham Investor	☐ Pelanggan Customer	☐ Masyarakat Public	
☐ Karyawan Employee	☐ Media Masa Massa Media	☐ Mitra Kerja (Vendor & Supplier) Business Partner (Vendor & Supplier)	

MOHON PILIH JAWABAN YANG PALING SESUAI

Please choose the most appropriate answer

1. Laporan ini mudah dimengerti :
This report is easy to understand :
☐ Ya Yes ☐ Tidak No Catatan Anda :
Your Remark

2. Laporan ini bermanfaat bagi Anda :
This report is useful to you :
☐ Ya Yes ☐ Tidak No Catatan Anda :
Your Remark

3. Laporan ini sudah menggambarkan kinerja Ramayana dalam pembangunan berkelanjutan :
This report describes Ramayana's performance on sustainable development :
☐ Ya Yes ☐ Tidak No Catatan Anda :
Your Remark

Mohon berikan penilaian atas tingkat aspek material yang dinilai penting menurut anda bagi keberlanjutan Ramayana (nilai 1 = paling penting s/d 5 = paling tidak penting).

Please provide assessment on material aspect levels you deem important to Ramayana's Sustainability (grade 1: the most important, grade 5: the least important).

1. Ketenagakerjaan, Keselamatan dan Kesehatan Kerja :
Employment, Occupational Safety and Health :

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

2. Pelatihan dan Pendidikan bagi Karyawan Ramayana :
Training and Education for Ramayana Employees :

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

3. Produk/Layanan Jasa serta Kepuasan Pelanggan :
Products/Services and Customer Satisfaction :

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

4. Aspek Lingkungan (Energi, Air, Kertas) :
Environmental Aspects (Energy, Water, Paper) :

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

5. Dampak Ekonomi Tidak Langsung yang Ditimbulkan Ramayana :
Indirect Economic Impacts by Ramayana :

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

Mohon dapat memberikan saran/usul/komentar Anda atas laporan ini:

Please write your suggestions/recommendations/ comments on this report:

Terima kasih atas partisipasi Anda. Mohon agar lembar umpan balik ini dapat dipindai dan dikirimkan kepada kami melalui email ke corporate.secretary@megapolitan-group.com. Lembar umpan balik ini juga dapat dipotong dan dikirimkan kembali ke alamat:

Thank you for your participation. Please scan this feedback sheet and send to us via email to corporate.secretary@megapolitan-group.com. This feedback sheet can also be cut and sent back to the address:

PT Megapolitan Developments Tbk

The Bellagio Residence & Mall
Jl.Kawasan Mega Kuningan Barat
Kav.E4 No.3 Kuningan Timur, Jakarta 12950
T. (021) 3001 9938
F. (021) 3001 9939
corporate.secretary@megapolitan-group.com
www.megapolitan-group.com

Laporan Keuangan Konsolidasian

Consolidated Financial Report



**LAPORAN KEUANGAN/
FINANCIAL STATEMENTS**

**BESERTA/
WITH**

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk DAN ENTITAS ANAK/
PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**

**31 DESEMBER 2025/
DECEMBER 31, 2025**

**DAFTAR ISI/
TABLE OF CONTENTS**

	Halaman/ <i>Page</i>	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1a – 1c	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Kprehensif Lain Konsolidasian	2a – 2b	<i>Consolidated Statement Of Profit And Loss And Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	4a – 4b	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	5 – 118	<i>Consolidated Notes to the Financial Statements</i>
Laporan Auditor Independen	i – viii	<i>Independent Auditors' Report</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB
ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY
ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk DAN ENTITAS ANAK
PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini / *We the undersigned:*

1. Nama / <i>Name</i>	:	Ronald Trisna Wihardja
Alamat kantor / <i>Office Address</i>	:	Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav E4 Kuningan Timur Setiabudi, Jakarta Selatan
Nomor telepon / <i>Phone Number</i>	:	021-30019938
Jabatan / <i>Position</i>	:	Direktur Utama / <i>President Director</i>
2. Nama / <i>Name</i>	:	Ouw Desiyanti
Alamat kantor / <i>Office Address</i>	:	Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav E4 Kuningan Timur Setiabudi, Jakarta Selatan
Nomor telepon / <i>Phone Number</i>	:	021-30019938
Jabatan / <i>Position</i>	:	Direktur Keuangan / <i>Finance Director</i>

Menyatakan bahwa / *State that:*

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan konsolidasian;	1. <i>Responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;</i>
2. Laporan Keuangan Konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang berlaku umum di Indonesia;	2. <i>The consolidated financial statement has been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (SAK);</i>
3. a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar;	3. a. <i>All information combined in the consolidated financial statements is complete and correct;</i>
b. Laporan Keuangan Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.	b. <i>The consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts;</i>
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan.	4. <i>Responsible for the Company's internal control system.</i>

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Atas nama dan mewakili Direksi / *For and on behalf of the Board of Directors*
Jakarta, 30 Maret 2026 / *March 30, 2026*

Ronald Trisna Wihardja
Direktur Utama / *President Director*

Ouw Desiyanti
Direktur Keuangan / *Finance Director*

PT. Megapolitan Developments, Tbk

Head Office : The Bellagio Residence, Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav. E4 No. 3 Kuningan Timur, Setiabudi - Jakarta 12950 P. (021) 3001 9938 F. (021) 3001 9939

Branch Office : Megapolitan Marketing Gallery, Jl. Cinere Raya - Depok P. (021) 754 5068 F. (021) 754 0660

Bringing Dreams to Life

PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025	2024*	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	2g, 4	156.025.778.730	165.475.545.907	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	2j, 5	11.532.765.374	16.900.559.620	Trade receivables
Persediaan	2i, 6	1.369.805.632.237	1.400.394.246.392	Inventories
Pajak dibayar di muka	2v, 16a	16.555.089.379	35.301.545.469	Prepaid taxes
Uang muka dan biayartd dibayar di muka	2k, 2o, 8	2.147.567.776	1.825.540.992	Advance payments and prepaid expenses
TOTAL ASET LANCAR		1.556.066.833.496	1.619.897.438.380	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Investasi pada entitas asosiasi	2f, 9	-	214.690.171.363	Investments in associates
Aset pajak tangguhan	16e	1.355.425.737	1.398.556.987	Deferred tax assets
Aset tetap – setelah dikurangi akumulasi penyusutan Rp 50.902.419.513 dan Rp 49.278.451.827 tahun 2025 dan 2024	2m, 11	12.513.360.105	13.461.617.845	Fixed assets – less accumulated depreciation of Rp 50,902,419,513 and Rp 49,278,451,827 in 2025 and 2024
Piutang lain-lain - pihak berelasi	2h, 31	7.530.339.477	44.392.105.390	Other receivables related parties -
Tanah yang belum dikembangkan	2l, 7	350.999.478.060	338.770.755.999	Land for development
Properti investasi	2n, 10	1.408.402.523.000	1.511.692.923.000	Investment property
Goodwill	24	2.109.551.639	2.109.551.639	Goodwill
Aset pengampunan pajak	2w, 12	1.460.476.293	1.355.519.595	Tax amnesty assets
TOTAL ASET		1.784.371.154.311	2.127.871.201.818	TOTAL NON-CURRENT
TIDAK LANCAR		1.784.371.154.311	2.127.871.201.818	ASSETS
TOTAL ASET		3.340.437.987.807	3.747.768.640.198	TOTAL ASSETS

*Reklasifikasi akun (Catatan 41)

Reclassification account (Note 41)*

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

1a

The accompanying form notes to the financial statement is an integral part of these consolidated financial statements.

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha				Trade payables
- Pihak ketiga	14	39.314.531.497	54.112.424.598	Third parties -
- Pihak berelasi	2h, 31	55.336.175.802	200.766.929.765	Related parties -
Utang pajak	2v, 16b	40.227.077.600	55.204.604.562	Taxes payables
Utang lain-lain	15	39.579.273.173	41.028.849.149	Other payables
Beban akrual	17	15.119.942.155	15.940.582.357	Accrual expenses
Uang muka pelanggan dan Pendapatan diterima di muka	18	399.162.144.914	478.614.895.304	Advance customers and Unearned revenue
Bagian pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Current maturities of long term debts
- Utang lembaga keuangan lainnya	13	941.507.143	1.683.383.001	Loan other - financial institutions
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK		589.680.652.284	847.351.668.736	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Pinjaman jangka panjang – setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Long – term debts net of current maturities
- Utang lembaga keuangan lainnya	13	432.771.214.219	432.948.656.809	Loan other financial - institutions
Utang lain-lain pihak berelasi	2h, 31	155.336.899.204	558.127.934.762	Other payables related parties
Liabilitas imbalan kerja	2s, 19	10.773.235.156	9.676.777.058	Employee benefit liability
Liabilitas pajak tangguhan	16e	17.107.179.364	19.737.589.364	Deferred tax liabilities
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG		615.988.527.943	1.020.490.957.993	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
TOTAL LIABILITAS		1.205.669.180.227	1.867.842.626.729	TOTAL LIABILITIES

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying form notes to the financial statement is an integral part of these consolidated financial statements.

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024	
EKUITAS				EQUITY
Modal saham				Share capital
Modal dasar masing-masing				Authorised
10.000.000.000 saham biasa				10,000,000,000 shares on
pada 2024 dan 2023, nilai				2024 and 2023 respectively at
nominal Rp 100 setiap saham,				par value of Rp 100 per share,
ditempatkan dan disetor				issued and fully paid
masing-masing 3.350.000.000				3,350,000,000 shares on 2024
saham pada 2025 dan 2024	20	335.000.000.000	335.000.000.000	and 2023 respectively
Tambahan modal disetor	21	126.254.412.723	126.054.412.723	Additional paid in capital
Saldo laba	23	1.332.688.869.269	1.411.171.677.000	Retained earnings
Dikurangi biaya perolehan saham				Less costs of treasury stock –
treasury – 29.361.116 saham				29,361,116 shares at
pada 31 Desember 2025 (31				December 31, 2025
Desember 2024: 0 saham)	22	(2.936.111.600)	-	(December 31, 2024: 0 shares)
Kepentingan non pengendali	25	343.761.637.188	7.699.923.746	Non controlling interest
TOTAL EKUITAS		2.134.768.807.580	1.879.926.013.469	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN				TOTAL LIABILITIES
EKUITAS		3.340.437.987.807	3.747.768.640.198	AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying form notes to the financial statement is an integral part of these consolidated financial statements.

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024	
PENDAPATAN	2r, 26	206.937.767.461	1.353.932.364.676	REVENUES
BEBAN POKOK	2r, 27	(88.425.194.057)	(724.240.285.539)	COST OF
PENDAPATAN				REVENUES
LABA KOTOR		118.512.573.404	629.692.079.137	GROSS PROFIT
Beban penjualan	2r, 28	(3.162.232.912)	(4.555.009.346)	Selling expenses
Beban usaha	2r, 29	(68.111.374.891)	(61.171.486.150)	Operating expenses
Beban pajak final	16c	(8.198.276.044)	(40.518.171.569)	Final tax expenses
Beban penyusutan dan amortisasi		(2.129.901.315)	(1.911.358.086)	Depreciation and amortization expenses
Pendapatan lain-lain	30	1.964.632.117	3.983.878.757	Other income
Pendapatan bunga		4.856.821.305	7.391.092.948	Interest income
Beban bunga		(1.033.436.593)	(88.350.294.097)	Interest expenses
Beban penyisihan piutang ragu-ragu	5	(4.864.645.265)	(3.354.454.561)	The allowance for doubtful account
Bagian laba (rugi) entitas asosiasi	9	-	208.056.640.074	Share of profit (loss) of entities associates
Beban lain-lain	30	(1.054.230.363)	(15.608.353.439)	Other expenses
LABA SEBELUM PENYESUAIAN NILAI WAJAR PROPERTI INVESTASI		36.779.929.443	633.654.563.668	PROFIT BEFORE ADJUSTMENT ON FAIR VALUE OF INVESTMENT PROPERTIES
Selisih penilaian kembali properti investasi	35	(103.491.150.000)	(114.177.274.154)	Investment property revaluation difference
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(66.711.220.557)	519.477.289.514	PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAXES
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN				INCOME (EXPENSE) TAX BENEFIT
Manfaat pajak tangguhan	16e	2.587.278.750	3.234.704.153	Deferred tax expenses
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN		(64.123.941.807)	522.711.993.667	NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR CURRENT

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

2a

The accompanying form notes to the financial statement is an integral part of these consolidated financial statements.

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025	2024	
Penghasilan				
Komprehensif lain				Other comprehensive income
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that will not be Reclassified subsequently to profit or loss
Pengukuran kembali atas atas program imbalan kerja	19	(332.409.529)	(746.187.597)	Remeasurement on employee benefits program
Total penghasilan komprehensif		(332.409.529)	(746.187.597)	Total comprehensive income
TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN, SETELAH PAJAK		(64.456.351.336)	521.965.806.070	TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) NET OF TAX
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan kepada:				Profit (loss) attributable to:
Pemilik entitas induk		(78.017.046.205)	523.569.624.131	Owner of the parent entity
Kepentingan nonpengendali		13.893.104.398	(857.630.464)	Non-Controlling Interest
Total		(64.123.941.807)	522.711.993.667	Total
Laba (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				Comprehensive income (loss) attributable to:
Pemilik entitas induk		(78.349.357.179)	522.825.282.105	Owner of the parent entity
Kepentingan nonpengendali		13.893.005.843	(859.476.035)	Non-Controlling Interest
Total		(64.456.351.336)	521.965.806.070	Total
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR	32	(23,39)	156,07	PROFIT (LOSS) PER SHARE

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

2b

The accompanying form notes to the financial statement is an integral part of these consolidated financial statements.

PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
CASH FLOWS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025	2024*	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan		117.299.090.603	1.382.254.964.445	Receipts from customers
Pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan		(144.540.694.728)	(1.289.447.668.024)	Payments to suppliers and employees
Pembayaran pajak penghasilan		(4.534.303.614)	(25.490.619.833)	Income taxes paid
Penerimaan dari pendapatan bunga		4.856.821.305	7.391.092.948	Cash received from interest income
Pembayaran bunga		(1.033.436.593)	(88.350.294.097)	Interest paid
Penerimaan (pembayaran) lainnya		(2.084.150.160)	(15.571.193.145)	Other receipt (payments)
Penyesuaian neto perubahan konsolidasi		536.658.973.586	-	Net adjustment for changes in consolidation
Kas bersih di peroleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi		506.622.300.399	(29.213.717.706)	Net cash provided by (used in) operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	11	(1.262.719.744)	(3.718.801.248)	Acquisition of fixed assets
Penjualan aset tetap	11	340.401.000	100.000.000	Sales of fixed assets
Penambahan properti investasi		(200.750.000)	(4.780.674.154)	Additional of invesment properties
Kas dari Entitas anak yang pertama kali dikonsolidasi		266.454.824	-	Cash from subsidiaries Consolidated for the first time
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		(856.613.920)	(8.399.475.402)	Net cash used in investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Utang lembaga keuangan				Bank financial
Penerimaan		-	-	Receipt
Pembayaran		(919.318.448)	(526.075.436.064)	Payment
Utang pihak berelasi				Related parties payable
Penerimaan		-	675.410.886.463	Receipt
Pembayaran		(548.221.789.521)	-	Payment
Piutang pihak berelasi				Receivables from related parties
Penerimaan		36.861.765.913	-	Receipt
Pembayaran			(130.298.000)	Payment
Pembelian dari saham tresuri		(2.936.111.600)	-	Purchase of treasury shares
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan		(515.215.453.656)	149.205.152.399	Net cash provided by (used in) financing activities

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan.

The accompanying form notes to the financial statement is an integral part of these financial statements.

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
CASH FLOWS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025	2024	
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(9.449.767.177)	111.591.959.291	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENT
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		165.475.545.907	53.883.586.616	CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	2g, 4	156.025.778.730	165.475.545.907	CASH AND CASH EQUIVALENT AT END OF THE YEAR
Reklasifikasi akun (Catatan 41)				Reclassification account (Note 41)

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan.

The accompanying form notes to the financial statement is an integral part of these financial statements.

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan dan Informasi Umum

PT Megapolitan Developments (d/h Megapolitan Developments Corporation) ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 24 tanggal 10 September 1976 oleh Soeleman Ardjasmita, S.H. Notaris di Jakarta. Akta pendirian ini telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No.Y.A.5/513/4, tanggal 5 November 1976, serta telah diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 94 tanggal 23 November 1976 dan tambahan Berita Negara No. 855.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 9 tanggal 4 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., M.Kn., LL.M, mengenai:

1. Persetujuan perubahan status Perusahaan dari Perseroan Terbatas Tertutup/Non Publik menjadi PerseroanTerbuka/Publik.
2. Persetujuan melakukan Penawaran Umum Perdana kepada masyarakat di Indonesia.
3. Persetujuan penjualan saham dalam simpanan Perusahaan sebanyak-banyaknya 850.000.000 saham atau sebesar Rp 85.000.000.000 melalui Penawaran Umum dengan memperhatikan Peraturan Perundangan yang berlaku termasuk Peraturan Pasar Modal.
4. Persetujuan pemberian kuasa kepada Direksi Perusahaan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor.

Persetujuan perubahan seluruh Anggaran Dasar Perusahaan sehubungan dengan perubahan status Perusahaan.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company and General Information

PT Megapolitan Developments (formerly known as Megapolitan Developments Corporation) (the "Company") was established by Deed No. 24 dated September 10, 1976 by Soeleman Ardjasmita, S.H. Notary in Jakarta. This deed was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in Decree No.Y.A.5/513/4, dated November 5, 1976, and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 94 dated November 23, 1976 and the additional State Gazette No. 855.

Based on Notarial Deed No. 9 dated October 4, 2010 the Notary Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., M.Kn., LL.M, regarding:

1. *Approval of the change of status of a Limited Liability Company Closed/Non- Public into Public Companies/Public.*
2. *Approval of Initial Public Offering to the public in Indonesia.*
3. *Approval of the sale of shares of the Company as much as 850,000,000 shares or Rp 85,000,000,000 through a public offering with regard Regulations in force including the Capital Market Regulations.*
4. *Approval of authorization to the Board of Directors of the Company to declare a separate deed of the increase in issued and paid-up.*

Approval of changes to the Articles of Association in connection with the Company's change in status.

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan dan Informasi Umum

Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU- 48137.AH.01.02. Tahun 2010 tanggal 13 Oktober 2010.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, Perusahaan terutama bergerak dalam bidang pembangunan real estate. Pada saat ini ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah pembangunan pertokoan dan pemukiman. Perusahaan memulai aktivitas usaha komersialnya sejak tahun 1978.

Perusahaan berdomisili di Bellagio Residence, Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav. E4 No.3, Kuningan Timur, Setia Budi, Jakarta Selatan 12950.

Entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Cosmopolitan Persada Developments.

Pada tanggal 31 Desember 2010, Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK) menerbitkan Surat Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Pendaftaran sehubungan dengan Penawaran Umum Saham Perdana Perusahaan sebanyak 850.000.000 lembar saham, sesuai dengan surat Keputusan Bapepam-LK No. S- 11766/BL/2010 tanggal 31 Desember 2010. Pada tanggal 12 Januari 2011, saham Perusahaan mulai mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia dengan harga penawaran perdana sebesar Rp 250 (Rupiah penuh) per saham.

b. Komisaris, Direksi, Komite Audit, dan Karyawan

Berdasarkan akta pernyataan keputusan para pemegang saham No. 81 tanggal 20 Mei 2025 dan No. 143 tanggal 30 Mei 2024 yang dibuat dihadapan Stephanie Wilamarta, S.H., serta berdasarkan surat keputusan Dewan Komisaris No.004/MD/KOM/XI/2024 tanggal 21 November 2024 tentang pengangkatan anggota komite audit, susunan anggota Komisaris dan Direksi Perusahaan. Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL

a. Establishment of the Company and General Information

Amendments to the Articles of Association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with Decree No. AHU 48137.AH.01.02. Year 2010 dated October 13, 2010.

In accordance with Article 3 of the Articles of Association, the Company is primarily engaged in real estate development. At this time the scope of its activities is shopping and residential development. The Company started its commercial operations since 1978.

The Company is located in Bellagio Residence, Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav. E4 3, Kuningan Timur, Setia Budi, Jakarta Selatan 12950.

The parent entity of the Company is PT Cosmopolitan Persada Developments.

On December 31, 2010, the Capital Market Supervisory Agency and Financial Institution (BAPEPAM-LK) published a Notice of Effectiveness of Registration Statement in connection with the Initial Public Offering as many as 850,000,000 shares of the Company, in accordance with the Decree of Bapepam-LK No. S-11766/BL/2010 dated December 31, 2010. On January 12, 2011, the Company's shares listed all its issued shares on the Indonesia Stock Exchange at the initial offering price of Rp 250 (full amount) per share.

b. The Commissioner, Directors, Audit Committee, and Employees

Based on the deed of shareholders' resolution No. 81 dated May 20, 2025 and No. 143 dated May 30, 2024 made before Stephanie Wilamarta, S.H., as well as based on the decision letter of the Board of Commissioners No.004/MD/KOM/XI/2024 tanggal November 21, 2024 regarding the appointment of audit committee members, the composition of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors. The composition of the Company's management as at December 31, 2025 and 2024 is as follows:

1. UMUM (lanjutan)

b. Komisaris, Direksi, Komite Audit, dan Karyawan (lanjutan)

	2025
<u>Dewan Komisaris</u>	
Komisaris Utama	Barbara Angela Barak Rimba
Komisaris	Jennifer Barak Rimba
Komisaris Independen	Hongisisilia, SE, Ak
Komisaris Independen	Drs. Anton Bachrul Alam, S.H.
<u>Dewan Direksi</u>	
Direktur Utama	Ronald Trisna Wihardja
Direktur	Lora Melani Lowas Barak Rimba
Direktur	Radian Wena Wahyudi
Direktur	Ouw Desiyanti
<u>Komite Audit</u>	
Ketua Komite Audit	Drs. Anton Bachrul Alam, S.H.
Anggota	Tan Wiljadi
Anggota	Ari Binsar
<u>Internal Auditor</u>	
Ketua	Anita Nur Christi

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, jumlah karyawan tetap Grup masing-masing adalah 129 dan 139.

Gaji dan kompensasi lainnya yang dibayarkan kepada Komisaris dan Direksi Grup adalah sebagai berikut:

	2025
Dewan Komisaris	1.400.475.200
Dewan Direksi	6.628.160.000
Total	8.028.635.200

Besarnya liabilitas imbalan kerja untuk direksi dan komisaris per 31 Desember 2025 dan 2024 berdasarkan perhitungan aktuaris masing-masing adalah sebesar Rp 5.667.772.957 dan Rp 4.886.065.888.

1. GENERAL (continued)

b. The Commissioner, Directors, Audit Committee, and Employees (continued)

	2024	
<u>Board of Commissioners</u>		
	Barbara Angela Barak Rimba	President Commissioner
	Jennifer Barak Rimba	Commissioner
	Hongisisilia, SE, Ak	Independent Commissioner
	Drs. Anton Bachrul Alam, S.H.	Independent Commissioner
<u>Board of Directors</u>		
	Ronald Trisna Wihardja	President Director
	Lora Melani Lowas Barak Rimba	Director
	Radian Wena Wahyudi	Director
	Ouw Desiyanti	Director
<u>Audit Committee</u>		
	Drs. Anton Bachrul Alam, S.H.	Chairman
	Tan Wiljadi	Member
	Ari Binsar	Member
<u>Internal Auditor</u>		
	Anita Nur Christi	Leader

On December 31, 2025 and 2024, the number of employees of the Group, 129 and 139, respectively.

Salaries and other compensation paid to the Commissioners and Directors of the Group are as follows:

	2024	
	1.400.475.200	Board of Commissioners
	6.334.010.000	Board of Directors
Total	7.734.485.200	Total

The amount of employee benefits liability for directors and commissioners per December 31, 2025 and 2024 based on the actuarial calculation of each is Rp 5,667,772,957 and Rp 4,886,065,888.

1. UMUM (lanjutan)

c. Penerbitan laporan keuangan konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, pada tanggal 30 Maret 2026.

d. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Perusahaan melakukan pembelian kembali saham merujuk kepada Surat OJK S-17/D.04/2025 tanggal 18 Maret 2025 tentang kebijakan pelaksanaan pembelian kembali saham yang dikeluarkan oleh Perusahaan Terbuka dalam kondisi pasar yang berfluktuasi secara signifikan. Perusahaan telah mengumumkan keterbukaan informasi mengenai pembelian kembali saham melalui website BEI dan Perseroan pada tanggal 14 April 2025.

e. Entitas anak

Perusahaan memiliki pengendalian atas Entitas Anak pada 31 Desember 2025 dan 2024 sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

c. Issuance of consolidated financial statements

The consolidated financial statements have been authorized for issue by the Directors of the Company, the party responsible for the preparation and completion of the consolidated financial statements, on March 30, 2026.

d. Public Offering of Shares of the Company

The Company is conducting a share buyback in accordance with OJK Letter S-17/D.04/2025 dated March 18, 2025, regarding the policy on the implementation of share buybacks by public companies under conditions of significant market volatility. The Company announced the disclosure regarding the share buyback through the IDX and the Company's websites on April 14, 2025.

e. Subsidiaries

The Company has control over the Subsidiaries as of December 31, 2025 and 2024 as follows:

Entitas anak/ Subsidiaries	Domisil/ Domicile	Bidang Usaha/ Business segment	Beroperasi secara komersial/St art of operation commercial	Persentase kepemilikan/ Percentage ownership		Jumlah aset (sebelum eliminasi)/Amount of assets (before elimination)	
				31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024	31 Desember 2025/ December 31, 2025	31 Desember 2024/ December 31, 2024
PT Tirta Persada Developments (TPD)	Bogor	Perumahan/ Shopping center	2007	99,89%	99,89%	677.398.373.855	675.052.887.975
PT Graha Mentari Persada (GMP)	Depok	Perumahan/ Properti	2007	99,00%	99,00%	98.074.072.170	98.137.144.934
PT Mega Limo Estate (MLE)	Depok	Perumahan/ Properti	1982	99,80%	99,80%	150.722.945.290	148.666.517.630
PT Mega Pasanggrahan Indah (MPI)	Depok	Perumahan/ Shopping center	1983	99,38%	99,38%	1.899.877.800.314	2.017.559.044.842
PT Titan Property (TP)	Tangerang	Perumahan/ Properti	2006	99,99%	99,99%	164.589.651.374	196.518.793.350
PT Megapolitan Mentari Persada (MMP)	Bogor	Perumahan/ Properti	2007	40,00%	40,00%	642.218.156.882	-

1. UMUM (lanjutan)

f. Pendirian, Akuisisi dan Pelepasan Entitas Anak

- i. Berdasarkan Akta perjanjian No. 3 tanggal 1 September 2008 Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., telah dilakukan pengambilalihan saham PT Titan Property (TP) dimana sebanyak 10.000 saham atas nama PT Pada Investama dan sebanyak 9.999 saham atas nama PT Sam Investama oleh PT Megapolitan Developments senilai Rp 19.999.000.000 dan sebanyak 1 saham atas nama PT Sam Investama diambil alih oleh Tn. Sudjono Barak Rimba, sehingga kepemilikan saham TP 99,995% dikuasai oleh Perusahaan.

Berdasarkan akta No. 133 tanggal 19 Desember 2019, Perusahaan mengkonversikan utang TP sebesar Rp 118.000.000.000 menjadi tambahan modal disetor, sehingga kepemilikan Perusahaan di TP meningkat dari 99,995% menjadi 99,999%.

- ii. Pada tanggal 15 Desember 2007, Perusahaan mendirikan Entitas Anak baru dengan nama PT Tirta Persada Developments (TPD). TPD didirikan dengan cara menyertakan modal berupa tanah seluas ± 17 ha, yang berlokasi di Bogor City Center, yang diperhitungkan menggunakan nilai buku sebesar Rp 1.673.000.000.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.102 tanggal 24 Februari 2017, PT Tirta Persada Developments, entitas anak, menyetujui peningkatan modal dasar Perusahaan yang semula Rp 6.720.000.000 menjadi sebesar Rp 160.000.000.000 dan modal ditempatkan serta modal disetor Perusahaan yang semula masing-masing sebesar Rp 1.680.000.000, menjadi masing-masing sebesar Rp 40.000.000.000 sehingga setelah peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor, Perusahaan memiliki saham sebanyak 39.000 lembar saham atau sebesar Rp 39.000.000.000. Nilai tersebut mewakili kepemilikan Perusahaan terhadap TPD sebesar 99,75%.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 5 tanggal 8 Januari 2021, oleh Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., di Jakarta, Perusahaan mengkonversikan utang PT Tirta Persada Developments (TPD) sebesar Rp 52.800.000.000 menjadi tambahan modal disetor, sehingga kepemilikan perusahaan di TPD meningkat dari 99,75% menjadi 99,89%.

1. GENERAL (continued)

f. Establishment, Acquisition and Disposal of subsidiaries

- i. Based on the agreement No. 3 dated September 1, 2008 Misahardi Wilamarta, S.H., has made the acquisition of the shares of PT Titan Property (TP) where as many as 10,000 shares on PT Pada Investama amounted to 9,999 shares of on behalf of PT Sam Investama by PT Megapolitan Developments amounted to Rp 19,999,000,000 and 1 shares on behalf of PT Sam Investama taken over by Tn. Sudjono Barak Rimba, therefore, 99.995% ownership of TP held by the Company.

Based on deed No. 133 dated December 19, 2019, the Company converted TP's debt of Rp 118,000,000,000 into additional paid-in capital, while the company's ownership in TP increased from 99.995% to 99.999%.

- ii. On December 15, 2007, the Company established a new subsidiary under the name of PT Tirta Persada Developments (TPD). TPD is established by paid up capital in the form of land covering ± 17 ha, located in Bogor City Center, which is calculated using net book value of Rp 1,673,000,000.

Based on the Deed No.102 date February 24, 2017, PT Tirta Persada Developments, a subsidiary, approved the increase in authorized capital of the Company which was originally Rp 6,720,000,000 to Rp 160,000,000,000 and the issued and paid up capital, the company that originally each of Rp 1,680,000,000 into each Rp 40,000,000,000 so that after the after the increase in issued and paid-up capital, The Company owns 39,000 shares of Rp 39,000,000,000. That amount represents the Company's ownership to 99.75% of TPD.

Based on the Deed No. 5 dated January 8, 2021, by Notary Stephanie Wilamarta, SH, in Jakarta, the Company converted the debt of PT Tirta Persada Developments (TPD) amounting to Rp 52,800,000,000 into additional paid-in capital, so that the company's ownership in TPD increased from 99.75% to 99.89%.

1. UMUM (lanjutan)

f. Pendirian, Akuisisi dan Pelepasan Entitas Anak (lanjutan)

- iii. Pada tanggal 15 Desember 2007 Perusahaan mendirikan Entitas Anak baru dengan nama PT Megapolitan Mentari Persada (MMP). MMP didirikan dengan cara menyertakan modal berupa tanah seluas ± 195 ha, yang berlokasi di Desa Pasir Laja, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang dikenal dengan Megapolitan Sentul City, yang diperhitungkan menggunakan nilai buku sebesar Rp 17.161.000.000. Nilai tersebut mewakili kepemilikan Perusahaan terhadap MMP sebesar 99,77%. Pada tanggal 25 Agustus 2008, Perusahaan melepas kepemilikannya di MMP senilai Rp 10.281.000.000 kepada Pan Asia Holding Investment Ltd, sehingga kepemilikan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2008 menjadi 40%.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup. Pengendalian ada ketika Grup memiliki kekuasaan atas PT MMP, terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee, serta memiliki kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut.

Laporan keuangan entitas anak dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan Grup sejak tanggal diperolehnya pengendalian sampai dengan tanggal berakhirnya pengendalian. Seluruh saldo dan transaksi antar entitas dalam Grup, termasuk pendapatan, beban, dan dividen, dieliminasi secara penuh dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

Perubahan kepemilikan pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas.

Sehubungan dengan perubahan fakta dan keadaan pada tahun 2025, Grup memperoleh pengendalian atas PT MMP sehingga laporan keuangan PT MMP dikonsolidasikan sejak tanggal diperolehnya pengendalian.

1. GENERAL (continued)

f. Establishment, Acquisition and Disposal of subsidiaries (continued)

- iii. On December 15, 2007, the Company established a new Subsidiary under the name PT Megapolitan Mentari Persada (MMP). MMP was established by paid up capital in the form of deposit land area of ± 195 ha, located in the village Pasirlaja, District of Sukaraja, Bogor, West Java, known as Megapolitan Sentul City, which is calculated using net book value of Rp 17,161,000,000. That amount represents the Company's ownership of the MMP amounted to 99.77%. On August 25, 2008, the Company disposed of its ownership in MMP amounted to Rp 10,281,000,000 to Pan Asia Investment Holding Ltd., the Company's ownership as of December 31, 2008 to 40%.

A subsidiary is an entity controlled by the Group. Control exists when the Group has power over PT MMP, is exposed to or has rights to variable returns from its involvement with the investee, and has the ability to use its power to influence those returns.

The financial statements of subsidiaries are consolidated into the Group's financial statements from the date control is obtained until the date control ceases. All balances and transactions between entities within the Group, including revenue, expenses and dividends, are fully eliminated in the preparation of the consolidated financial statements.

Changes in ownership of a subsidiary that do not result in a loss of control are recognised as equity transactions.

In light of changes in facts and circumstances in 2025, the Group acquired control of PT MMP; consequently, PT MMP's financial statements have been consolidated from the date control was acquired.

1. UMUM (lanjutan)

f. Pendirian, Akuisisi dan Pelepasan Entitas Anak (lanjutan)

- iv. Pada tanggal 15 Desember 2007, Perusahaan mendirikan Entitas Anak baru dengan nama PT Graha Mentari Persada (GMP). GMP didirikan dengan cara menyetorkan modal berupa tanah seluas ± 30 ha, di Graha Cinere yang berlokasi di Kelurahan Limo (d/h Desa Limo), Kecamatan Limo (d/h Kecamatan Sawangan), Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor) dan Kelurahan Krukut (d/h desa Krukut), Kecamatan Limo (d/h Kecamatan Sawangan), Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor), yang diperhitungkan menggunakan nilai buku sebesar Rp 6.216.000.000.

Nilai tersebut mewakili kepemilikan Perusahaan terhadap GMP sebesar 99%.

- v. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 83 tanggal 16 November 2007 yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan meningkatkan modal dasar dari Rp 30.000.000.000 menjadi Rp 200.000.000.000 dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 15.660.000.000 menjadi sebesar Rp 42.510.000.000. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 26.850.000.000 tersebut dilakukan dengan inbreng saham dan diambil bagian oleh:

- Lora Melani Lowas (LML) dengan nilai nominal sebesar Rp 8.100.000.000 saham miliknya di PT Mega Limo Estate (MLE), Anak Perusahaan dan sebesar Rp 11.250.000.000 sahamnya di PT Mega Pasanggarahan Indah (MPI), Anak Perusahaan, sehingga yang diambil bagian berjumlah Rp 19.350.000.000; dan
- Jennifer Barak Rimba (JBR) dengan nilai nominal sebesar Rp 6.250.000.000 saham miliknya di MLE dan sebesar dengan nilai nominal Rp 1.250.000.000 sahamnya di MPI, sehingga yang diambil bagian berjumlah Rp 7.500.000.000.

1. GENERAL (continued)

f. Establishment, Acquisition and Disposal of subsidiaries (continued)

- iv. On December 15, 2007, the Company established a new Subsidiary under the name of PT Graha Mentari Persada (GMP). GMP is established by paid up capital in the form of land of ± 30 ha, in Graha Cinere located in the Village Limo (d/h Village Limo), District Limo (d/h District of Sawangan), Kota Depok (d/h Bogor District) and Village krukut (d/h krukut village), District Limo (d/h District of Sawangan), Kota Depok (d/h Bogor District), which is calculated using net book value of Rp 6,216,000,000.

That amount represents the Company's ownership of 99% of the GMP.

- v. Based on the Deed No. 83 dated November 16, 2007 in the presence of Misahardi Wilamarta, S.H., Notary in Jakarta, the Company increased its authorized capital from Rp 30,000,000,000 to Rp 200,000,000,000, and increase the issued and paid up capital from Rp 15,660,000,000 to Rp 42,510,000,000. Increase in issued and paid up capital of Rp 26,850,000,000 was committed by inbreng shares and subscribed by:

- Lora Melani Lowas (LML) with a nominal value of Rp 8,100,000,000 of its shares in PT Mega Limo Estate (MLE), the subsidiary and Rp 11,250,000,000 shares in PT Mega Pasanggarahan Indah (MPI), a subsidiary, therefore, taken part amounted to Rp 19,350,000,000; and
- Jennifer Barak Rimba (JBR) with a nominal value of Rp 6,250,000,000 of its shares in the MLE and amounted to a nominal value of Rp 1,250,000,000 shares in MPI, therefore, taken part amounted to Rp 7,500,000,000.

1. UMUM (lanjutan)

f. Pendirian, Akuisisi dan Pelepasan Entitas Anak (lanjutan)

vi. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 41 tanggal 6 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, Perusahaan meningkatkan modal dasar dari Rp 150.000.000.000 menjadi Rp 200.000.000.000, dan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor dari Rp 42.510.000.000 menjadi sebesar Rp 87.573.000.000. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 45.053.000.000 tersebut diambil bagian oleh:

- LML sebesar Rp 9.380.000.000 dengan cara penyeteroran tunai.
- JBR sebesar Rp 28.183.000.000 yang dilakukan dengan cara penyeteroran tunai sejumlah Rp 9.370.000.000 serta inbreng saham dengan nilai nominal sejumlah Rp 7.813.000.000 atas saham yang dimiliki di MLE dan dengan nilai nominal sejumlah Rp 11.000.000.000 saham yang dimiliki di MPI.
- Barbara Angela Barak Rimba (BABR) sejumlah Rp 7.500.000.000 yang dilakukan dengan cara inbreng saham dengan nilai nominal sejumlah Rp 6.250.000.000 atas saham yang dimiliki di MLE dan sejumlah Rp 1.250.000.000 saham yang dimiliki di MPI.

Sehingga pada tahun 2007, berdasarkan akta-akta tersebut di atas Perusahaan telah memiliki saham MLE dan MPI dan kedua perusahaan tersebut menjadi entitas anak dengan kepemilikan MLE dan MPI masing-masing sebesar 99,66% dan 99,38%.

Berdasarkan akta No. 132 tanggal 19 Desember 2019, Perusahaan mengkonversikan utang MLE sebesar Rp 55.500.000.000 menjadi tambahan modal disetor, sehingga kepemilikan Perusahaan di MLE meningkat dari 99,66% menjadi 99,80%.

1. GENERAL (continued)

f. Establishment, Acquisition and Disposal of subsidiaries (continued)

vi. Based on the Deed No. 41 dated December 6, 2007 that Misahardi Wilamarta, S.H., Notary in Jakarta, the Company increased its authorized capital from Rp 150,000,000,000 to Rp 200,000,000,000, and increase the issued and paid up capital from Rp 42,510,000,000 to Rp 87,573,000,000. Increase in issued and paid up capital of Rp 45,053,000,000 was subscribed by:

- LML amounted to Rp 9,380,000,000 by paid up of cash deposit.
- JBR amounted to Rp 28,183,000,000 which is done by the payment of cash amounted to Rp9,370,000,000 and inbreng shares with nominal value of Rp 7,813,000,000 for the shares owned in the MLE and with a nominal value of Rp11,000,000,000 of shares held in the MPI.
- Barbara Angela Barak Rimba (BABR) amounted to Rp7,500,000,000 that was done by inbreng shares with nominal value of Rp6,250,000,000 for the shares owned in the MLE and Rp1,250,000,000 shares held in the MPI.

And in 2007, by the deed of the above-mentioned company has been having an MLE and MPI shares and the two companies have become wholly owned subsidiaries, MLE and MPI respectively 99.66% and 99.38%.

Based on deed No.132 dated December 19, 2019, the Company converted MLE's debt of Rp 55,500,000,000 into additional paid-in capital, the Company's ownership in MLE increased from 99.66% to 99.80%.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) (sekarang Otoritas Jasa Keuangan/OJK) berdasarkan keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012.

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan PSAK 201: Penyajian laporan keuangan. Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian disusun berdasarkan basis akrual, menggunakan dasar akuntansi biaya historis, kecuali untuk akun-akun tertentu yang disajikan berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung, yang menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan sebagai aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Tahun buku Grup adalah 1 Januari sampai dengan 31 Desember 2025.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise of the Statements of Financial Accounting Standards and Interpretations of Financial Accounting Standards issued by the Board of Financial Accounting Standards of the Indonesian Institute of Accountants and the Regulations No. VIII.G.7 regarding "Presentation and Disclosure of Financial Statements of Public Companies" included in the appendix of the Decree of the Chairman of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency (Bapepam-LK) (currently Financial Services Authority) No. KEP-347/BL/2012 dated on June 25, 2012.

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with PSAK 201: Presentation of Financial Statements. The consolidated financial statements, except consolidated statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis, using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies for those accounts.

The consolidated statements of cash flows have been prepared by using the direct method, presents receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities.

The annual financial reporting period of the Group is January 1 until December 31, 2025.

The reporting currency used in the preparation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), which is also the functional currency of the Group.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

b. Perubahan kebijakan akuntansi

Penerapan amendemen standar yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2025, yang relevan dengan operasi Perusahaan, namun tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan dan tidak memiliki efek yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK No. 221, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing – Kekurangan Ketertukaran"

c. Standar akuntansi yang telah disahkan namun belum berlaku efektif

Standar baru dan amendemen standar yang telah diterbitkan, yang relevan dengan operasi Perusahaan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025 adalah sebagai berikut:

Efektif 1 Januari 2026:

- Amendemen PSAK 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan" tentang klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan.
- Amendemen PSAK 109, "Instrumen Keuangan" tentang klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan.

Efektif 1 Januari 2027:

- PSAK 118 "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan"

Penerapan dini atas standar baru dan revisi diperkenankan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

b. Changes in accounting principles

The adoption of the amended standard that is effective beginning January 1, 2025 which are relevant to the Company operation, but did not result in substantial changes to the Company accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial years are as follows:

- *Amendment to PSAK No. 221, "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rate - Lack of Exchangeability"*

c. Accounting standards issued but not yet effective

New and amended standards issued which are relevant to the Group's operation, but not yet effective for the financial year beginning or after January 1, 2025 are as follows:

Effective January 1, 2026:

- *Amendment to PSAK 107, "Financial Instruments: Disclosures" related to classification and measurement of financial instrument.*
- *Amendment to PSAK 109, "Financial Instruments" related to classification and measurement of financial instruments.*

Effective January 1, 2027:

- *PSAK 118 "Presentation and Disclosure in Financial Statements"*

Early adoption of the new and revised standards is permitted.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

c. Standar akuntansi yang telah disahkan namun belum berlaku efektif (lanjutan)

Pada saat penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar dan interpretasi baru dan revisi tersebut pada laporan keuangan konsolidasian.

Penerapan dini atas standar baru dan revisi diperkenankan.

Pada saat penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar dan interpretasi baru dan revisi tersebut pada laporan keuangan konsolidasian Grup. Mulai dari 1 Januari 2025, referensi terhadap masing-masing PSAK dan ISAK akan diubah sesuai dengan penerbitan oleh DSAK Ikatan Akuntan Indonesia.

d. Prinsip-prinsip konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian terdiri dari laporan keuangan Entitas anak.

Pengendalian didapat ketika Perusahaan terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*.

Secara spesifik, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- Kekuasaan atas *investee* (misal, hak yang ada memberi kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*);
- Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*;

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

c. Accounting standards issued but not yet effective (continued)

As at the authorisation date of these consolidated financial statements, the Group was still evaluating the potential impact of the implementation of these amendments on its consolidated financial statements.

Early adoption of the new and revised standards is permitted.

As at the authorisation date of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact of these new and amended standards and interpretations on the Group's consolidated financial statements. Beginning January 1, 2025, references to the individual PSAKs and ISAKs will be changed as published by the DSAK of Indonesian Institute of Accountants.

d. Principles of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and subsidiaries.

Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

Specifically, the Group controls an investee if and only if the Group has:

- *Power over the investee (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee);*
- *Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee;*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

d. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

- Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Ketika Grup memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Grup dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas *investee* termasuk:

- Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain;
- Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain;
- Hak suara dan hak suara potensial Grup

Grup menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian.

Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak.

Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Grup dan pada kepentingan non pengendali ("KNP"), walaupun hasil di KNP mempunyai saldo defisit. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

Perubahan kepemilikan di entitas anak, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka:

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

d. Principles of consolidation (continued)

- The ability to use its power over the investee to affect its returns.

When the Group has less than a majority of the voting or similar rights of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- The contractual arrangement with the other vote holders of the investee;
- Rights arising from other contractual arrangements;
- The Group's voting rights and potential voting rights

The Group reassesses whether it controls an investee if facts and circumstances indicate a change in one or more of the three elements of control.

Consolidation of a subsidiaries begins when the Group obtains control over the subsidiaries and ceases when the Group loses control of the subsidiaries.

Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiaries acquired or disposed of during the period are included in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiaries.

Profit or loss and each component of other comprehensive income ("OCI") are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests ("NCI"), even if this results in the NCI having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies.

All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

A change in the ownership interest of a subsidiaries, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiaries, it:

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

d. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

- Menghentikan pengakuan aset (termasuk goodwill) dan liabilitas Entitas anak; Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- Menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada.
- Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- Mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- Mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi;
- Mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain atau saldo laba, begitu pula menjadi persyaratan jika Grup akan melepas secara langsung aset atau liabilitas yang terkait.

e. Kombinasi Bisnis

Untuk pembelian dengan diskon, sebelum mengakui keuntungan dari pembelian dengan diskon, pihak pengakuisisi menilai kembali apakah telah mengidentifikasi dengan tepat seluruh aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih serta mengakui setiap aset atau liabilitas tambahan yang dapat diidentifikasi dalam pengkajian kembali tersebut.

Jika selisih lebih itu tetap ada setelah identifikasi dilakukan, maka pihak pengakuisisi mengakui keuntungan yang dihasilkan dalam laba rugi pada tanggal akuisisi. Selisih lebih diatribusikan kepada pihak pengakuisisi.

Imbalan kontinjensi yang dialihkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar tanggal akuisisi. Perubahan nilai wajar atas imbalan kontinjensi setelah tanggal akuisisi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas, akan diakui dalam laporan laba rugi atau pendapatan komprehensif lainnya. Jika diklasifikasikan sebagai ekuitas, imbalan kontinjensi tidak diukur kembali sampai penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

d. Principles of consolidation (continued)

- Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiaries; Terminate the recognition of the recorded amount of each KNP;
- Derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any.
- Recognizes the fair value of payments received;
- Recognizes any investment retained at fair value;
- Recognizes any resulting difference as a gain or loss in the income statement;
- Reclassifying to profit or loss the proportion of gains and losses previously recognized in other comprehensive income or retained earnings is also a requirement if the Group is to dispose of the related asset or liability directly.

e. Business Combination

For bargain purchases, before recognizing a gain on a bargain purchase, the acquirer reassesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed and recognizes any additional assets or liabilities that are identified in that review.

If that gain remains after applying the identification, the acquirer recognizes the resulting gain in profit or loss on the acquisition date. The gain is attributed to the acquirer.

Any contingent consideration to be transferred by the acquirer is recognized at fair value at the acquisition date. Subsequent changes to the fair value of the contingent consideration which is deemed to be an asset or liability, either in profit or loss or as other comprehensive income. If the contingent consideration is classified as equity, it should not be remeasured until it is finally settled within equity.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

e. Kombinasi Bisnis (lanjutan)

Pada tanggal akuisisi, *goodwill* awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan jumlah setiap KNP atas selisih jumlah dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut kurang dari nilai wajar aset bersih yang telah diidentifikasi dari entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laba rugi.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada harga perolehan dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan uji penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Grup yang diharapkan akan bermanfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan atas UPK tersebut.

Jika *goodwill* telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka *goodwill* yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi UPK yang ditahan.

f. Investasi pada Entitas asosiasi

Asosiasi adalah entitas dimana Grup memiliki pengaruh signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan kebijakan tersebut.

Pertimbangan yang dibuat dalam menentukan pengaruh signifikan sama pentingnya dengan pengendalian atas anak perusahaan.

Investasi Grup pada entitas asosiasi diukur menggunakan metode ekuitas. Sesuai dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi diakui sebesar nilai perolehannya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

e. Business Combination (continued)

At acquisition date, *goodwill* is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for NCI over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the identifiable net assets of the subsidiaries acquired, the difference is recognized in profit or loss.

After initial recognition, *goodwill* is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, *goodwill* acquired in a business combination is, from the acquisition date, allocated to each of the Group's Cash-Generating Units ("CGUs") that are expected to benefit from the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those CGUs.

The individual financial statements of each Group entity are measured and presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency). The consolidated financial statements of the Group are presented in Indonesian Rupiah, which is the functional currency and the presentation currency for the consolidated financial statements.

f. Investment in associates

An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee, but is not control over those policies.

The considerations made in determining significant influence are similar to those necessary to determine control over subsidiaries.

The Group's investments in its associate are accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate is initially recognized at cost.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

f. Investasi pada Entitas asosiasi (lanjutan)

Jumlah tercatat investasi disesuaikan untuk mengakui perubahan bagian Grup atas asset bersih entitas asosiasi sejak tanggal akuisisi. *Goodwill* terkait dengan entitas asosiasi termasuk ke dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diperkenankan diamortisasi atau dilakukan tes penurunan nilai.

Laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain konsolidasian mencerminkan bagian atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Setiap perubahan atas pendapatan komprehensif lain atas investasi disajikan sebagai bagian dari pendapatan komprehensif lain Grup. Sebagai tambahan, ketika terdapat perubahan yang diakui secara langsung pada ekuitas dari entitas asosiasi, Grup mengakui bagiannya atas perubahan tersebut, ketika berlaku dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba dan rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi antara Grup dan entitas asosiasi dieliminasi sesuai dengan kepentingan Grup dalam entitas asosiasi.

Laporan keuangan entitas asosiasi disiapkan sesuai dengan periode pelaporan yang sama dengan Grup. Bila diperlukan, penyesuaian dibuat untuk menyamakan dengan kebijakan akuntansi Grup.

Setelah penerapan metode ekuitas, Grup menentukan apakah perlu untuk mengakui rugi penurunan nilai atas investasi di entitas asosiasi. Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah terdapat bukti yang objektif yang mengindikasikan bahwa investasi pada entitas asosiasi mengalami penurunan nilai. Jika terdapat bukti penurunan nilai, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi dalam entitas asosiasi dan nilai tercatatnya, dan mengakui kerugian tersebut sebagai "bagian dari keuntungan entitas asosiasi" dalam laporan laba rugi dan pendapatan komprehensif lain konsolidasian.

Saat kehilangan pengaruh signifikan atas asosiasi, Grup mengukur dan mengakui sisa investasinya pada nilai wajar. Semua perubahan antara nilai tercatat investasi pada saat kehilangan pengaruh signifikan dan nilai wajar atas sisa investasi dan pendapatan atas pelepasan investasi diakui dalam laba rugi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

f. Investment in associates (continued)

The carrying amount of the investment is adjusted to recognize changes in the Group's share of net assets of the associate since the acquisition date. Goodwill relating to the associate is included in the carrying amount of the investment and is neither amortized nor individually tested for impairment.

The consolidated statements of profit and loss and other comprehensive income reflect the Group's share of the results of operations of the associate. Any change in OCI of this investment is presented as part of the Group's OCI. In addition, when there has been a change recognized directly in the equity of the associate, the Group recognizes its share of the change, when applicable, in the consolidated statements of changes in equity. Unrealized gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate are eliminated to the extent of the interest in the associate.

The financial statements of the associate are prepared for the same reporting period as the Group. When necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognize an impairment loss on its investment in its associate. At each reporting date, the Group determines whether there is objective evidence that the investment in the associate is impaired. If there is such evidence, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate and its carrying value, then recognizes the loss as "share of profit of an associate" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

Upon loss of significant influence over the associate, the Group measures and recognizes any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate upon loss of significant influence and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognized in profit or loss.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

f. Investasi pada Entitas asosiasi (lanjutan)

Pada tahun 2025, Grup melakukan perubahan penyajian laporan keuangan sehubungan dengan perubahan status investasi pada PT Megapolitan Mentari Persada (MMP) (lihat catatan 9).

Sehubungan dengan perubahan tersebut, angka komparatif tahun sebelumnya tidak disajikan kembali karena perubahan ini merupakan dampak dari perubahan fakta dan keadaan dan bukan merupakan perubahan kebijakan akuntansi.

g. Kas dan setara kas

Berdasarkan PSAK No. 207: Laporan Arus Kas, kas dan setara kas terdiri atas saldo kas (*cash on hand*) dan rekening giro (*demand deposit*) dan investasi yang sifatnya sangat likuid, berjangka pendek, yang dengan cepat dapat segera dikonversikan menjadi kas dalam jumlah yang dapat ditentukan dan memiliki risiko perubahan nilai yang tidak signifikan. Tidak dijadikan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

h. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor):

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

f. Investment in associates (continued)

In 2025, the Group changed the presentation of its financial statements in connection with a change in the status of its investment in PT Megapolitan Mentari Persada (MMP) (see Note 9).

In light of these changes, comparative figures for the previous year have not been restated, as these changes result from changes in facts and circumstances and do not constitute a change in accounting policy.

g. Cash and cash equivalents

Based on PSAK No. 207: The statement of cash flows, cash and cash equivalents consists of cash on hand and demand deposits and investments that are very liquid, short-term, which can be quickly converted into cash in a predetermined amount and has a risk of insignificant changes in value. Not pledge as collateral and unrestricted.

h. Transactions with related parties

A related party is a person or entity that is related to the Group (the reporting entity):

- a. *A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:*
 - i. *has control or joint control over the reporting entity;*
 - ii. *has significant influence over the reporting entity; or*
 - iii. *is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

h. Transaksi dengan pihak-pihak yang berelasi
(lanjutan)

- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
- i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan paska kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor.
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a.
 - vii. Orang yang diidentifikasi sebagaimana dimaksud dalam huruf a.i. memiliki

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak tidak berelasi.

i. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan atau nilai realisasi bersih secara agregat. Biaya perolehan persediaan dialokasikan menurut masing-masing proyek yang ditentukan berdasarkan metode identifikasi khusus untuk beban yang langsung berkaitan dengan proyek pembangunan perumahan dan berdasarkan rata-rata meter persegi untuk beban fasilitas umum dan sosial sesuai dengan sektor yang dikembangkan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

h. Transactions with related parties (continued)

- b. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
- i. The entity and the reporting entity are members of the same group
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party.
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
 - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity.
 - vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in a.
 - vii. A person identified in a.i has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity).

The transactions with related parties are made based on terms agreed by the parties. Such terms may not be the same as those for transactions with unrelated parties.

i. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value in aggregate. Inventories cost allocated according to each project is determined by specific identification method for expenses directly related to housing projects and based on the average square meter for public facilities and social burden in those sectors developed.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

i. Persediaan (lanjutan)

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan atau nilai realisasi bersih secara agregat. Biaya perolehan persediaan dialokasikan menurut masing-masing proyek yang ditentukan berdasarkan metode identifikasi khusus untuk beban yang langsung berkaitan dengan proyek pembangunan perumahan dan berdasarkan rata-rata meter persegi untuk beban fasilitas umum dan sosial sesuai dengan sektor yang dikembangkan.

Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estate serta biaya-biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan dipindahkan ke tanah yang tersedia untuk dijual pada saat pengembangan tanah telah selesai. Semua biaya proyek dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan menggunakan luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dan apartemen dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah, rukan dan apartemen (*strata title*) tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Untuk proyek properti residensial, harga perolehan dipindahkan ke persediaan pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur. Sedangkan untuk proyek properti komersial, pada saat selesainya pengembangan tanah dan pembangunan infrastruktur, harga perolehan akan tetap disajikan sebagai bagian dari persediaan atau direklasifikasi ke properti investasi, mana yang lebih sesuai.

Biaya perolehan jasa konstruksi meliputi biaya yang langsung berhubungan dengan proyek dan biaya pinjaman serta dipindahkan pada aset bangunan jasa konstruksi pada saat selesai dibangun dan siap diserahkan pada pemilik.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

i. Inventories (continued)

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value in aggregate. Inventories cost allocated according to each project is determined by specific identification method for expenses directly related to housing projects and based on the average square meter for public facilities and social burden in those sectors developed.

The cost of land for development consists of cost of land for development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs. Land under development is transferred to landplots available for sale when the land development is completed. Total project cost is allocated proportionately to the saleable landplots based on their respective areas.

The cost of land for development, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable area, is allocated using saleable area.

The cost of buildings and apartments under construction is transferred to houses, shops and apartments (strata title) available for sale when the construction is substantially completed.

For residential property project, its cost is classified as part of inventories upon the commencement of development and construction of infrastructure. For commercial property project, upon the completion of development and construction of infrastructure, its cost remains as part of inventories or is reclassified to the related investment properties account, whichever is more appropriate.

The acquisition cost of construction services includes the costs directly related to the project and the cost of borrowing, and transferred to the asset at the time of the building construction is completed and ready to be submitted to the owner.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

i. Persediaan (lanjutan)

Biaya pinjaman yang berhubungan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek pengembangan tersebut secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya atau aktivitas pembangunan ditunda atau ditangguhkan dalam suatu periode yang cukup lama.

j. Piutang usaha

Piutang usaha disajikan dalam jumlah bersih. Perusahaan melakukan penyisihan piutang ragu-ragu jika ada ditentukan berdasarkan penelaahan oleh manajemen atas keadaan akun masing-masing pelanggan pada akhir periode.

k. Biaya dibayar di muka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi berdasarkan masa manfaat dengan menggunakan metode garis lurus.

l. Tanah yang belum dikembangkan

Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, yang terdiri dari biaya praperolehan dan perolehan tanah, dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai. Biaya perolehan tanah yang dimaksud mencakup biaya pembelian area tanah, termasuk semua biaya yang secara langsung mengakibatkan tanah tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan, mencakup, tetapi tidak terbatas sebagai berikut:

- biaya perolehan tanah, termasuk biaya perolehan bangunan (yang tidak akan digunakan sebagai bangunan), tanaman, dan lain-lain yang berada di atas tanah tersebut;
- biaya gambar topografi;
- biaya pembuatan cetak biru (master plan);

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

i. Inventories (continued)

Borrowing costs related to development activities are capitalized to development projects. Capitalization discontinued when the development project is substantially ready for their intended use or development activities postponed or suspended in a considerable period of time.

j. Trade receivables

Trade receivables are recorded at net. The Company has provided allowance for doubtful account which is made based on review of collectability individual outstanding amount at end of year.

k. Prepaid expenses

Prepaid expenses are amortized over the periods benefited using the straight-line method.

l. Land for development

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower

The cost of land undeveloped, pre-acquisition costs and land acquisition costs, transferred to land under development when land development will begin. The cost of land in question cover the purchase of land area, including all costs directly resulting in the ground ready to be used in accordance with its intended purpose, including, but not limited to the following:

- *land acquisition costs, including the cost of the building (which is not to be used as a building), plants, and others who are on the land;*
- *Cost topographic image;*
- *Master plan cost*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

l. Tanah yang belum dikembangkan (lanjutan)

- biaya pengurusan dokumen hukum dan pengamanan asset
- bea balik nama, komisi untuk perantara
- imbalan jasa profesional seperti ahli lingkungan hidup, ahli pertanahan, ahli hukum, ahli konstruksi, dan lain-lain
- biaya pematangan tanah termasuk biaya peruntuhan bangunan

m. Aset tetap

Grup menerapkan PSAK 216: Aset Tetap.

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan.

Selanjutnya, pada saat pemeriksaan yang signifikan dilakukan untuk kelangsungan dari pengoperasian suatu aset tetap, biaya pemeriksaan itu diakui ke dalam jumlah tercatat (*carrying amount*) aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan dibebankan langsung pada operasi tahun berjalan.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

Jenis aset tetap	Tahun/Year	Type of fixed assets
Bangunan	20	Building
Inventaris kantor	4 – 8 Tahun/ Years	Office equipments
Inventaris mesin	4 – 8 Tahun/ Years	Machinery Equipment
Inventaris proyek	4 – 8 Tahun/ Years	Project Equipments
Kendaraan	4 – 8 Tahun/ Years	Vehicles

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

l. Land for development (continued)

- Legal document processing costs and asset security
- Transfer of rights, commission for intermediaries
- in exchange for professional services such as environmentalists, land experts, lawyers, construction, etc.
- development of land costs including the cost of demolishing buildings

m. Fixed assets

The Group applies PSAK 216: Fixed Assets.

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the fixed assets when that cost is incurred, if the recognition criteria are met.

Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the fixed assets as a replacement if the recognition criteria are met. All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit and loss as they are incurred.

Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets as follows:

Land is stated at cost and is not depreciated.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

m. Aset tetap (lanjutan)

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama periode hak atas tanah atau estimasi masa manfaat ekonomis tanah, periode mana yang lebih pendek.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap atau properti investasi yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan direview, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB) ketika tanah pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah pada akun Aset tetap. Biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah dalam bentuk HGB ditangguhkan dan diamortisasi sesuai umur hukum hak atas tanah, dan disajikan sebagai bagian dari akun "Aset tidak lancar lainnya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

m. Fixed assets (continued)

Specific costs associated with the extension or renewal of land titles are deferred and amortized over the legal term of the land rights or economic life of the land, whichever period is shorter.

Construction in progress is stated at cost and is accounted as part of fixed assets. The accumulated costs are reclassified to the appropriate fixed asset or investment property account when the construction is completed and the constructed asset is ready for its intended use.

An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to operations in the year the asset is derecognized.

The fixed assets' residual values, useful lives and methods of depreciation are reviewed and adjusted prospectively, if appropriate, at each financial year end.

The costs incurred in order to acquire legal rights over land in the form of The Right Build (HGB) certificates upon acquisition of land is recognized as part of the acquisition cost of the land in Fixed assets and is not amortized. Costs incurred in connection with the extension or renewal of the HGB are deferred and amortized throughout the validity period of the legal rights and presented as part of "Other non current financial assets" in the consolidated statement of financial position.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

n. Properti investasi

Grup menerapkan PSAK 240: Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi).

Sebelum tanggal 1 Januari 2021, properti investasi diukur menggunakan model biaya untuk pengukuran setelah pengakuan. Berdasarkan model biaya, properti investasi diukur sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan setiap akumulasi kerugian penurunan nilai. Properti investasi disusutkan dengan metode garis lurus (straight-line method) selama estimasi masa manfaatnya yakni 20 (dua puluh) tahun.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direview setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Mulai tanggal 1 Januari 2021, Grup menggunakan model nilai wajar untuk pengukuran setelah pengakuan. Berdasarkan nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya. Penilaian Nilai wajar Properti Investasi dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Independen yang terdaftar di Otoritas Jasa keuangan (OJK).

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

n. Investment properties

The Group applies PSAK 240: Investment properties are properties (land or a building – or part of a building – or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both.

Investment properties are initially measured at acquisition and development costs (including borrowing costs incurred).

Before January 1, 2021, investment properties were subsequently measured using cost model. Based on cost model, investment properties were measured at acquisition cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses. Investment property is depreciated by the straight-line method over their estimated useful life which is 20 (twenty) years.

The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

Starting from January 1, 2021, the Group uses the fair value model for measurement after recognition. Based on fair value, gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are recognised in profit or loss in the period in which they arise. The fair value assessment of Investment Property is carried out by an Independent Public Appraisal Services Office (KJPP) registered with the Financial Services Authority (OJK).

An investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is recognized in profit or loss in the period in which the property is derecognized

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

o. Sewa

Grup menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak adalah, atau berisi, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

Grup sebagai lessee

Grup menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Grup mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar.

Aset Hak - Guna

Grup mengakui aset hak-guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan). Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul diawal, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

Jika kepemilikan aset sewaan beralih ke Grup pada akhir masa sewa atau biaya perolehan mencerminkan pelaksanaan opsi beli, penyusutan dihitung dengan menggunakan estimasi masa manfaat aset.

Liabilitas sewa

Pada tanggal dimulainya sewa, Grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

o. Leases

The Group assesses at contract inception whether a contract is, or contains, a lease. That is, if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration

Group as a lessee

The Group applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The Group recognizes lease liabilities to make lease payments and right of use assets representing the right to use the underlying assets.

Right of use assets

Group recognizes right of use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right of use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right of use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right of use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful lives of the assets, as follows:

If ownership of the leased asset transfers to the Group at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset.

Lease liabilities

At the commencement date of the lease, the Group recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

o. Sewa (lanjutan)

Liabilitas sewa (lanjutan)

Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Grup, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Grup melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa.

Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Grup menggunakan suku bunga pinjaman tambahan pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

o. Leases (continued)

Lease liabilities (continued)

The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Group exercising the option to terminate.

Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Group uses its incremental borrowing rate at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

Short-term leases and leases of low-value assets.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

o. Sewa (lanjutan)

Grup sebagai lessee (lanjutan)

Liabilitas sewa (lanjutan)

Grup menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Grup sebagai lessor

Sewa di mana Grup tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

p. Kapitalisasi biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadinya. Biaya pinjaman terdiri dari beban bunga dan biaya pendanaan lainnya yang ditanggung oleh Grup sehubungan dengan peminjaman dana.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dimulai dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

o. Leases (continued)

Group as a lessee (continued)

Lease liabilities (continued)

The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of buildings and infrastructures (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

Group as a lessor

Leases in which the Group does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Rental income arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.

p. Capitalization of borrowing costs

Capitalization of borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related asset. Other borrowing costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred. Borrowing costs consist of interests expense and other financing charges that the Group incurs in connection with the borrowing of funds.

Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use have started and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

p. Kapitalisasi biaya pinjaman (lanjutan)

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan sementara jika aktivitas pembangunan terganggu untuk waktu yang berkelanjutan.

Beban bunga juga dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan dari properti yang diperoleh secara spesifik untuk pembangunan, tetapi hanya atas aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan properti sedang dalam penyelesaian.

q. Penurunan nilai aset non-keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset (yaitu aset tak berwujud dengan umur manfaat tidak terbatas, atau aset tak berwujud yang belum dapat digunakan) diperlukan, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan atas aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau UPK dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan nilainya menjadi sebesar nilai terpulihkannya.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, model penilaian yang sesuai digunakan untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda (*multiple valuation*) atau indikator nilai wajar lain yang tersedia.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

p. Capitalization of borrowing costs (continued)

The capitalization of borrowing costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted.

Interest is also capitalized on the purchase cost of a site property acquired specifically for development, but only where activities necessary to prepare the asset for development are in progress.

q. Impairment of non-financial asset value

The Group assesses at each reporting date whether there is an indication that assets may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for assets (i.e., an intangible asset with an indefinite useful life, or an intangible asset not yet available for use) is required, the Group makes an estimate of the recoverable amounts of the respective assets

An asset's recoverable amount is the higher of the asset's or its CGU's fair value less costs to sell and its value in use, and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or group of assets. Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount.

In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the asset. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

q. Penurunan nilai aset non-keuangan (lanjutan)

Kerugian penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui pada periode sebelumnya untuk aset akan dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi- asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, nilai tercatat aset dinaikan ke jumlah terpulihkannya.

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga nilai tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun nilai tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya.

Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan nilai tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

r. Pengakuan pendapatan dan beban

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Grup menerapkan PSAK 115: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan yang berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020. Grup mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

**q. Impairment of non-financial asset value
(continued)**

Impairment losses of continuing operations, if any, are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income under expense categories that are consistent with the functions of the impaired assets.

A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount.

The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceeds the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years.

Reversal of an impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

r. Revenue and expense recognition

Revenue from contracts with customers

The Group has adopted PSAK 115: Revenue from Contracts with Customers, effective on or after January 1, 2020. The Group requires revenue recognition to fulfill five steps of assessment:

1. *Identify contract(s) with customers;*
2. *Identify performance obligations in the contract. Performance obligations are promise in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct*

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

r. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan
(lanjutan)

3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin;
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Grup bergerak dalam bisnis penjualan bangunan rumah, bangunan komersial dan apartement sejenis lainnya beserta kapling tanahnya, dll. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian barang atau jasa dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Grup dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Grup secara umum menyimpulkan bahwa hal tersebut adalah yang utama dalam pengaturan pendapatannya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

r. Revenue and expense recognition (continued)

Revenue from contracts with customers
(continued)

3. Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to customer. If the consideration promised in a contract includes variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.
4. The allocation of the transaction price to each performance obligation is based on a relatively estimated stand-alone selling price based on expected cost plus a margin;
5. Recognition of revenue when the performance obligation is satisfied by transferring the goods or service to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or service).

The Group is in the business of providing sales of houses, shops and other similar properties including landplots, etc. Revenue from contracts with customers is recognized when control of the goods or services are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods or services. The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, except for the agency services below, because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

r. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Penjualan kondominium, perkantoran dan tanah dan bangunan.

Grup memiliki kontrak untuk menjual dengan satu kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, yaitu penjualan unit real estat bersama dengan jasa pengalihan hak milik kepada pembeli setelah pembayaran penuh harga kontrak. Grup telah menentukan bahwa hal ini terpenuhi pada saat pengalihan kendali, yang umumnya terjadi ketika unit real estat yang telah selesai diserahkan kepada pelanggan dan pelanggan telah menerima sesuai dengan kontrak penjualan. Jumlah imbalan yang ditunjukkan dalam kontrak untuk menjual adalah tetap dan tidak memiliki pertimbangan variabel.

Penjualan unit real estat dapat mencakup kontrak untuk (i) tanah kavling; (ii) rumah tinggal; (iii) gedung perkantoran; dan (iv) unit kondominium dan Grup menyimpulkan bahwa terdapat satu kewajiban pelaksanaan dalam masing-masing kontrak ini.

Dalam skema pembayaran tertentu, ketika pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dan pengalihan pengendalian atas properti kepada pembeli tidak bertepatan dan perbedaan antara waktu penerimaan pembayaran dan pemenuhan kewajiban pelaksanaan adalah 12 bulan atau lebih, entitas menyesuaikan harga transaksi dengan pelanggannya dan mengakui komponen pembiayaan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

r. Revenue and expense recognition (continued)

Sale of condominium, office and land and buildings.

The Group entered into contracts to sell with one identified performance obligation which is the sale of the real estate unit together with the services to transfer the title to the buyer upon full payment of contract price. The Group has determined that this is satisfied at the point in time when control transfers, which generally occurs when the completed real estate unit is delivered to the customers and the customers have accepted it in accordance with the sales contract. The amount of consideration indicated in the contract to sell is fixed and has no variable consideration.

The sale of real estate unit may cover the contract for the (i) parcel of land; (ii) landed house; (iii) office building; and (iv) condominium unit and the Group concluded that there is one performance obligation in each of these contracts

Under certain payment schemes, the time when payments are made by the buyer and the transfer of control of the property to the buyer do not coincide and where the difference between the timing of receipt of the payments and the satisfaction of a performance obligation is 12 months or more, the entity adjusts the transaction price with its customer and recognizes a financing component.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

r. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Penjualan kondominium, perkantoran dan tanah dan bangunan (lanjutan)

Dalam menyesuaikan komponen pembiayaan, Grup menggunakan tingkat diskonto yang mencerminkan transaksi pembiayaan terpisah antara Grup dan pelanggan pada awal kontrak. Pendapatan bunga atau beban bunga akan diakui bergantung pada pengaturannya. Grup telah memilih untuk menerapkan panduan praktis untuk tidak menyesuaikan harga transaksi atas keberadaan komponen pembiayaan yang signifikan ketika periode antara pengalihan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan dan tanggal pembayaran adalah 12 bulan atau kurang.

Setelah penyerahan unit real estat yang telah selesai, Grup memberikan garansi 90 hari untuk memperbaiki kerusakan kecil atas tanah dan bangunan rumah, gedung perkantoran dan unit kondominium yang diserahkan. Hal ini dinilai oleh Grup sebagai jaminan kualitas dan tidak diperlakukan sebagai kewajiban pelaksanaan yang terpisah.

Pendapatan usaha lainnya

Pendapatan usaha lainnya terutama berasal dari listrik, air dan gas yang ditagihkan kepada penyewa, dan biaya parkir.

Pertimbangan yang dibebankan kepada penyewa untuk layanan ini termasuk biaya yang dikenakan berdasarkan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian sewa dan ditagih secara terpisah. Biaya parkir diakui pada saat layanan disediakan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

r. Revenue and expense recognition (continued)

Sale of condominium, office and land and buildings (continued)

In adjusting for the financing component, the Group uses a discount rate that would reflect that of a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception. An interest income or interest expense will be recognized depending on the arrangement. The Group has elected to apply the practical expedient not to adjust the transaction price for the existence of significant financing component when the period between the transfer of control of good or service to a customer and the payment date is 12 months or less.

After the delivery of the completed real estate unit, the Group provides a 90-day warranty to repair minor defects on the delivered serviced lot and house, office building and condominium unit. This is assessed by the Group as a quality assurance warranty and not treated as a separate performance obligation.

Other operating revenues

Other operating revenues are mainly derived from electricity, water and gas billed to tenants, and parking fee.

The consideration charged to tenants for these services includes fees charged is based on reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the lease agreements and separately invoiced. Parking fee is recognized at the over time when the services are provided.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

s. Imbalan kerja

Grup telah menerapkan secara retrospektif PSAK 219, "Imbalan Kerja", di adopsi dari International Accounting Standards ("IAS") 19.

PSAK ini menetapkan antara lain, (i) menghapuskan "corridor approach" yang digunakan dalam PSAK sebelumnya dan (ii) perubahan signifikan dalam pengakuan, penyajian dan pengungkapan imbalan pascakerja yang antara lain sebagai berikut:

- Keuntungan dan kerugian aktuarial saat ini diharuskan untuk diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan dikeluarkan secara permanen dari laba atau rugi.
- Keuntungan yang diharapkan atas asset plan tidak lagi diakui dalam laba atau rugi.
- Keuntungan yang diharapkan digantikan dengan mengakui pendapatan bunga (atau beban) atas program manfaat pasti bersih (atau liabilitas) dalam laba atau rugi, yang dihitung menggunakan tingkat diskonto untuk mengukur kewajiban pensiun.
- Biaya jasa lalu yang belum menjadi hak karyawan tidak bisa lagi ditangguhkan dan diakui periode mendatang. Semua biaya jasa lalu akan diakui lebih awal ketika amendemen/kurtailmen terjadi atau ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi atau biaya pemutusan terkait.

Perubahan tersebut dibuat agar aset atau liabilitas pensiun bersih diakui dalam posisi laporan keuangan konsolidasian untuk menggambarkan nilai penuh dari defisit atau surplus program.

Grup membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan PSAK No. 219, UU Cipta Kerja No. 11/2020 dan PP No. 35/2021. Berdasarkan UU tersebut, Grup diharuskan membayar uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang pengganti hak kepada karyawan apabila persyaratan yang ditentukan dalam UU tersebut terpenuhi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

s. Employee benefits

The Group has retrospectively adopted PSAK 219, "Employee Benefits", adopted from International Accounting Standards ("IAS") 19.

This PSAK provides, among others, (i) the elimination of the "corridor approach" permitted under the previous version and (ii) significant changes in the recognition, presentation and disclosure of postemployment benefits which, among others, are as follows:

- Actuarial gains and losses are now required to be recognized in OCI and excluded permanently from profit or loss.
- Expected return on assets plan will no longer be recognized in profit or loss.
- Expected returns are replaced by recognizing interest income (or expense) on the net defined benefit asset (or liability) in profit or loss, which is calculated using the discount rate used to measure the pension obligation.
- Unvested past service costs can no longer be deferred and recognized over the future vesting period. Instead, all past service costs will be recognized at the earlier of when the amendment/curtailment occurs or when the Group recognizes related restructuring or termination costs.

Such changes are made in order that the net pension assets or liabilities are recognized in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit or surplus.

The Group provides employee benefits as required under PSAK No. 219, Omnibus Law No. 11/2020 and PP No. 35/2021. Under the Law, the Group is required to pay separation, appreciation and compensation benefits to its employees if the conditions specified in the Law are met.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

s. Imbalan kerja (lanjutan)

Grup juga menyelenggarakan program iuran pasti untuk seluruh karyawan tetapnya. Imbalan atas UU tersebut telah dihitung dengan membandingkan manfaat yang akan diterima oleh karyawan pada usia normal pensiun dari Dana Pensiun dengan manfaat yang diperoleh sesuai dengan UUK tersebut setelah dikurangi akumulasi imbalan kerja karyawan dan hasil investasi yang terkait. Jika manfaat program pensiun iuran pasti kurang dari persyaratan yang ditetapkan UU, Grup harus menyediakan kekurangannya.

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode projected-unit-credit dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil yang diharapkan atas aset dana pensiun dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Seluruh pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset dana pensiun (tidak termasuk bunga bersih) diakui langsung melalui pendapatan komprehensif lainnya dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun bersih diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian interim untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus dana pensiun. Pengukuran kembali tidak mereklasifikasi laba atau rugi pada periode berikutnya.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amendemen/kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui. Sebagai akibatnya, biaya jasa lalu yang belum vested tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui selama periode vesting masa depan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

s. Employee benefits (continued)

The Group also has a defined contribution plan covering substantially all of its eligible employees. The benefits under the Law have been calculated by comparing the benefits that will be received by an employee at normal pension age from the Pension Plan with the benefits as stipulated under the Law, after deducting the accumulated employee contribution and the related investment results. If the employer-funded portion of the Pension Plan benefit is less than the benefit as required by the Law, the Group will provide for such shortfall.

Pension costs under the Group's defined benefit pension plans are determined by periodic actuarial calculation using the projected-unit-credit method and applying the assumptions on discount rate, expected return on plan assets and annual rate of increase in compensation.

All re-measurements, comprising of actuarial gains and losses, and the return of plan assets (excluding net interest) are recognized immediately through other comprehensive income in order for the net pension asset or liability recognized in the interim consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit and surplus. Remeasurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

All past service costs are recognized at the earlier of when the amendment/curtailment occurs and when the related restructuring or termination costs are recognized. As a result, unvested past service costs can no longer be deferred and recognized over the future vesting period.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

t. Transaksi dan saldo mata uang asing

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional entitas induk. Setiap entitas anak menentukan mata uang fungsional dan transaksi-transaksi yang termasuk dalam laporan keuangan pada setiap entitas diukur dengan mata uang fungsional tersebut.

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada setiap akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas keuangan dalam mata uang asing dijabarkan sesuai dengan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal transaksi perbankan terakhir untuk tahun yang bersangkutan, dan laba atau rugi kurs yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kurs yang digunakan adalah Rp 16.782 dan Rp 16.162.

u. Provisi

Provisi diakui jika Grup memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang terjadi akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi andal mengenai total liabilitas tersebut dapat dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

v. Perpajakan

Pajak non-final

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laporan laba rugi kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui diluar laba atau rugi, baik dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung pada ekuitas.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

t. Foreign currency transactions and balances

The Company's consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is also the Parent Company's functional currency. Each subsidiaries determined its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

Transactions involving foreign currencies are recorded at the rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At the end of the reporting period, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the average of the selling and buying rates of exchange prevailing at the last banking transaction date of the year, as published by Bank Indonesia, and the resulting gains or losses are credited or charged to current operations.

As of December 31, 2025 and 2024, the rates of exchange used was Rp 16,782 and Rp 16,162.

u. Provisions

A provision is recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) where, as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

All of the provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligations, the provisions are reversed.

v. Taxation

Non-final tax

Tax expense comprises current and deferred tax. Tax expense is recognized in profit or loss except to the extent that it relates to items recognized outside profit or loss, either in other comprehensive income or directly in equity.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

v. Perpajakan (lanjutan)

Pajak kini

Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi dimana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

Kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan badan dicatat sebagai bagian dari beban pajak kini dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika Perusahaan mengajukan keberatan, Perusahaan mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Perusahaan.

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal apabila terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi perbedaan temporer dan rugi fiskal.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan, dan mengurangi jumlah tercatat jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap akhir periode pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan memungkinkan aset pajak tangguhan tersedia untuk dipulihkan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

v. Taxation (continued)

Current tax

Current tax expense is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted at end of the reporting period, and is provided based on the estimated taxable income for the year. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation. It establishes provision where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

Under payment or overpayment of corporate income tax are presented as part of current income tax expense in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

Correction to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received. If the the Company file an appeal, the the Company consider whether it is probable that a tax authority will accept the appeal and reflect its effect on the the Company's tax liabilities.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences with certain exceptions. Deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and tax losses carry-forward to the extent that it is probable that taxable income will be available in future years against which the deductible temporary differences and tax losses carry-forward can be utilized.

The carrying amount of a deferred tax asset is reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable income will be available to allow all or part of the benefit of that deferred tax asset to be utilized. Unrecognized deferred tax assets are reassessed at each reporting date and are recognized to the extent that it has become probable that future taxable income will allow the deferred tax assets to be recovered.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

v. Perpajakan (lanjutan)

Pajak tangguhan (lanjutan)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dihitung berdasarkan tarif yang akan dikenakan pada periode saat aset direalisasikan atau liabilitas tersebut diselesaikan, berdasarkan undang-undang pajak yang berlaku atau berlaku secara substantif pada akhir periode laporan keuangan. Pengaruh pajak terkait dengan penyisihan dan/atau pemulihan semua perbedaan temporer selama tahun berjalan, termasuk pengaruh perubahan tarif pajak, dikreditkan atau dibebankan pada periode operasi berjalan, untuk transaksi transaksi yang sebelumnya telah dibebankan atau dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain atau langsung ke ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara salinghapus saat hak yang dapat dipaksakan secara hukum ada untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini, atau aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan berkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atau Perusahaan bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

w. Pengampunan pajak

Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui pada saat Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) diterbitkan oleh Kantor Pajak dan tidak diakui secara neto (saling hapus). Selisih antara Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui sebagai Tambahan Modal Disetor.

Aset Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai yang disetujui dalam SKPP.

Liabilitas Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai kas dan setara kas yang masih harus dibayarkan oleh Perusahaan sesuai kewajiban kontraktual atas perolehan Aset Pengampunan Pajak.

Uang tebusan yang dibayarkan oleh Perusahaan untuk memperoleh pengampunan pajak diakui sebagai beban pada periode dimana SKPP diterima oleh Perusahaan.

Setelah pengakuan awal, Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak diukur sesuai dengan SAK yang relevan sesuai dengan klasifikasi masing-masing Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

v. Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted at the end of reporting period. The related tax effects of the provisions for and/or reversals of all temporary differences during the year, including the effect of change in tax rates, are credited or charged to current period operations, except to the extent that they relate to items previously charged or credited to other comprehensive income or directly in equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when a legally enforceable right exists to offset current tax assets against current tax liabilities, or the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to the same taxable entity, or the Company intends to settle its current assets and liabilities on a net basis.

w. Tax amnesty

Tax Amnesty Assets and Tax Amnesty Liabilities are recognised when the Tax Amnesty Certificate (SKPP) is issued by the Tax Office and are not recognised on a net basis. The difference between Tax Amnesty Assets and Tax Amnesty Liabilities is recognised as Additional Paid-in Capital.

Tax Amnesty Assets are initially recognized at the value stated in SKPP.

Tax Amnesty Liabilities are initially measured at the amount of cash or cash equivalents to be settled by the Company according to the contractual obligation with respect to the acquisition of respective Tax Amnesty Assets.

The redemption money paid by the Company to obtain the tax amnesty is recognized as expense in the period in which the Company receives SKPP.

After initial recognition, Tax Amnesty Assets and Liabilities are measured in accordance with respective relevant SAKs according to the classification of each Tax Amnesty Assets and Liabilities.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

x. Instrumen keuangan

i. Aset Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Aset keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain (OCI).

klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal tergantung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Grup untuk mengelolanya. Dengan pengecualian piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan atau yang mana Grup telah menerapkan kebijaksanaan praktisnya, Grup pada awalnya mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi. Piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan atau yang mana Grup telah menerapkan kebijaksanaan praktis diukur pada harga transaksi yang ditentukan berdasarkan PSAK 115.

Agar aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui OCI, aset keuangan harus menghasilkan arus kas yang 'semata-mata pembayaran pokok dan bunga (SPPI)' dari jumlah pokok terutang. Penilaian ini disebut sebagai tes SPPI dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup untuk mengelola aset keuangan mengacu pada bagaimana Grup mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari pengumpulan arus kas kontraktual, penjualan aset keuangan, atau keduanya.

Pengukuran selanjutnya

Untuk tujuan pengukuran selanjutnya, aset keuangan, selain yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai, diklasifikasikan ke dalam kategori berikut pada saat pengakuan awal:

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

x. Financial Instruments

i. Financial Assets

Initial Recognition and Measurement

Financial assets are classified, at initial recognition, as subsequently measured at amortized cost and fair value through other comprehensive income (OCI).

The classification of financial assets at initial recognition depends on the financial asset's contractual cash flow characteristics and the Group's business model for managing them. With the exception of accounts receivable - trade that do not contain a significant financing component or for which the Group has applied the practical expedient, the Group initially measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs. Account receivable - trade that do not contain a significant financing component or for which the Group has applied the practical expedient are measured at the transaction price determined under PSAK 115.

In order for a financial asset to be classified and measured at amortised cost or fair value through OCI, it needs to give rise to cash flows that are 'solely payments of principal and interest (SPPI)' on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as the SPPI test and is performed at an instrument level.

The Group's business model for managing financial assets refers to how it manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both.

Subsequent measurement

For the purpose of subsequent measurement, financial assets, other than those designated and effective as hedging instruments, are classified into the following categories upon initial recognition:

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya (lanjutan)

- Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi
- Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)
- Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI)

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Kategori ini adalah yang paling relevan dengan Grup. Grup mengukur aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk memiliki aset keuangan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu yang hanya merupakan pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode Suku Bunga Efektif (SBE) dan mengalami penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau rusak.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi termasuk kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi non-usaha dan aset keuangan lainnya.

Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

x. Financial Instruments (continued)

i. Financial Assets (lanjutan)

Subsequent measurement (continued)

- Financial assets at amortized cost
- Fair value through profit or loss (FVTPL)
- Fair value through other comprehensive income (FVOCI)

Financial assets at amortized cost

This category is the most relevant to the Group. The Group measures financial assets at amortised cost if both of the following conditions are met:

- *The financial asset is held within a business model with the objective to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and*
- *The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.*

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest (EIR) method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

The Group's financial assets at amortized cost includes cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, due from related parties and other financial assets.

Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL")

Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both for neither amortized costs nor FVTOCI.

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan pada biaya perolehan
diamortisasi (lanjutan)

Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar
Melalui Laba Rugi ("FVTPL") (lanjutan)

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Perusahaan dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (held for trading) untuk diukur pada FVTOCI. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

Aset Keuangan yang Diukur pada Fair Value
Through Other Comprehensive Income
("FVTOCI")

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest - "SPPI"*) dari jumlah pokok terutang.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

x. Financial Instruments (continued)

i. Financial Assets (lanjutan)

Financial assets at amortized cost (continued)

Financial Assets at Fair Value Through Profit
or Loss ("FVTPL") (continued)

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or FVTOCI. Hence, these are measured at FVTPL. Nonetheless, the Company may irrevocably designated an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI. This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

Financial Assets Measured at Fair Value
Through Other Comprehensive Income
("FVTOCI")

The financial assets are measured at FVTOCI if these conditions are met:

- The financial asset is held within a business model whose objective is archived by both collective contractual cash flows and selling financial assets; and
- The contractual terms of the financial asset give rise to specified dates that are solely payments of principal and interest (SPPI) on the principal amount outstanding.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan yang Diukur pada Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI") (lanjutan)

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, di mana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Penghentian pengakuan

Aset keuangan (atau, jika berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) terutama dihentikan pengakuannya (yaitu, dihapus dari laporan posisi keuangan konsolidasian Grup) ketika:

- Hak untuk menerima arus kas dari aset telah kedaluwarsa; atau
- Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah mengasumsikan kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga berdasarkan pengaturan 'pass-through'; dan salah satu (a) Grup telah mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat aset, atau (b) Grup tidak mengalihkan atau memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat aset, tetapi telah mengalihkan pengendalian aset.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

x. Financial Instruments (continued)

i. Financial Assets (lanjutan)

Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI") (continued)

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit and loss as a reclassification adjustment.

Derecognition

A financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is primarily derecognized (i.e., removed from the Group's consolidated statement of financial position) when:

- The rights to receive cash flows from the asset have expired; or
- The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a 'pass-through' arrangement; and either (a) the Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Group has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan (lanjutan)

Ketika Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani perjanjian *pass-through*, Grup mengevaluasi apakah, dan sejauh mana, telah mempertahankan risiko dan manfaat kepemilikan. Ketika Grup tidak mengalihkan atau mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau mengalihkan pengendalian atas aset, Grup terus mengakui aset yang ditransfer tersebut sejauh keterlibatannya secara berkelanjutan. Dalam kasus tersebut, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset alihan dan liabilitas terkait diukur atas dasar yang mencerminkan hak dan kewajiban yang dimiliki Grup.

Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer diukur pada nilai yang lebih rendah dari nilai tercatat asli aset dan jumlah maksimum imbalan yang mungkin diminta untuk dibayar kembali oleh Grup.

Penurunan nilai aset keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian (ECL) untuk semua instrumen utang yang tidak dimiliki pada nilai wajar melalui laba rugi. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan dengan perkiraan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontraktual.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

x. Financial Instruments (continued)

i. Financial Assets (lanjutan)

Derecognition (continued)

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, it evaluates if, and to what extent, it has retained the risks and rewards of ownership. When it has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset, nor transferred control of the asset, the Group continues to recognize the transferred asset to the extent of its continuing involvement. In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay.

Impairment of financial assets

The Group recognizes an allowance for expected credit losses (ECL) for all debt instruments not held at fair value through profit or loss. ECL are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original effective interest rate. The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

i. Aset Keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan

ECL dikenali dalam dua tahap. Untuk eksposur kredit yang belum ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, ECL disediakan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke depan (ECL 12 bulan). Untuk eksposur kredit yang telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diperlukan untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur eksposur, terlepas dari waktu default (ECL seumur hidup).

Untuk piutang dagang, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam menghitung ECL. Oleh karena itu, Grup tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan ECL seumur hidup pada setiap tanggal pelaporan. Grup telah menetapkan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historisnya, yang disesuaikan dengan faktor-faktor perkiraan masa depan yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 90 hari. Dalam kasus tertentu Perusahaan juga dapat mempertimbangkan aset keuangan mengalami gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Perusahaan tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh Kelompok Aset keuangan dihapuskan jika tidak ada ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

x. Financial Instruments (continued)

i. Financial Assets (lanjutan)

Impairment of financial assets

ECL are recognized in two stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECL are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (a lifetime ECL).

For trade receivables, the Group applies a simplified approach in calculating ECL. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECL at each reporting date. The Group has established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

The Group considers a financial asset in default when contractual payments are 90 days past due. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, sebagai utang dan pinjaman dan utang.

Semua liabilitas keuangan pada awalnya diakui pada nilai wajar dan, untuk utang dan pinjaman dan utang usaha, setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Grup meliputi utang bank jangka pendek, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, beban akrual, liabilitas imbalan kerja jangka pendek - gaji dan tunjangan lainnya, utang bank dan lembaga pembiayaan, utang obligasi, liabilitas sewa, utang pihak-pihak berelasi non-usaha, uang jaminan yang diterima dan liabilitas keuangan jangka panjang lainnya.

Pengukuran selanjutnya

Pengukuran liabilitas keuangan bergantung pada klasifikasinya, seperti yang dijelaskan di bawah ini:

Utang dan pinjaman

Ini adalah kategori yang paling relevan dengan Grup. Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman yang dikenakan bunga selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat kewajiban dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan diskonto atau premi atas akuisisi dan biaya atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

x. *Financial Instruments (continued)*

ii. Financial Liabilities

Initial Recognition and Measurement

Financial liabilities are classified, at initial recognition, as loans and borrowings and payables.

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings and payables, net of directly attributable transaction costs.

The Group's financial liabilities include short-term bank loans, trade payables to third parties, other payables, accrued expenses, liability for short-term employee benefits - salaries and other allowances, loans from banks and financing institutions, bonds payable, lease liabilities, due to related parties, security deposits and other non current financial liabilities

Subsequent measurement

The measurement of financial liabilities depends on their classification, as described below:

Loans and borrowings

This is the category most relevant to the Group. After initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are subsequently measured at amortized cost using the EIR method. Gains and losses are recognized in profit or loss when the liabilities are derecognized as well as through the EIR amortization process.

Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included as finance expenses in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

ii. Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Penghentian pengakuan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas tersebut dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa. Ketika kewajiban keuangan yang ada digantikan oleh yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, atau persyaratan dari kewajiban yang ada secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan kewajiban awal dan pengakuan kewajiban baru. Selisih nilai tercatat masing-masing diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

iii. Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

Pembelian kembali instrument ekuitas Perusahaan (saham treasury) diakui dan dikurangkan secara langsung dari ekuitas. Keuntungan dan kerugian yang timbul dari pembelian, penjualan, penerbitan atau pembatalan instrumen ekuitas Perusahaan tersebut tidak diakui dalam laba rugi.

iv. Saling hapus instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

x. *Financial Instruments* (continued)

ii. Financial Liabilities (continued)

Derecognition

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expires. When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as the derecognition of the original liability and the recognition of a new liability. The difference in the respective carrying amounts is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income

iii. Equity instruments

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities. Equity instruments issued by the Group are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

Repurchase of the Company's own equity instruments (treasury shares) is recognized and deducted directly in equity. No gain or loss is recognized in profit or loss on the purchase, sale, issue or cancellation of the Company's own equity instruments.

iv. Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

v. Nilai wajar instrumen keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang secara aktif diperdagangkan di pasar keuangan ditentukan dengan mengacu pada kuota harga pasar yang berlaku pada penutupan pasar pada akhir tahun pelaporan. Untuk instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian tersebut meliputi penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar (*arms-length market transactions*), referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisis arus kas yang didiskonto, atau model penilaian lainnya.

Penyesuaian risiko kredit

Grup menyesuaikan harga di pasar yang lebih dapat diobservasi untuk mencerminkan adanya perbedaan risiko kredit pihak yang bertransaksi antara instrumen yang diperdagangkan di pasar tersebut dengan instrumen yang dinilai untuk posisi aset keuangan. Dalam penentuan nilai wajar posisi liabilitas keuangan, risiko kredit Grup terkait dengan instrumen tersebut ikut diperhitungkan.

vi. Biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan

Biaya perolehan yang diamortisasi diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penyisihan penurunan nilai dan pembayaran atau pengurangan pokok. Perhitungan ini mencakup seluruh premi atau diskon pada saat akuisisi dan mencakup biaya transaksi serta komisi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

x. *Financial Instruments (continued)*

v. Fair value of financial instruments

The fair value of financial instruments that are actively traded in organized financial markets is determined by reference to quoted market BLID prices at the close of business at the end of the reporting year. For financial instruments where there is no active market, fair value is determined using valuation techniques. Such techniques may include using recent arm's length market transaction, reference to the current fair value of another instrument that is substantially the same, discounted cash flow analysis, or other valuation models.

Credit risk adjustment

The Group adjusts the price in the more observable market to reflect any differences in counterparty credit risk between instruments traded in that market and the ones being valued for financial asset positions. In determining the fair value of financial liability positions, the Group's own credit risks associated with the instrument are taken into account.

vi. Amortized cost of financial instruments

Amortized cost is computed using the effective interest rate method less any allowance for impairment and principal repayment or reduction. The calculation takes into account any premium or discount on acquisition and includes transaction costs and fees that are an integral part of the effective interest rate.

The Group assesses at each reporting date whether there is any objective evidence that a financial asset or a group of financial assets is impaired

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

vi. Biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan (lanjutan)

Pinjaman dan piutang

Untuk pinjaman dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Grup terlebih dahulu menentukan bahwa terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual.

Jika Grup menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka aset tersebut dimasukkan ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto dengan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman dan piutang memiliki suku bunga variabel, maka tingkat diskonto yang digunakan untuk mengukur setiap kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif yang berlaku.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

x. Financial Instruments (continued)

vi. Amortized cost of financial instruments (continued)

Loans and receivables

For loans and receivables carried at amortized cost, the Group first assesses whether objective evidence of impairment exists individually for financial assets that are individually significant, or collectively for financial assets that are not individually significant.

If the Group determines that no objective evidence of impairment exists for an individually assessed financial asset, whether significant or not, the asset is included in a group of financial assets with similar credit risk characteristics, and the group is collectively assessed for impairment. Assets that are individually assessed for impairment and for which an impairment loss is, or continues to be, recognized are not included in a collective assessment of impairment.

If there is objective evidence that an impairment loss has occurred, the amount of the loss is measured as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows (excluding future expected credit losses that have not yet been incurred). The present value of the estimated future cash flows is discounted at the financial asset's original effective interest rate. If a "loans and receivables" financial asset has a variable interest rate, the discount rate for measuring impairment loss is the current effective interest rate.

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

vii. Penurunan nilai aset keuangan

Nilai tercatat atas aset keuangan dikurangi melalui penggunaan pos cadangan penurunan nilai dan jumlah kerugian yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Pendapatan bunga selanjutnya diakui sebesar nilai tercatat yang diturunkan nilainya berdasarkan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan. Pinjaman yang diberikan dan piutang beserta dengan cadangan terkait dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh agunan telah terealisasi atau dialihkan kepada Grup.

Jika, pada tahun berikutnya, nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang karena peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, maka kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya bertambah atau berkurang dengan menyesuaikan pos cadangan penurunan nilai. Jika di masa mendatang penghapusan tersebut dapat dipulihkan, jumlah pemulihan tersebut diakui pada laba rugi.

viii. Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan

Aset keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan (atau, apabila dapat diterapkan, untuk bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis) terjadi bila:

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

x. Financial Instruments (continued)

vii. Impairment of financial instruments

The carrying amount of the financial asset is reduced through the use of an allowance for impairment account and the amount of the loss is recognized in the consolidated statement of other comprehensive income. Interest income continues to be accrued on the reduced carrying amount based on the original effective interest rate of the financial asset. Loans and receivables, together with the associated allowance, are written off when there is no realistic prospect of future recovery and all collateral has been realized or has been transferred to the Group.

If, in a subsequent year, the amount of the estimated impairment loss increases or decreases because of an event occurring after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is increased or reduced by adjusting the allowance for impairment account. If a future write-off is later recovered, the recovery is recognized in profit or loss.

viii. Derecognition of financial assets and liabilities

Financial assets

A financial asset (or where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is derecognized when:

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or has expired.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

viii. Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan (lanjutan)

Ketika liabilitas keuangan awal digantikan dengan kewajiban keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan ketentuan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan kewajiban keuangan awal dan pengakuan kewajiban keuangan baru dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laba rugi.

y. Biaya emisi saham

Berdasarkan Surat Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM-LK) No. KEP554/BL/2010 tanggal 30 Desember 2010, biaya emisi saham disajikan sebagai pengurang agio saham.

z. Laba per saham

Laba per saham dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama tahun yang bersangkutan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif. Oleh karenanya, laba per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

aa. Segmen operasi

Segmen adalah bagian khusus dari Grup yang terlibat dalam menyediakan produk (segmen usaha), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

x. Financial Instruments (continued)

viii. Derecognition of financial assets and liabilities (continued)

Financial liabilities (continued)

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as an extinguishment of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in profit or loss.

y. Shared issuance cost

Based on the decree of the Capital Market Supervisory Agency and Financial Institutional (BAPEPAM-LK) No. KEP554/BL/2010 dated December 30, 2010, share issuance costs are presented as a deduction from share premium.

z. Earnings per share

Earnings per share amount is calculated by dividing the profit for the year attributable to owners of the Parent Entity by the weighted average number of shares outstanding during the year.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group has no outstanding potential dilutive ordinary shares; accordingly, no diluted earnings per share amount is calculated and presented in the consolidated statements of profit or loss other comprehensive income.

aa. Operating segment

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in providing certain products (business segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

aa. Segmen operasi (lanjutan)

Jumlah setiap unsur segmen dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk pos-pos yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut.

ab. Penggunaan estimasi

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan liabilitas.

Pengungkapan aset dan liabilitas kontingen pada tanggal laporan keuangan konsolidasian serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

ac. Bagian partisipasi dalam Operasi Bersama

Ketika entitas dalam Grup memiliki aktivitas dalam operasi bersama, maka Grup sebagai operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingan dalam operasi bersama:

- aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

aa. Operating segment (continued)

The amount of each segment item reported is the measure reported to the chief operating decision maker for the purposes of making decisions about allocating resources to the segment and assessing its performance.

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment

ab. Use of estimates

The preparation of consolidated financial statements in conformity with the Indonesian Financial Accounting Standards requires management to use estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities.

The disclosure of contingent assets and liabilities as at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could differ from those estimates.

ac. Interest in Joint Operations

When a Group entity undertakes its activities under joint operations, the Group as a joint operator recognizes in relation to its interest in a joint operation:

- *Its assets, including its share of any assets held jointly.*
- *Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- *Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;*
- *Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operations; and*
- *Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly*

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

**ac. Bagian partisipasi dalam Operasi Bersama
(lanjutan)**

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama dimana Grup bertindak sebagai salah satu operator bersamanya, Grup melakukan transaksi dengan pihak lain dalam operasi bersama dan, dengan demikian, Grup mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut dalam laporan keuangan konsolidasian hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operator bersama.

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama yang entitas dalam Grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya, Grup tidak mengakui bagian keuntungan atau kerugiannya sampai Grup menjual kembali aset tersebut kepada pihak ketiga.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI YANG SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan mensyaratkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas, serta pengungkapan liabilitas kontinjensi, pada akhir tahun pelaporan. Namun, ketidakpastian atas asumsi dan estimasi ini dapat menyebabkan hasil yang memerlukan penyesuaian material atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang berdampak pada masa mendatang.

a. Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen telah membuat pertimbangan-pertimbangan berikut ini, yang terpisah dari estimasi dan asumsi, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang dicatat dalam laporan keuangan:

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

ac. Interest in Joint Operations (continue)

When a Group entity transacts with a joint operation in which the Group is a joint operator the Group conducting the transaction with the other parties to the joint operation and, thus, gains or losses resulting from the transactions are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of other parties' interests in the joint operation.

When a Group entity transacts with a joint operation in which a Group entity is a joint operator, the Group does not recognize its share of the gains and losses until it resells those assets to a third party.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

The preparation of Company's financial statements requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting year. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

a. Judgements

In the process of applying the Company's accounting policies, management has made the following judgements, apart from those including estimations and assumptions, which have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN
ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

a. Pertimbangan (lanjutan)

- Pengklasifikasian aset keuangan dan liabilitas keuangan

Perusahaan menetapkan pengklasifikasian aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan.

- Pengklasifikasian properti

Grup menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana (terutama kantor, gudang komersial dan properti retail) mesin-mesin dan alat-alat berat, fasilitas hotel dan aset dalam penyelesaian yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Grup dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.
- Aset tetap terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana, mesin-mesin dan alat berat, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor dan aset dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Grup, dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. Dan tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.

- Penilaian properti

Nilai wajar tanah yang diungkapkan sebagai bagian dari akun "Aset tetap" dan "Properti investasi" ditentukan oleh penilai *real estat* independen dengan menggunakan teknik penilaian yang telah diakui. Teknik penilaian tersebut merupakan pendekatan biaya, pendekatan pasar dan pendapatan. Pada kasus tertentu, nilai wajar aset ditentukan berdasarkan transaksi real estat terkini yang memiliki karakteristik dan lokasi aset Grup yang sejenis. Jumlah nilai wajar pada tanggal 31 Desember 2024, diungkapkan di Catatan 11 dan 10 dalam laporan keuangan konsolidasian.

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
(continued)**

a. Judgements (continued)

- Classification of financial assets and liabilities

Company determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Company's.

- Classification of property

The Group determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory:

- *Investment property consists of land, buildings and infrastructures (principally offices, commercial warehouse and retail property), machinery and heavy equipment, hotel facilities and contructions in progress which are not occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.*
- *Fixed assets consists of land, buildings and infrastructures, machinery and heavy equipment, office and furniture equipment and contructions in progress which are occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, and for sale in the ordinary course of business, but are held primarily not to earn rental income.*

- Valuation of property

The fair value of land and buildings disclosed under the "Fixed assets" and "Investment properties" accounts are determined by independent real estate valuation experts using recognized valuation techniques. These techniques comprise the cost approach, market and revenue valuation methods. In some cases, the fair value is determined based on recent real estate transactions with similar characteristics and location to those of the Group's assets. Total fair value as of December 31, 2024 is disclosed in Notes 11 and 10 to the consolidated financial statements.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

a. Pertimbangan (lanjutan)

- Instrumen Keuangan

Grup mencatat aset keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan dalam pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba rugi Grup.

b. Estimasi dan Asumsi

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

- Estimasi masa manfaat atas aset tetap dan properti investasi Grup mengestimasi

Grup mengestimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dapat didukung dengan rencana dan strategi usaha yang juga mempertimbangkan perkembangan teknologi di masa depan dan perilaku pasar aset.

Estimasi dari masa manfaat aset tetap dan properti investasi adalah berdasarkan penelaahan Grup secara kolektif terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara. Estimasi masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset.

3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING (continued)

a. Judgements (continued)

- Financial instruments

The Group carries certain financial assets at fair values, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidence, the amount of changes in fair values would differ if the Group utilized different valuation methodology. Any changes in fair values of these financial assets would affect directly the Group's profit or loss.

b. Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the end of the reporting period that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below:

- Estimating useful lives of fixed assets and investment properties

The Group estimates the useful lives of its fixed assets and investment properties based on expected asset utilization as anchored on business plans and strategies that also consider expected future technological developments and market behavior.

The estimation of the useful lives of fixed assets and investment properties is based on the Group's collective assessment of industry practice, internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful lives are reviewed at least each financial year end and are updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limitations on the use of the assets.

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN
ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

**- Estimasi masa manfaat atas aset tetap dan
properti investasi Grup mengestimasi
(lanjutan)**

Namun, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas.

Untuk setiap tahun akan terpengaruh oleh perubahan atas faktor-faktor dan situasi tersebut. Pengurangan dalam estimasi masa manfaat dari aset tetap dan properti investasi Grup akan meningkatkan beban pokok penjualan dan beban langsung dan beban operasi dan menurunkan aset.

- Estimasi beban pensiun dan imbalan kerja lainnya

Beban dari program pensiun manfaat pasti dan nilai kini dari liabilitas pensiun ditentukan dengan menggunakan metode projected-unit-credit. Penilaian aktuaris termasuk membuat variasi asumsi yang terdiri dari, antara lain, tingkat diskonto, tingkat pengembalian dana pensiun yang diharapkan, tingkat kenaikan kompensasi dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Grup diakui langsung seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lainnya dikarenakan kompleksitas dari penilaian, dasar asumsi dan periode jangka panjang, liabilitas manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi.

Grup percaya bahwa asumsi mereka adalah memadai dan tepat, perbedaan signifikan dalam pengalaman aktual Grup atau perubahan signifikan dalam asumsi dapat mempengaruhi secara material liabilitas imbalan kerja.

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
(continued)**

b. Estimates and Assumptions (continued)

**- Estimating useful lives of fixed assets and
investment properties (continued)**

It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the estimates brought about by changes in the factors mentioned above.

The amounts and timing of recorded expenses for any year are affected by changes in these factors and circumstances. A reduction in the estimated useful lives of the Group's fixed assets and investment properties increases the recorded cost of sales and direct costs and operating expenses and decreases total assets.

**- Estimation of pension cost and other
employee benefits**

The cost of defined benefit plan and the present value of the pension obligation are determined using the projected-unit-credit method. Actuarial valuation includes making various assumptions which consist of, among other things, discount rates, expected rates of return on plan assets, rates of compensation increases and mortality rates. Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized as other comprehensive income. Due to the complexity of the valuation and its underlying assumptions and long-term nature, a defined benefit obligation is highly sensitive to changes in assumptions.

While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experience or significant changes in its assumptions may materially affect its employee benefit liabilities.

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN
ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

- Ketidakpastian liabilitas perpajakan

Dalam situasi tertentu, Perusahaan tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan, atau negosiasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan.

Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Perusahaan menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan ISAK 34, "Ketidakpastian dalam perlakuan pajak penghasilan". Perusahaan membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

- Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak

Grup menjual rumah, rukan, apartemen, dll setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras dan cicilan bertahap. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu pembayaran harga transaksi yang sama dengan harga jual kas pada saat penyerahan rumah, rukan, kantor, apartemen, dll atau pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani.

Grup menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan rumah, rukan, kantor, apartemen, dll ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
(continued)**

b. Estimates and Assumptions (continued)

- Uncertain tax exposure

In certain circumstances, the Company may not be able to determine the exact amount of its current or future tax liabilities due to ongoing investigations by, or negotiations with, the taxation authority. Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations and the amount and timing of future taxable income.

In determining the amount to be recognized in respect of an uncertain tax liability, the Company applies similar considerations as it would use in determining the amount of a provision to be recognized in accordance with ISAK 34, "Uncertainty over income tax treatments". The Company makes an analysis of all tax positions related to income taxes to determine if a tax liability for unrecognized tax benefit should be recognized.

- Consideration of significant financing component in a contract

The Group sells houses, shops, apartments, etc after signing the sales and purchase contract with payment method which is hard cash and cash installment. This type of contract includes two alternative payment options for the customer, i.e., payment of the transaction price equal to the cash selling price upon delivery of the houses, shops, offices, apartments, etc or payment of a lower transaction price when the contract is signed.

The Group concluded that there is a significant financing component for those contracts where the customer elects to pay in advance considering the length of time between the customer's payment and the transfer of houses, shops, offices, apartments, etc to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

- Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Grup menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas rumah, rukan, kantor, apartement, dll ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING (continued)

b. Estimates and Assumptions (continued)

- Consideration of significant financing component in a contract

In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate implicit in the contract (i.e., the interest rate that discounts the cash selling price of the houses, shops, offices, apartments, etc to the amount paid in advance) is appropriate because this is commensurate with the rate that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customer at contract inception.

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Kas		
Rupiah	37.755.842	34.666.353
Sub total	37.755.842	34.666.353
Bank		
Rupiah		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	18.697.284.115	22.983.434.314
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	8.355.098.153	7.839.128.762
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	7.131.490.595	110.511.993
PT Bank Central Asia Tbk	2.624.136.181	4.191.355.499
PT Bank Jago Tbk	1.812.673.324	476.107.585
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.426.389.401	2.075.905.107
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.313.856.598	1.351.309.826
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.099.012.396	26.049.375
PT Bank CIMB Niaga Tbk	661.819.690	2.106.087.861
PT Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk	79.872.611	80.386.119
PT Bank BTPN Tbk	14.153.045	52.691.737
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	25.598.288	26.678.263
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten Tbk	3.238.192	3.538.192
Sub total	43.244.622.589	41.323.184.633
Deposito berjangka		
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	60.000.000.000	90.000.000.000
PT Bank Jago Tbk	52.721.952.000	31.547.120.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	21.448.299	20.696.386
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	2.549.878.535
Sub total	112.743.400.299	124.117.694.921
Total	156.025.778.730	165.475.545.907

Suku bunga pertahun bank yang berlaku selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Deposito – Rupiah	2,25% - 6,75%	2,25% - 6,75%

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This account consists of:

Cash	
Rupiah	
Sub total	
Bank	
Rupiah	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	
PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank Jago Tbk	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	
PT Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk	
PT Bank BTPN Tbk	
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten Tbk	
Sub total	
Time deposit	
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	
PT Bank Jago Tbk	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	
Sub total	
Total	

The annual interest rates of the cash equivalents during the years were as follows:

Deposit - Rupiah

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Eksposur maksimum terhadap risiko kredit pada akhir periode pelaporan adalah senilai jumlah tercatat dari setiap kelas kas dan setara kas sebagaimana yang dijabarkan di atas.

5. PIUTANG USAHA

Rincian piutang usaha berdasarkan nama pelanggan adalah sebagai berikut:

	2025
Pihak ketiga:	
Pusat perbelanjaan	18.528.712.448
Penjualan rumah dan tanah	7.232.682.819
Sub total	25.761.395.267
Cadangan kerugian penurunan nilai	(14.228.629.893)
Total piutang usaha bersih	11.532.765.374

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh nilai tercatat piutang lainnya berdenominasi Rupiah.

Rincian piutang usaha berdasarkan umur piutang adalah sebagai berikut:

	2025
Kurang dari 30 hari	683.277.115
31 – 60 hari	93.142.981
61 – 90 hari	2.201.796.513
> 90 hari	22.783.178.658
Sub total	25.761.395.267
Cadangan kerugian penurunan nilai	(14.228.629.893)
Total	11.532.765.374

Rincian cadangan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

The maximum exposure to credit risk at the end of the reporting period is the carrying amount of each class of cash and cash equivalents mentioned above.

5. TRADE RECEIVABLES

Details of trade receivables based on the following customer names:

	2024	
		Third parties:
	18.565.362.389	<i>Shopping center</i>
	8.134.479.660	<i>Sale of houses and land lot</i>
	26.699.842.049	Sub total
	(9.799.282.429)	<i>Allowance for impairments loss</i>
	16.900.559.620	Total trade receivables - net

As at December 31, 2025 and 2024, all the carrying amount of the Group's trade was denominated in Rupiah.

The aging analysis of the above trade receivables is as follows:

	2024	
	1.071.893.753	<i>Less than 30 days</i>
	554.092.408	<i>31 until 60 days</i>
	8.582.105.804	<i>61 until 90 days</i>
	16.491.750.084	<i>> 90 days</i>
	26.699.842.049	Sub total
	(9.799.282.429)	<i>Allowance for impairment losses</i>
	16.900.559.620	Total

Details of allowance for impairment losses are as follows:

5. PIUTANG USAHA (lanjutan)

	2025
Pada awal tahun	9.799.282.429
Provisi penurunan nilai piutang	4.864.645.265
Penyesuaian saldo awal konsolidasi	201.744.689
Penghapusan piutang	-
Piutang yang dipulihkan periode berjalan	(637.042.490)
Pada akhir tahun	14.228.629.893

Pada tahun 2024, berdasarkan internal memo penghapusan piutang No. 013/MPI-CBM/Dept FIN/II/2025 tanggal 14 Februari 2025 dan bahwa Perusahaan melakukan penghapusan piutang di Cinere Bellevue Mall sebesar Rp 2.029.432.406.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan akun piutang usaha pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan tersebut di atas adalah cukup untuk menutup kerugian yang mungkin terjadi atas penurunan nilai piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

6. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	2025
Tanah sedang dikembangkan	270.010.432.051
Bangunan dalam konstruksi	615.603.680.064
Bangunan siap dijual	484.191.520.122
Total	1.369.805.632.237

Rincian tanah sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

	2025
Puri Cinere	74.516.082.274
Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul dan Habitat	163.747.175.078
Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere	31.747.174.699
Total	270.010.432.051

5. TRADE RECEIVABLES (continued)

	2024	
	10.206.943.632	At beginning of year
	3.354.454.561	Provision for receivables impairment
	-	Adjustment of consolidated opening balance
	(2.029.432.406)	Write-off of receivables
	(1.732.683.358)	Receivables recovered during the period
	9.799.282.429	At end of year

In 2024, based on internal memo on write-off of receivables No. 013/MPI-CBM/Dept FIN/II/2025 dated February 14, 2025 that the Company wrote off receivables at Cinere Bellevue Mall amounting to Rp 2,029,432,406.

Based on a review of the status of trade receivables at the end of the year, management believes that the above allowance for impairment loss of trade receivables is sufficient to cover possible losses that may arise from impairment of trade receivables as of December 31, 2025 and 2024.

6. INVENTORIES

This account consists of:

	2024	
	265.644.373.427	Land is being developed
	759.943.680.876	Building under construction
	374.806.192.089	Building available for sale
Total	1.400.394.246.392	Total

Details of land lot are as follows:

	2024	
	72.352.233.425	Puri Cinere
		Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul and Habitat
	161.675.490.305	
	31.616.649.697	Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere
Total	265.644.373.427	Total

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Rincian mutasi tanah sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

	2025
Saldo awal	265.644.373.427
Penambahan	38.585.456.169
Pengurangan	(34.219.397.545)
Total	270.010.432.051

Rincian luas tanah sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

	Luas tanah/land area m ²	
	2025	2024
Puri Cinere	180.218	180.796
Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul dan Habitat	440.771	444.611
Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere	32.911	32.911
Total	653.900	658.318

Rincian bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Puri Cinere	591.356.031.464	728.947.872.842
Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul dan Habitat	24.247.648.600	30.995.808.034
Total	615.603.680.064	759.943.680.876

6. INVENTORIES (continued)

Details of land is being development are as follows:

	2024	
	263.384.871.346	Beginning balance
	679.995.450.106	Additions
	(677.735.948.025)	Deductions
Total	265.644.373.427	Total

Details area of land is being developed are as follows:

Puri Cinere	
Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul dan Habitat	
Griya Cinere II dan Bukit Griya Cinere	
Total	

Details of building in progress are as follows:

Puri Cinere	
Graha Cinere, Cinere Park View, Cijujung, Pasirlaja, Tatya Asri, Vivo Sentul dan Habitat	
Total	

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Rincian mutasi bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

	2025
Saldo awal	759.943.680.876
Penambahan	32.557.959.455
Pengurangan	(176.897.960.267)
Total	615.603.680.064

Pengurangan bangunan dalam konstruksi pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 176.897.960.267 dan Rp 696.307.681.094 direklasifikasi pada bangunan siap jual.

Rincian luas bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

	Luas tanah/land area m²	
	2025	2024
Apartemen tower B dan Mall Cinere Terrace Suites dan Ruko De Vonte	43.561	53.145
Graha Cinere, Cinere Park View, Tatya Asri, Vivo Sentul, Griya Cinere II, Bukit Griya Cinere dan Cattleya	1.778	4.558
Total	45.339	57.703

Koreksi Pengungkapan

Pada tahun 2025, Manajemen mengidentifikasi adanya ketidaktepatan dalam pengungkapan luas tanah bangunan dalam proses serta bangunan siap dijual pada beberapa proyek persediaan, yang disajikan dalam laporan keuangan tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024.

Ketidaktepatan tersebut bersifat administratif dan tidak berdampak terhadap nilai tercatat persediaan maupun terhadap posisi keuangan, kinerja keuangan, dan arus kas Perusahaan. Perusahaan telah memperbaiki pengungkapan tersebut dalam laporan keuangan tahun berjalan tanpa melakukan penyajian kembali laporan keuangan tahun sebelumnya.

6. INVENTORIES (continued)

Details of building in progress mutation are as follows:

	2024	
	737.311.067.042	<i>Beginning balance</i>
	718.940.294.928	<i>Additions</i>
	(696.307.681.094)	<i>Deductions</i>
	759.943.680.876	Total

Reduction of building under construction in 2025 and 2024 amounted to Rp 176,897,960,267 and Rp 696,307,681,094, respectively reclassified to buildings ready for sale.

Details area of building under construction are as follows:

		<i>Tower B apartemen and Mall Cinere Terrace Suites and Ruko De Vonte</i>
		<i>Graha Cinere, Cinere Park View, Tatya Asri, Vivo Sentul, Griya Cinere II, Bukit Griya Cinere dan Cattleya</i>
		Total

Disclosure Correction

In 2025, management identified inaccuracies in the disclosure of the size of the process and the number of units ready for sale in several inventory projects, as presented in the financial statements for the year ended December 31, 2024.

These inaccuracies are of an administrative nature and have no impact on the carrying amount of inventory or on the Company's financial position, financial performance, and cash flows. The Company has corrected these disclosures in the current year's financial statements without restating the prior year's financial statements.

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Bangunan dalam konstruksi pada PT Mega Pasanggrahan Indah (MPI), Entitas Anak merupakan jumlah dari tanah dan bangunan dalam konstruksi untuk pembangunan Perumahan, Apartemen, Ruko/Kios yaitu untuk proyek-proyek di antaranya adalah Apartemen Cinere Terrace Suites dan Ruko Tatya Asri yang berlokasi di Cinere, Kota Depok, Jawa Barat.

Pada tahun 2024, Persediaan Perusahaan berupa Tanah dan Bangunan Cinere Terrace Suites yang dijadikan jaminan atas utang PT Bank Negara Indonesia Tbk telah dilakukan Cessie dengan pelimpahan seluruh hak-hak atas agunan dan barang jaminan kepada Gold Triumph Venture, Inc. (Catatan 13).

Rincian mutasi bangunan siap dijual (rumah, apartemen, ruko, dan kios) adalah sebagai berikut:

	2025
Bangunan siap dijual:	
Saldo awal	374.806.192.089
Penambahan	176.897.960.265
Pengurangan	(67.512.632.232)
Total	484.191.520.122

Rincian luas bangunan siap dijual adalah sebagai berikut:

	2025
Cinere Park View dan Tatya Asri	476
Cinere One Residence, Cinere Terrace Commercial, Cinere Bellevue Suites dan Apartemen tower A Cinere Terrace Suites	17.779
Ruko Bizpark, Ruko dan Kios Galeria	4.548
Apartemen The Habitat	2.593
Total	25.396

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa persediaan telah mencerminkan nilai realisasinya, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas persediaan tersebut.

6. INVENTORIES (continued)

Buildings under construction at PT Mega Pasanggrahan Indah (MPI), the Subsidiaries are the amount of land and buildings in construction for the construction of housing, apartments, shophouses/kiosks, namely for projects including Cinere Terrace Suites Apartment and Ruko Tatya Asri which are located in Cinere, Depok City, West Java.

In 2024, the Company's Inventory in the form of Land and Building of Cinere Terrace Suites which is used as collateral for the debt of PT Bank Negara Indonesia Tbk has been carried out Cessie with the delegation of all rights to the collateral and collateral to Gold Triumph Venture, Inc. (Note 13).

Details mutation of building available for sale (houses, apartment, shophouses and kiosk) are as follows:

	2024	
		<i>Building available for sale:</i>
	375.178.192.485	<i>Beginning balance</i>
	697.294.465.739	<i>Additions</i>
	(697.666.466.135)	<i>Deductions</i>
	374.806.192.089	Total

Details area of building available for sale are as follows:

	2024	
		<i>Cinere Park View and Tatya Asri</i>
	520	<i>Cinere One Residence, Cinere Terrace Commercial, Cinere Bellevue Suites, and Tower A of Cinere Terrace Suites</i>
	13.117	<i>Shophouse Bizpark, Shophouse and Kiosk Galeria</i>
	4.548	<i>The Habitat Apartments</i>
	2.593	
	20.778	Total

The Group's management believes that inventories are realizable at the above amounts and no provision for losses is necessary.

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Pada tanggal pelaporan, tidak ada dari persediaan yang mengalami penurunan nilai.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup telah mengasuransikan bangunan atas The Habitat Karawaci milik PT Titan Property (entitas anak) dan Apartement Cinere Terrace Suites milik PT Mega Pasanggrahan Indah dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 1.377.154.500.000 kepada pihak ketiga PT Asuransi Candi Utama.

Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Pada tahun 2024, Perusahaan melakukan pembelian tanah dari PT Megapolitan Mentari Persada - entitas asosiasi senilai Rp 673.978.412.272 atau setara dengan 93,06% jumlah beban pokok penjualan konsolidasian.

7. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN

Rincian tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

	2025
Tanah Limo	164.325.328.989
Tanah Cinere	105.506.890.313
Tanah Tangerang	28.667.609.399
Tanah Karawang	18.500.000.000
Tanah Cimandala	14.709.070.496
Tanah Pasirlaja	10.087.293.490
Tanah Cijujung	9.203.285.373
Total	350.999.478.060

Mutasi tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

	2025
Saldo awal	338.770.755.999
Penambahan	19.204.978.281
Pengurangan	(6.976.256.220)
Total	350.999.478.060

6. INVENTORIES (continued)

At the reporting date, none of these inventories were impaired.

As of December 31, 2025, the Group had insured the building known as The Habitat Karawaci, owned by PT Titan Property (a subsidiary), and the Cinere Terrace Suites apartment complex, owned by PT Mega Pasanggrahan Indah, with a coverage amount of Rp 1,377,154,500,000 through a third-party insurer, PT Asuransi Candi Utama.

The Group's management is of the opinion that the coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

In 2024, the Company purchased land from PT Megapolitan Mentari Persada - an associate amounting to Rp 673,978,412,272 or equivalent to 93.06% of total consolidated cost of sales.

7. LAND FOR DEVELOPMENT

The details of undeveloped land are as follows:

	2024	
162.183.900.418		Limo land
105.506.890.313		Cinere land
28.667.609.399		Tangerang land
18.500.000.000		Karawang land
14.709.070.496		Cimandala land
-		Pasirlaja land
9.203.285.373		Cijujung land
338.770.755.999		Total

Details of building in progress mutation are as follows:

	2024	
340.071.062.335		Beginning balance
1.266.313.045		Additions
(2.566.619.381)		Deductions
338.770.755.999		Total

7. TANAH YANG BELUM DIKEMBANGKAN (lanjutan)

Rincian luas tanah yang belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

	2025
Tanah Limo	310.252
Tanah Cinere	114.304
Tanah Tangerang	9.148
Tanah Karawang	19.849
Tanah Cimandala	138.240
Tanah Pasirlaja	215.825
Tanah Cijujung	86.522
Total	894.140

Tanah yang belum dikembangkan tersebut termasuk tanah-tanah yang masih dalam perkara hukum (Catatan 39).

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam proses sertifikasi dan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

8. UANG MUKA DAN BEBAN DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	2025
Bagian lancar:	
<u>Uang muka:</u>	
Pemasok/kontraktor	-
Lainnya	548.901.446
Total uang muka	548.901.446
<u>Biaya dibayar di muka:</u>	
Asuransi	754.915.429
Lainnya	843.750.901
Total biaya dibayar dimuka	1.598.666.330
Total bagian lancar	2.147.567.776

Uang muka pemasok/kontraktor merupakan pembayaran uang muka kontrak pembangunan properti.

7. LAND FOR DEVELOPMENT (continued)

Details total area of land for development mutation are as follows:

	2024	
310.252		Limo land
114.304		Cinere land
9.148		Tangerang land
19.849		Karawang land
138.240		Cimandala land
-		Pasirlaja land
86.522		Cijujung land
678.315		Total

The undeveloped land includes lands that are still under legal case (Note 39).

Management believes that there will be no issue in obtaining the land certificates and the extension of the land rights since all the land were legally acquired and supported by sufficient evidence of ownership.

8. ADVANCE PAYMENTS AND PREPAID EXPENSES

This account consists of:

	2024	
		Current portion:
		<u>Advances:</u>
-		Suppliers/contractors
383.283.374		Others
383.283.374		Total advance payment
		<u>Prepaid expense:</u>
983.276.832		Insurance
458.980.786		Others
1.442.257.618		Total prepaid expenses
1.825.540.992		Total current portion

Advances from suppliers/contractors an advance payment of contract development property.

9. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Rincian investasi pada entitas asosiasi yang dicatat dengan metode ekuitas adalah sebagai berikut:

	2025	2024
PT Megapolitan Mentari Persada		
Harga perolehan	-	6.880.000.000
Saldo laba	-	(246.468.711)
Laba (rugi) tahun berjalan	-	208.056.640.074
Nilai tercatat	-	214.690.171.363

Rincian persentase kepemilikan pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

	2025	2024
PT Megapolitan Mentari Persada	40.00%	40.00 %

Entitas asosiasi di atas mempunyai modal saham yang terdiri atas saham biasa, yang dimiliki secara langsung oleh Grup.

Grup melakukan perubahan penyajian laporan keuangan sehubungan dengan perubahan status investasi pada PT Megapolitan Mentari Persada (MMP).

Sebelumnya, investasi pada PT MMP diklasifikasikan sebagai entitas asosiasi dan dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Efektif sejak 1 Januari 2025, berdasarkan evaluasi atas seluruh fakta dan keadaan yang relevan sesuai dengan PSAK 110, Grup menyimpulkan bahwa telah diperoleh pengendalian atas PT MMP.

Evaluasi tersebut mempertimbangkan antara lain kemampuan praktis Grup dalam mengarahkan aktivitas relevan, eksposur atas imbal hasil variabel, serta tidak adanya pembatasan substantif dari pihak lain. Perubahan ini mencerminkan perkembangan fakta dan keadaan pada tahun berjalan.

Dengan demikian, PT MMP diklasifikasikan sebagai entitas anak dan laporan keuangannya dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan Grup sejak tanggal diperolehnya pengendalian.

9. INVESTMENTS IN ASSOCIATES

Details of investments in associates are recorded for under the equity method are as follows:

	2025	2024
PT Megapolitan Mentari Persada		
Acquisition cost	6.880.000.000	6.880.000.000
Retained earnings	(246.468.711)	(246.468.711)
Profit (loss) during the year	208.056.640.074	208.056.640.074
Carrying amount	214.690.171.363	214.690.171.363

Details of percentage of ownership investments in associates are as follows:

	2025	2024
PT Megapolitan Mentari Persada	40.00%	40.00 %

The associates as listed above have share capital consisting solely of ordinary shares, which are held directly by the group.

The Group made changes to the presentation of its financial statements in connection with the change in the investment status of PT Megapolitan Mentari Persada (MMP).

Previously, the investment in PT MMP was classified as an associate and accounted for using the equity method. With effect from January 1, 2025, following an assessment of all relevant facts and circumstances in accordance with PSAK 110, the Group concluded that it had obtained control over PT MMP.

The assessment took into account, amongst other things, the Group's practical ability to direct relevant activities, exposure to variable returns, and the absence of substantive restrictions imposed by third parties. These changes reflect developments in facts and circumstances during the current year.

Consequently, PT MMP is classified as a subsidiary and its financial statements have been consolidated into the Group's financial statements from the date control was obtained.

10 INVESTMENT PROPERTY

The details of investment property as follows:

	2025	2024	
Harga perolehan:			Acquisiton costs:
Saldo awal	1.511.692.923.000	1.621.089.523.000	<i>Beginning balance</i>
Penambahan	16.796.800.000	12.209.131.125	<i>Additions</i>
Penyesuaian nilai wajar	(120.087.200.000)	(121.605.731.125)	<i>Fair value adjustment</i>
Nilai buku bersih	1.408.402.523.000	1.511.692.923.000	<i>Net book value</i>

In 2025 and 2024, the Group has opted to use fair value model for subsequent measurement (Note 2n). The appraisal of investment was conducted by KJPP Karmanto & Partners and KJPP Bambang, Ernasapta dan Rekan, independent appraisers registered with the OJK. The following table discloses the valuation technique and significant assumptions employed in the fair value calculation of investment properties:

PT Mega Pasanggrahan Indah – Cinere Mall

Properti/ Property	Teknik valuasi/ Valuation technique	Input yang tidak dapat diobservasi/ Significant unobservable inputs	
Pusat perbelanjaan/ Shopping center	Pendekatan Pendapatan dengan metode Discounted Cash Flow dan Pendekatan Biaya, yang mana penilaian tanah dengan metode Perbandingan Data Pasar, penilaian bangunan dan sarana pelengkap serta mesin dan peralatan dengan metode Biaya Pengganti Terdepresiasi/ <i>Income Approach with Discounted Cash Flow method and Cost Approach, which valuation of land with Market Data Comparison method, valuation of buildings and appurtenances and machinery and equipment with Depreciated Replacement Cost method.</i>	Tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan Weighted Average Cost of Capital (WACC). Yaitu dengan cara mengalikan tingkat balikan ekuitas dengan tingkat bunga hutang sesuai dengan proporsinya yang menghasilkan tingkat diskonto sebesar 12,58%/ <i>The discount rate was determined using the Weighted Average Cost of Capital (WAGG). That is by multiplying the rate of return on equity by the interest rate on debt in accordance with the proportion which results in a discount rate of 12.58%.</i>	Peningkatan pada tingkat diskonto yang digunakan akan mengakibatkan penurunan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya./ <i>An increase in the discount rate used would result in a significant decrease in fair value, and vice versa.</i>
		Kenaikan harga sewa sebesar 4,5% berdasarkan perkembangan harga property komersial kategori sewa pada tahun 2013 s.d tahun 2019 yang terjadi pada wilayah Jakarta Bogor Depok Bekasi/ <i>Increase in rental prices by 4.5% based on the development of commercial property prices in the rental category in 2013 to 2019 which occurred in the Jakarta Bogor Depok Bekasi area.</i>	Peningkatan signifikan pada asumsi kenaikan harga sewa yang digunakan akan menghasilkan peningkatan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya./ <i>A significant increase in the rent increase assumption used would result in a significant ncrease in fair value, and vice versa.</i>

10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

10. INVESTMENT PROPERTY (continued)

PT Mega Pasanggrahan Indah – Cinere Bellevue Mall

PT Mega Pasanggrahan Indah – Cinere Bellevue Mall

Properti/ Property	Teknik valuasi/ Valuation technique	Input yang tidak dapat diobservasi/ Significant unobservable inputs	
Pusat perbelanjaan/ Shopping center	Pendekatan pasar (Market Approach) yang mana atas unit strata title menggunakan metode perbandingan data pasar dan Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dengan menggunakan Metode diskonto arus kas (Discounted Cash Flow/ DCF)/ The Market Approach, which applies to strata-title units using the market data comparison method, and the Income Approach using the Discounted Cash Flow (DCF) method	Tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan Weighted Average Cost of Capital (WACC). Yaitu dengan cara mengalikan tingkat balikan ekuitas dengan tingkat bunga hutang sesuai dengan proporsinya yang menghasilkan tingkat diskonto sebesar 12,58%/ <i>The discount rate was determined using the Weighted Average Cost of Capital (WAGG). That is by multiplying the rate of return on equity by the interest rate on debt in accordance with the proportion which results in a discount rate of 12.58%.</i>	Peningkatan pada tingkat diskonto yang digunakan akan mengakibatkan penurunan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya/ <i>An increase in the discount rate used would result in a significant decrease in fair value, and vice versa.</i>
		Kenaikan harga sewa sebesar 14,00% berdasarkan perkembangan harga property komersial kategori sewa pada tahun 2012-2019 yang terjadi pada beberapa wilayah terutama Bogor, Depok dan Bekasi/ <i>A 14.00% increase in rent, based on trends in commercial property rental prices from 2012 to 2019, particularly in the areas of Bogor, Depok, and Bekasi</i>	Peningkatan signifikan pada asumsi kenaikan harga sewa yang digunakan akan menghasilkan peningkatan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya/ <i>A significant increase in the rent increase assumption used would result in a significant increase in fair value, and vice versa</i>

PT Tirta Persada Developments

PT Tirta Persada Developments

Pusat perbelanjaan/ Shopping center	Pendekatan Pendapatan dengan metode Discounted Cash Flow dan Pendekatan Biaya, yang mana penilaian tanah dengan metode Perbandingan Data Pasar, penilaian bangunan dan sarana pelengkap serta mesin dan peralatan dengan metode Biaya Pengganti Terdepresiasi/ <i>Income Approach with Discounted Cash Flow method and Cost Approach, which valuation of land with Market Data Comparison method, valuation of buildings and appurtenances and machinery and equipment with Depreciated Replacement Cost method.</i>	Tingkat diskonto ditentukan dengan menggunakan Weighted Average Cost of Capital (WACC). Yaitu dengan cara mengalikan tingkat balikan ekuitas dengan tingkat bunga hutang sesuai dengan proporsinya yang menghasilkan tingkat diskonto sebesar 12,58%/ <i>The discount rate was determined using the Weighted Average Cost of Capital (WAGG). That is by multiplying the rate of return on equity by the interest rate on debt in accordance with the proportion which results in a discount rate of 12.58%.</i>	Peningkatan pada tingkat diskonto yang digunakan akan mengakibatkan penurunan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya/ <i>An increase in the discount rate used would result in a significant decrease in fair value, and vice versa.</i>
		Kenaikan harga sewa sebesar 4,5% berdasarkan perkembangan harga property komersial kategori sewa pada tahun 2013 s.d tahun 2019 yang terjadi pada wilayah Jakarta Bogor Depok Bekasi/ <i>Increase in rental prices by 4.5% based on the development of commercial property prices in the rental category in 2013 to 2019 which occurred in the Jakarta Bogor Depok Bekasi area.</i>	Peningkatan signifikan pada asumsi kenaikan harga sewa yang digunakan akan menghasilkan peningkatan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya./ <i>A significant increase in the rent increase assumption used would result in a significant ncrease in fair value, and vice versa.</i>

10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

PT Tirta Persada Developments (lanjutan)

Properti investasi di PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak sampai dengan tanggal 31 Desember 2025 terdiri dari tanah dan bangunan Mall Cinere dengan luas tanah 22.190 m² dan luas bangunan 32.663 m² serta bangunan Cinere Bellevue Mall seluas 62.610,88 m² yang disewakan kepada pihak ketiga berdasarkan perjanjian sewa.

Properti investasi di PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak sampai dengan tanggal 31 Desember 2024 terdiri dari bangunan Vivo Mall Sentul dengan luas tanah 10.456 m² dan luas bangunan 58.985 m² serta sarana pelengkap, mekanikal & elektrikal, tanah belakang dengan total luas 31.747,50 m² yang disewakan kepada pihak ketiga berdasarkan perjanjian sewa.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, pendapatan sewa properti investasi yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian masing-masing sebesar Rp 61.300.124.566 dan Rp 55.901.948.849.

Penambahan properti investasi masing-masing sebesar Nihil dan Rp 12.209.131.125 per 31 Desember 2025 dan 2024 merupakan pembayaran atas tagihan retensi pembangunan Vivo Mall.

Pada tahun 2024, berdasarkan surat pengalihan piutang (cassie), tanah dan bangunan properti investasi yaitu Cinere Mall dan Cinere Bellevue Mall yang dijaminkan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk telah dialihkan sebagai jaminan kepada Gold Triumph Venture, Inc (Catatan 13).

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup telah mengasuransikan bangunan atas Cinere Mall dan Cinere Bellevue Mall milik PT Mega Pasanggrahan Indah (entitas anak) dan Vivo Mall Sentul milik PT Tirta Persada Developments (entitas anak) dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 1.061.048.862.200 kepada pihak ketiga PT Asuransi FPG Indonesia, PT Indosurance Broker Utama dan PT Asuransi Intra Asia. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

10. INVESTMENT PROPERTY (continued)

PT Tirta Persada Developments

As of December 31, 2025, the investment properties of PT Mega Pasanggrahan Indah, a subsidiary, consist of the land and buildings of Cinere Mall, with a land area of 22,190 m² and a building area of 32,663 m², as well as the Cinere Bellevue Mall building, with a total area of 62,610.88 m², which is leased to third parties under lease agreements.

The investment properties of PT Tirta Persada Developments, The subsidiaries as of December 31, 2024 consist of the Vivo Mall Sentul building with a land area of 10,456 m² and a building area of 58,985 m², as well as ancillary facilities, mechanical and electrical systems, and rear land with a total area of 31,747.50 m² that is leased to third parties under a lease agreement.

For the years ended December 31, 2025 and 2024, rental income from investment properties recognized in the consolidated statement of comprehensive income amounted to Rp 61,300,124,566 and Rp 55,901,948,849, respectively.

Addition of investment property amounting to Nil and Rp 12,209,131,125 as of December 31, 2025 and 2024, respectively, represents payment of retention bill for Vivo Mall construction.

In 2024, based on a letter of transfer of receivables (cassie), land and buildings of investment properties, namely Cinere Mall and Cinere Bellevue Mall, which are pledged to PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk and PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, have been transferred as collateral to Gold Triumph Venture, Inc. (Notes 13).

As at December 31, 2025, the Group has insured the buildings of Cinere Mall and Cinere Bellevue Mall owned by PT Mega Pasanggrahan Indah (a subsidiary) and Vivo Mall Sentul owned by PT Tirta Persada Developments (a subsidiary) with sum insured amounting to Rp 1,061,048,862,200 to third parties PT Asuransi FPG Indonesia, PT Indosurance Broker Utama and PT Asuransi Intra Asia. The Group's management believes that the sum insured is adequate to cover possible losses arising from such risks.

10. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Berdasarkan penelaahan manajemen Grup, tidak terdapat kejadian-kejadian baik untuk operasional maupun fisik properti investasi atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

10. INVESTMENT PROPERTY (continued)

Based on the Group's assessments, there were no events or changes in circumstances which indicated impairment in the value of investment properties as of December 31, 2025 and 2024.

11. ASET TETAP

11. FIXED ASSETS

		2025					
	Saldo awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pelepasan/ Disposal	Penyesuaian/ Adjustments	Saldo akhir/ Ending Balance		
Biaya perolehan						Acquisition cost	
Tanah	3.227.732.733	-	-	-	3.227.732.733	Land	
Bangunan	17.142.070.239	232.750.000	-	135.410.500	17.510.230.739	Building	
Inventaris mesin	1.162.206.164	42.839.064	2.725.000	-	1.202.320.228	Machine equipment	
Inventaris kantor	17.518.943.189	113.926.393	120.682.513	24.286.500	17.536.473.569	Office equipments	
Inventaris proyek	15.102.464.721	806.455.002	-	-	15.908.919.723	Project equipment	
Kendaraan	8.586.652.626	-	556.550.000	-	8.030.102.626	Vehicles	
Total	62.740.069.672	1.195.970.459	679.957.513	159.697.000	63.415.779.618	Total	
Akumulasi Penyusutan						Accumulated depreciation	
Bangunan	13.462.172.025	646.173.245	-	74.475.783	14.182.821.053	Building	
Inventaris mesin	1.541.348.895	17.490.530	2.725.000	-	1.556.114.425	Machine equipment	
Inventaris kantor	12.892.444.701	168.316.702	120.682.513	22.087.791	12.962.166.681	Finance leases	
Inventaris proyek	16.753.912.744	689.437.387	-	-	17.443.350.131	Project equipment	
Kendaraan	4.628.573.462	548.352.615	418.958.854	-	4.757.967.223	Vehicles	
Total	49.278.451.827	2.069.770.479	542.366.367	96.563.574	50.902.419.513	Sub total	
Nilai buku	13.461.617.845				12.513.360.105	Net book value	

		2024						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pelepasan/ Disposal	Penyesuaian/ Adjustments	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending Balance		
Biaya perolehan							Acquisition cost	
Tanah	3.227.732.733	-	-	-	-	3.227.732.733	Land	
Bangunan	17.142.070.239	-	-	-	-	17.142.070.239	Building	
Inventaris mesin	1.139.603.709	22.602.455	-	-	-	1.162.206.164	Machine equipment	
Inventaris kantor	17.368.365.204	144.274.050	-	-	6.303.935	17.512.639.254	Office equipments	
Inventaris proyek	15.274.342.110	378.851.546	544.425.000	-	(6.303.935)	15.108.768.656	Project equipment	
Kendaraan	5.436.652.626	3.150.000.000	-	-	-	8.586.652.626	Vehicles	
Total	59.588.766.621	3.695.728.051	544.425.000	-	-	62.740.069.672	Total	
Akumulasi penyusutan	48.029.635.230						Accumulated depreciation	
Bangunan	12.858.262.857	76.850.578	-	(581.068)	527.639.658	13.462.172.025	Building	
Inventaris mesin	1.514.399.572	518.252.799	-	(5.729.479)	(485.573.997)	1.541.348.895	Machine equipment	
Inventaris kantor	12.488.987.990	582.199.727	-	-	(178.743.016)	12.892.444.701	Finance leases	
Inventaris proyek	16.732.330.100	294.634.259	(544.425.000)	(16.762.650)	288.136.035	16.753.912.744	Project equipment	
Kendaraan	4.435.654.711	344.377.431	-	-	(151.458.680)	4.628.573.462	Vehicles	
Total	48.029.635.230	1.816.314.794	(544.425.000)	(23.073.197)	-	49.278.451.827	Sub total	
Nilai buku	11.559.131.391					13.461.617.845	Net book value	

11. ASET TETAP (lanjutan)

Rincian penjualan aset tetap:

	2025
Biaya perolehan aset tetap	679.957.513
Akumulasi penyusutan aset tetap	(542.366.367)
Nilai buku neto	137.591.146
Hasil penjualan	340.401.000
Laba penjualan	202.809.854

Pada tahun 2025 PT Megapolitan Developments Tbk menjual satu Unit Kendaraan Toyota Fortuner sebesar Rp 611.106.793 dan PT Titan Property menjual dua Unit Kendaraan Honda Supra X 125 sebesar Rp 28.200.000 dan PT Mega Pasanggrahan Indah menjual inventaris kantor dan proyek sebesar Rp 40.650.720.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup telah mengasuransikan bangunan, kendaraan dan peralatan kantor terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 6.208.600.000, kepada pihak ketiga, PT Asuransi Sinar Mas, PT Zurich General Takaful Indonesia dan PT Maybank Indonesia Finance QQ PT Megapolitan Developments Tbk. Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian yang mungkin timbul di masa yang akan datang.

Berdasarkan hasil penelaahan manajemen Perusahaan dan Entitas anak berkeyakinan bahwa tidak ada situasi atau keadaan yang mengindikasikan terjadinya penurunan nilai atas aset tetap.

12. ASET PENGAMPUNAN PAJAK

Rincian aset pengampunan pajak adalah sebagai berikut:

	2025
Aset pengampunan pajak – lancar	
<u>Kas dan setara kas:</u>	
PT Megapolitan Mentari Persada	200.000.000
Sub total	200.000.000

11. FIXED ASSETS (continued)

Details of the sales of fixed assets:

	2024	
	544.425.000	<i>Cost of fixed assets</i>
	(544.425.000)	<i>Accumulated depreciation fixed assets</i>
	-	<i>Net book value</i>
	100.000.000	<i>Cash received</i>
	100.000.000	<i>Gain on sale</i>

In 2025, PT Megapolitan Developments Tbk sold one unit of Toyota Fortuner vehicle for Rp 528,350,000, and PT Titan Property sold two units of Honda Supra X 125 vehicles for Rp 28,200,000, and PT Mega Pasanggrahan Indah sold office and project inventories for Rp 40,650,720.

As at 31 December 2025, the Group has insured buildings, vehicles and office equipment against fire, theft and other risks with sum insured of Rp 6.208.600.000, to third parties, PT Asuransi Sinar Mas, PT Zurich General Takaful Indonesia and PT Maybank Indonesia Finance QQ PT Megapolitan Developments Tbk. The Group believes that the sum insured is adequate to cover any losses that may arise in the future.

Based on the research management of the Company and Subsidiaries believe that there are no situations or circumstances indicate impairment of fixed assets.

12. TAX AMNESTY ASSETS

The details of tax amnesty assets as follows:

	2024	
		<i>Tax amnesty assets – Current</i>
		<i>Cash and Cash Equivalent:</i>
	-	<i>PT Megapolitan Mentari Persada</i>
	-	<i>Sub total</i>

12. ASET PENGAMPUNAN PAJAK (lanjutan)

	2025
Aset pengampunan pajak – tidak lancar	
<u>Aset tetap:</u>	
PT Megapolitan Developments Tbk	700.216.543
PT Mega Pasanggrahan Indah	345.259.750
Tanah yang belum dikembangkan:	
PT Graha Mentari Persada	215.000.000
Sub total	1.260.476.293
Jumlah aset pengampunan pajak	1.460.476.293

Pada tahun 2016, Perusahaan dan beberapa entitas anak ikut berpartisipasi dalam program pengampunan pajak, dengan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) yang diterima sebagai berikut:

Perusahaan/Company	Tanggal Surat Pernyataan Harta/Asset Declaration Letter			
	No Surat/ Letter Number	Tanggal SKPP/ SKPP Date	Tanggal Deklarasi/ Date of Asset Declaration	Nilai Deklarasi Angka/ Value of Asset Declaration
PT Megapolitan Developments Tbk	KET-409/PP/WPJ.33/2016	29-09-2016	27-09-2016	1.273.121.000
PT Mega Pasanggrahan Indah	KET-11958/PP/WPJ.33/2016	10-10-2016	28-09-2016	627.745.000
PT Graha Mentari Persada	KET-13092/PP/WPJ.33/2016	11-10-2016	28-09-2016	215.000.000
PT Megapolitan Mentari Persada	KET13360/PP/WPJ.33/2016	11-10-2016	28-09-2016	200.000.000

13. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA

	2025
Utang lembaga keuangan:	
Gold Triump Venture Inc	432.007.149.626
PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk	1.556.930.089
PT Maybank Finance Indonesia	148.641.647
Total	433.712.721.362
Utang lembaga keuangan – jangka pendek	941.507.143
Utang Lembaga keuangan – jangka panjang	432.771.214.219

12. TAX AMNESTY ASSETS (continued)

	2024
Tax amnesty assets – non current	
<u>Fixed assets:</u>	
PT Megapolitan Developments Tbk	763.872.595
PT Mega Pasanggrahan Indah	376.647.000
Land for development:	
PT Graha Mentari Persada	215.000.000
Sub total	1.355.519.595
Total tax amnesty assets	1.355.519.595

In 2016, the Company and several subsidiaries participate in tax amnesty program, with Approval Letter of Tax Amnesty (SKPP) as follows:

13. LOANS OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS

	2024
Financing institution loans:	
Gold Triump Venture Inc	432.007.149.626
PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk	2.309.444.005
PT Maybank Finance Indonesia	315.446.179
Total	434.632.039.810
Loans financing institution – short term	1.683.383.001
Loans financing institution – long term	432.948.656.809

13. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)

Perusahaan

PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak

Gold Triumph Venture, inc

Property

Berdasarkan surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (cessie) PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk pada tanggal 21 November 2024 No. 785/S/CAMD/AM4/XII/2024, pelaksanaan Cessie telah dilakukan dengan mengalihkan seluruh kewajiban kredit dan pelimpahan seluruh hak-hak atas agunan dan barang jaminan kepada Gold Triumph Venture, Inc.

Berdasarkan perjanjian utang antara Gold Triumph Venture, Inc dengan Perusahaan tanggal 21 November 2024 disepakati ketentuan pokok sebagai berikut:

- (i) Jangka waktu: 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 21 November 2024 sampai dengan 21 November 2034,
- (ii) Disepakati bahwa tidak ditentukan tanggal pembayaran, namun harus lunas sesuai jangka waktu,
- (iii) Pembayaran Pinjaman dipercepat diperbolehkan dan tidak dikenakan penalti,
- (iv) Bunga sebesar 1% berlaku efektif pada tahun kedua,
- (v) Agunan/jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01205/Pangkalan Jati seluas 18.279 m2,
- (vi) Jaminan diikat dengan Hak Tanggungan,
- (vii) Jaminan harus diasuransikan oleh Perusahaan.

Cinere Mall dan Cinere Bellevue Mall

Berdasarkan surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (cessie) PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk pada tanggal 13 Desember 2024 No. ECR/2/671/R, pelaksanaan Cessie telah dilakukan dengan mengalihkan seluruh kewajiban kredit dan pelimpahan seluruh hak-hak atas agunan dan barang jaminan kepada Gold Triumph Venture, Inc.

**13. LOANS OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
(continued)**

Company

PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak

Gold Triumph Venture, inc

Property

Based on the Notice of Transfer of Receivables (cessie) of PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk on November 21, 2024 No. 785/S/CAMD/AM4/XII/2024, the implementation of Cessie has been carried out by transferring all credit obligations and transferring all rights to collateral and collateral to Gold Triumph Venture, Inc.

Based on the debt agreement between Gold Triumph Venture, Inc. and the Company dated November 21, 2024, the following main provisions were agreed upon:

- (i) Term: 10 (ten) years, commencing from November 21, 2024 to November 21, 2034,
- (ii) It is agreed that no payment date is specified, but must be paid in full according to the term,
- (iii) Accelerated repayment of the Loan is allowed and not subject to penalty,
- (iv) Interest at 1% is effective in the second year,
- (v) Collateral in the form of Building Rights Certificate No. 01205/Pangkalan Jati covering an area of 18,279 m2,
- (vi) The collateral is bound with Mortgage Rights,
- (vii) The collateral must be insured by the Company.

Cinere Mall and Cinere Bellevue Mall

Based on the Notice of Transfer of Receivables (cessie) of PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk on December 13, 2024 No. ECR/2/671/R, the implementation of Cessie has been carried out by transferring all credit obligations and transferring all rights to collateral and collateral to Gold Triumph Venture, Inc.

13. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)

**PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak
(lanjutan)**

Cinere Mall dan Cinere Bellevue Mall (lanjutan)

Berdasarkan perjanjian utang antara Gold Triumph Venture, Inc dengan Perusahaan tanggal 13 Desember 2024 disepakati ketentuan pokok sebagai berikut:

- (i) Jangka waktu: 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 13 Desember 2024 sampai dengan 13 Desember 2034,
- (ii) Disepakati bahwa tidak ditentukan tanggal pembayaran, namun harus lunas sesuai jangka waktu,
- (iii) Pembayaran Pinjaman dipercepat diperbolehkan dan tidak dikenakan penalti,
- (iv) Bunga sebesar 1% berlaku efektif pada tahun kedua,
- (v) Agunan/jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 529/Pangkalan Jati seluas 13.780 m2,
- (vi) Jaminan diikat dengan Hak Tanggungan,
- (vii) Jaminan harus diasuransikan oleh Perusahaan.

PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak

Gold Triumph Venture, inc

Berdasarkan surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (cessie) PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk pada tanggal 11 Desember 2024 No. 816/S/CAMD/AM4/XII/2024 pelaksanaan Cessie telah dilakukan dengan mengalihkan seluruh kewajiban kredit dan pelimpahan seluruh hak-hak atas agunan dan barang jaminan kepada Gold Triumph Venture, Inc.

Berdasarkan perjanjian utang antara Gold Triumph Venture, Inc dengan Perusahaan tanggal 11 Desember 2024 disepakati ketentuan pokok sebagai berikut:

- (i) Jangka waktu: 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 11-12-2024 sampai dengan 11-12-2034;
- (ii) Disepakati bahwa tidak ditentukan tanggal pembayaran, namun harus lunas sesuai jangka waktu;

**13. LOANS OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
(continued)**

**PT Mega Pasanggrahan Indah, Entitas Anak
(continued)**

Cinere Mall dan Cinere Bellevue Mall (continued)

Based on the debt agreement between Gold Triumph Venture, Inc. and the Company dated December 13, 2024, the following main provisions were agreed upon:

- (i) Term: 10 (ten) years, commencing from December 13, 2024 to December 13, 2034,
- (ii) It is agreed that no payment date is specified, but must be paid in full according to the term,
- (iii) Accelerated repayment of the Loan is allowed and not subject to penalty,
- (iv) Interest at 1% is effective in the second year,
- (v) Collateral in the form of Building Rights Certificate No. 529/Pangkalan Jati covering an area of 13,780 m2,
- (vi) The collateral is bound with Mortgage Rights,
- (vii) The collateral must be insured by the Company.

PT Tirta Persada Developments, Subsidiaries

Gold Triumph Venture, inc

Based on the Notice of Transfer of Receivables (cessie) of PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk on December 11, 2024 No. 816/S/CAMD/AM-4/XII/2024, the implementation of Cessie has been carried out by transferring all credit obligations and transferring all rights to collateral and collateral to Gold Triumph Venture, Inc.

Based on the debt agreement between Gold Triumph Venture, Inc. and the Company dated December 11, 2024, the following main provisions were agreed upon:

- (i) Term: 10 (ten) years, commencing from 11-12-2024 to 11-12-2034;
- (ii) It is agreed that no payment date is specified, but the payment must be made within the time period;

13. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)

**PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak
(lanjutan)**

Gold Triumph Venture, inc (lanjutan)

- (iii) Pembayaran Pinjaman dipercepat diperbolehkan dan tidak dikenakan penalt;
- (iv) Bunga sebesar 1% berlaku efektif pada tahun kedua;
- (v) Agunan/jaminan berupa 10 (sepuluh) Sertifikat Hak Guna Bangunan total luas tanah 28.076 m2, yaitu sebagai berikut:
 - No. 1277/Cimandala, seluas 7.706 m2,
 - No. 1278/Cimandala, seluas 1.350 m2,
 - No. 1279/Cimandala, seluas 8.176 m2,
 - No. 1280/Cimandala, seluas 7.482 m2,
 - No. 1281/Cimandala, seluas 1.200 m2,
 - No. 1282/Cimandala, seluas 123 m2,
 - No. 1283/Cimandala, seluas 507 m2,
 - No. 1284/Cimandala, seluas 1.144 m2,
 - No. 1289/Cimandala, seluas 223 m2,
 - No. 1290/Cimandala, seluas 165 m2;
- (vi) Jaminan diikat dengan Hak Tanggungan;
- (vii) Jaminan harus diasuransikan oleh Perusahaan.

PT Megapolitan Developments Tbk

PT Maybank Indonesia Finance

PT Megapolitan Development Tbk telah memperoleh persetujuan fasilitas pembiayaan dari PT Maybank Indonesia Finance sesuai dengan perjanjian No. 51501233211 tanggal 24 November 2023 adalah sebagai berikut.

**13. LOANS OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
(continued)**

**PT Tirta Persada Developments, Subsidiaries
(continued)**

Gold Triumph Venture, inc (continued)

- (iii) Accelerated repayment of the Loan is permitted and is not subject to penalty;
- (iv) Interest at 1% effective in the second year;
- (v) Collateral in the form of 10 (ten) Building Rights Title Certificates with a total land area of 28,076 m2, as follows:
 - No. 1277/Cimandala, covering an area of 7,706 m2,
 - No. 1278/Cimandala, covering an area of 1,350 m2,
 - No. 1279/Cimandala, an area of 8,176 m2,
 - No. 1280/Cimandala, an area of 7,482 m2,
 - No. 1281/Cimandala, an area of 1,200 m2,
 - No. 1282/Cimandala, an area of 123 m2,
 - No. 1283/Cimandala, an area of 507 m2,
 - No. 1284/Cimandala, an area of 1,144 m2,
 - No. 1289/Cimandala, an area of 223 m2,
 - No. 1290/Cimandala, covering an area of 165 m2;
- (vi) The collateral is bound by Mortgage Rights;
- (vii) The collateral must be insured by the Company.

PT Megapolitan Developments Tbk

PT Maybank Indonesia Finance

PT Megapolitan Development Tbk has obtained approval for financing facilities from PT Maybank Indonesia Finance in accordance with agreement No. 51501233211 dated November 24, 2023 as follows.

13. UTANG LEMBAGA KEUANGAN LAINNYA (lanjutan)

PT Megapolitan Developments Tbk (lanjutan)

Kreditur/Creditors	Jumlah Pembiayaan/ Total Financing	Fasilitas Pembayaran/ Payment Facilities
PT Maybank Indonesia Finance	752.500.000	1 Unit Mobil Hyundai Ioniq 5 Signature Long Range

PT Adira Finance

PT Megapolitan Development Tbk telah memperoleh persetujuan fasilitas pembiayaan dari PT Adira Finance sesuai dengan perjanjian No. 013024512814 tanggal 11 Desember 2023 adalah sebagai berikut.

Kreditur/Creditors	Jumlah Pembiayaan/ Total Financing	Fasilitas Pembayaran/ Payment Facilities
PT Adira Finance	3.150.000.000	1 Unit Mobil Mercedes Benz S 450

13. LOANS OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS
(continued)

PT Megapolitan Developments Tbk (continued)

Masa Angsuran/ Installment Period	Periode Pembayaran/ Payment Period	Tingkat Bunga Per Tahun/ Interest Rate Per Year
36 Bulan	27 Nov 2023 s.d 27 Okt 2026	7,34% /Tahun

PT Adira Finance

PT Megapolitan Development Tbk has obtained approval for financing facilities from PT Adira Finance in accordance with agreement No. 013024512814 dated December 11, 2023 as follows.

Masa Angsuran/ Installment Period	Periode Pembayaran/ Payment Period	Tingkat Bunga Per Tahun/ Interest Rate Per Year
36 Bulan	11 Des 2024 s.d 11 Des 2027	2,60% /Tahun

14. UTANG USAHA

Rincian utang usaha adalah sebagai berikut:

	2025
Pihak ketiga	
Utang kontraktor	27.723.431.865
Utang supplier	11.591.099.632
Sub total	39.314.531.497
Pihak berelasi (Catatan 31)	55.336.175.802
Sub total	55.336.175.802
Total	94.650.707.299

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh nilai tercatat utang usaha berdenominasi Rupiah. Karena sifatnya yang jangka pendek, nilai wajar utang usaha diperkirakan sama dengan nilai tercatatnya.

Tidak terdapat jaminan yang diberikan oleh Grup atas perolehan utang usaha.

14. TRADE PAYABLES

The details of trade payables as follows:

2024	Third parties
40.011.908.151	Contractor payables
14.100.516.447	Supplier payables
54.112.424.598	Sub total
200.766.929.765	Related parties (Note 31)
200.766.929.765	Sub total
254.879.354.363	Total

As at December 31, 2025 and 2024, all the carrying amount of the Group's trade payables were denominated in Rupiah. Due to their short-term nature, their carrying amount approximates their fair value.

There is no guarantee given by the Group on the acquisition of trade payables.

15. UTANG LAIN-LAIN

Rincian utang lain-lain adalah sebagai berikut:

	2024
Deposit sewa, <i>service charge</i> , listrik dan iklan	25.956.700.660
Titipan uang muka	3.952.271.797
Titipan PPAT, HGB, BPHTB, PBB, dan balik nama	1.864.701.293
Titipan jaminan dan pajak	144.152.017
Lainnya	7.661.447.406
Total	39.579.273.173

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh nilai tercatat utang lain-lain berdenominasi Rupiah. Karena sifatnya yang jangka pendek, nilai wajar utang lain-lain diperkirakan sama dengan nilai tercatatnya.

15. OTHER PAYABLES

The details of other payables as follows:

	2024	
Rent deposits, <i>service charges</i> , <i>electricity and advertising</i>	26.912.181.611	
Advance deposits	4.130.059.507	
Deposits of PPAT, HGB, BPHTB, PBB, and transfer of rights	1.937.837.336	
Guarantee and taxes	152.145.517	
Others	7.896.625.178	
Total	41.028.849.149	

As at December 31, 2025 and 2024, all the carrying amount of the Group's other payables were denominated in Rupiah. Due to their short-term nature, their carrying amount approximates their fair value.

16. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

	2025
PPN Masukan	10.586.208.923
PPh Pasal 21	21.825.943
PPh Pasal 4 (2)	3.649.036.031
Klaim untuk pengembalian pajak	2.298.018.482
Total	16.555.089.379

b. Utang pajak

	2025
PPN Keluaran	22.126.055.075
Pasal 21	868.853.301
Pasal 23	501.675.005
Pasal 4 (2)	16.730.494.219
Total	40.227.077.600

16. TAXATION

a. Prepaid taxes

	2024	
VAT – In	21.531.530.587	
Income tax article 21	-	
Income tax article 4 (2)	7.823.497.456	
Claim for tax refund	5.946.517.426	
Total	35.301.545.469	

b. Taxes payables

	2024	
VAT – Out	32.329.288.273	
Tax article 21	2.533.397.922	
Tax article 23	721.804.784	
Tax article 4 (2)	19.620.113.583	
Total	55.204.604.562	

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Beban pajak

Beban pajak final

	2025
Perusahaan	2.628.184.984
Entitas Anak:	
PT Mega Pasanggrahan Indah	3.448.645.061
PT Tirta Persada Developments	181.879.212
PT Titan Property	1.151.953.287
PT Megapolitan Mentari Persada	787.613.500
Total	8.198.276.044

d. Rekonsiliasi pajak

Rekonsiliasi antara laba sebelum taksiran Pajak Penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(66.711.198.989)	521.476.575.689
Laba (rugi) Entitas Anak sebelum pajak penghasilan	82.386.023.071	(210.220.268.921)
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan	15.674.824.082	311.256.306.768
Penyesuaian untuk beban (pendapatan) yang bersifat final untuk Developer		
Pendapatan penjualan	15.674.824.082	311.256.306.768
Total	15.674.824.082	311.256.306.768
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan tidak final	-	-

16. TAXATION (continued)

c. Tax expenses

Final tax expenses

	2024	
32.173.880.579		Company
		Subsidiaries:
3.593.800.401		PT Mega Pasanggrahan Indah
78.229.090		PT Tirta Persada Developments
4.672.261.499		PT Titan Property
-		PT Megapolitan Mentari Persada
40.518.171.569		Total

d. Tax reconciliation

A reconciliation between income before provision for income tax under the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income are as follows:

Profit (loss) before income tax per consolidated statement of profit or loss and others comprehensive income
Profit (loss) before income tax of Subsidiaries
Gain (loss) before income tax expense of Company
Adjustment for expense (income) final for Developer
Sales
Total
Profit (loss) before income tax non-final

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

16. TAXATION (continued)

d. Rekonsiliasi pajak

d. Tax reconciliation

Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 di atas adalah suatu perhitungan sementara yang dibuat untuk tujuan akuntansi dan dapat berubah pada waktu Perusahaan menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT) tahunan.

The calculation of corporate income tax for the year ended December 31, 2025 and 2024 The above is a preliminary estimate made for accounting purposes and are subject to change at the time of the Company to submit the Notice (SPT) yearly.

e. Aset/(liabilitas) pajak tangguhan

e. Deferred tax assets/(liabilities)

2025					
		Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss	Dikreditkan (dibebankan) ke pendapatan Komprehensif lain/ Credited (charged) to other comprehensive Income	Penyesuaian (Adjustments)	Saldo akhir/ Ending balance
Liabilitas:					:Liabilities
Liabilitas pajak tangguhan					Deferred tax liability
Selisih penilaian kembali properti investasi – MPI	(19.737.589.364)	2.630.410.000	-	-	Investment property revaluation difference
Total	(19.737.589.364)	2.630.410.000	-	-	Total
2025					
		Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss	Dikreditkan (dibebankan) ke pendapatan Komprehensif lain/ Credited (charged) to other comprehensive Income	Penyesuaian (Adjustments)	Saldo akhir/ Ending balance
Aset:					:Asset
Aset pajak tangguhan					Deferred tax assets
Selisih penilaian kembali properti investasi - TPD	1.398.556.987	(43.131.250)	-	-	Investment property revaluation difference
Total	1.398.556.987	(43.131.250)	-	-	Total

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

16. TAXATION (continued)

e. Aset/(liabilitas) pajak tangguhan (lanjutan)

e. Deferred tax assets/(liabilities) (continued)

2024					
Saldo awal/ Beginning balance	Dampak Perubahan tarif akhir/ Adoption of new tax rate	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss	Dikreditkan (dibebankan) ke pendapatan Komprehensif lain/ Credited (charged) to other comprehensive Income	Saldo akhir/ Ending balance	
Pajak tangguhan					Deferred tax liability
Selisih penilaian kembali properti investasi – MPI	(22.592.480.239)	2.854.890.875	-	(19.737.589.364)	Investment property revaluation difference
Total	(22.592.480.239)	2.854.890.875	-	(19.737.589.364)	Total
2024					
Saldo awal/ Beginning balance	Dampak Perubahan tarif akhir/ Adoption of new tax rate	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss	Dikreditkan (dibebankan) ke pendapatan Komprehensif lain/ Credited (charged) to other comprehensive Income	Saldo akhir/ Ending balance	
Pajak tangguhan					Deferred tax liability
Selisih penilaian kembali properti investasi – TPD	1.018.743.709	379.813.278	-	1.398.556.987	Investment property revaluation difference
Total	1.018.743.709	379.813.278	-	1.398.556.987	Total

f. Administrasi

f. Administrations

Undang-undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia mengatur bahwa masing-masing perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang secara individu.

Fiscal laws in Indonesia requires that each Company calculate, determine and pay the amount of tax payable individually.

Peraturan Menteri Keuangan No. 243/PMK.03/2008 tanggal 31 Desember 2008 yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2009 tentang pelaksanaan pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dikenakan PPh final sebesar 5% kecuali untuk rumah sederhana dan rumah susun sederhana dikenakan PPh final 1%.

Ministry of Finance Regulation No. 243/PMK03/2008 dated December 31, 2008 which took effect on January 1, 2009 on the implementation of the payment of income tax on the transfer of land rights and/ or buildings subject to final income tax by 5%, except for a modest home and simple flats subject to final income tax of 1%.

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Administrasi (lanjutan)

Pada tanggal 8 Agustus 2016, Presiden Republik Indonesia dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani peraturan pemerintah No.34/2016 (PP No.34/2016), pada perubahan tersebut pendapatan dari transaksi-transaksi balik nama pada tanah dan/atau bangunan akan dikenakan pajak final sebesar 2,5%, efektif diberlakukan pada tanggal 8 September 2016.

Pada tahun 2016, Perusahaan dan beberapa entitas anak ikut berpartisipasi dalam program pengampunan pajak. Perusahaan dan beberapa entitas anak telah menerima Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) antara tanggal 29 September 2016 sampai dengan 11 Oktober 2016. Aset pengampunan pajak yang dideklarasikan mencakup kas dan setara kas, aset tetap, dan tanah dalam pengembangan. Jumlah aset pengampunan pajak yang berasal dari luar Grup adalah sebesar Rp 2,715,866,000.

Jumlah uang tebusan yang dibayarkan dalam program pengampunan pajak adalah sebesar Rp 50.317.320 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Atas selisih aset dan liabilitas pengampunan pajak sebesar Rp 2.715.866.000 dicatat sebagai tambahan modal disetor.

17. BEBAN AKRUAL

	2025
Jasa professional	3.440.247.800
Utilitas	2.946.716.061
Gaji dan upah	2.285.594.294
Lainnya (di bawah Rp 200.000.000)	6.447.384.000
Total	15.119.942.155

16. TAXATION (continued)

f. Administrations (continued)

On August 8, 2016, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 34/2016 (PP No.34/2016), on the changes in revenue from transactions under the name of the land and / or buildings will be subject to final tax of 2.5%, takes effect on September 8, 2016.

In 2016, the Company and several subsidiaries participate in tax amnesty program. The Company and several subsidiaries have received Approval Letters of Tax Amnesty (SKPP) dated between September 29, 2016 until October 11, 2016. Declared assets tax amnesty includes cash and cash equivalents, fixed assets and land for developments. Total tax amnesty assets and liabilities outside Group amounted to Rp 2,715,866,000.

Redemption money which was paid for tax amnesty program amounted to Rp 50,317,320 was recorded as part of general and administrative expenses in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

The difference between the assets and liabilities of tax amnesty amounting to Rp 2,715,866,000 was recorded as additional paid-in capital.

17. ACCRUAL EXPENSES

	2024	
	3.526.247.129	Professional services
	2.976.395.700	Utilities
	3.028.394.078	Salaries and wages
	6.409.545.450	Others (each in below Rp 200,000,000)
	15.940.582.357	Total

18. UANG MUKA PELANGGAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Rincian uang muka pelanggan dan pendapatan diterima dimuka adalah sebagai berikut:

	2025
Uang muka pelanggan	395.112.942.330
Pendapatan diterima dimuka	4.049.202.584
Total	399.162.144.914

a. Uang muka pelanggan

Uang muka pelanggan merupakan penjualan atas unit apartemen, perumahan, ruko dan kios dengan rincian sebagai berikut:

	2025
Apartemen	147.104.933.870
Perumahan dan tanah	163.048.011.310
Ruko dan kios	84.959.997.150
Jumlah uang muka Pelanggan	395.112.942.330

Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	320.859.226.136
Bagian jangka Panjang	74.253.716.194

Rincian uang muka pelanggan yang diterima dari penjualan berdasarkan persentase dari harga jual sebagai berikut:

	2025
100%	320.859.226.136
50% - 99%	64.080.857.473
20% - 49%	7.257.120.070
< 20%	2.915.738.651
Jumlah uang muka pelanggan	395.112.942.330

Mutasi penjualan unit apartemen, perumahan, ruko dan kios dengan angka rupiah adalah sebagai berikut:

	2025
Saldo awal	473.134.893.774
Penambahan	67.615.691.451
Pengurangan	(145.637.642.895)
Saldo akhir	395.112.942.330

18. ADVANCE CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUES

The details of advance customers and unearned revenues as follows:

2024	
473.134.893.774	Customer advance
5.480.001.530	Unearned revenues
478.614.895.304	Total

a. Advance customers

Advance customers represent sales of apartment, housing, shop and kiosk units with the following details:

2024	
192.610.332.800	Apartment
196.636.431.500	Housing and land
83.888.129.474	Shophouses and kiosks
473.134.893.774	Total advance customers

370.048.146.588	Current maturities
103.086.747.186	Long-term portion

Details of sales advance customers from sales are based on a percentage of the selling price as follows:

2024	
370.048.146.588	100%
77.625.203.701	50% - 99%
20.014.997.849	20% - 49%
5.446.545.636	< 20%
473.134.893.774	Total advance customers

Sales movements for apartment, housing, shop houses and kiosks with rupiah figures are as follows:

2024	
324.355.445.898	Beginning balance
1.446.809.863.703	Addition
(1.298.030.415.827)	Deductions
473.134.893.774	Ending balance

18. UANG MUKA PELANGGAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA (lanjutan)

b. Pendapatan diterima dimuka

Pendapatan diterima dimuka merupakan pendapatan atas sewa mall dan sewa lainnya yang dimiliki PT MPI – Entitas Anak dan PT TPD, Entitas Anak dengan rincian sebagai berikut:

	2025
Mall	3.664.997.880
Sewa apartemen	384.204.704
Total	4.049.202.584
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	3.685.612.796
Bagian jangka Panjang	363.589.788

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Perhitungan aktuarial terakhir atas liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk Grup dilakukan oleh KKA Bambang Sudradjad tanggal 22 Januari 2026 masing-masing per 31 Desember 2025 dan 2024.

Penilaian aktuaris independen pada tahun 2025 dan 2024 dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit*, yang berdasarkan asumsi-asumsi berikut:

	2025
Jumlah peserta	139
Tingkat diskonto per tahun	6,76% - 6,79%
Tingkat kenaikan upah tahunan	3%
Usia pension	60 tahun/years
Tingkat kematian	TMI - 2019
Tingkat cacat	5.00% dari TMI – 2019

18. ADVANCE CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUES (continued)

b. Unearned revenue

Unearned income represents income from mall rental and other leases owned by PT MPI, Subsidiaries and PT TPD, Subsidiaries with the following details:

	2024	
	5.324.640.419	Mall
	155.361.111	Rental apartment
Total	5.480.001.530	Total
	5.279.905.307	Current maturities
Total	200.096.223	Long-term portion

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY

The latest actuarial calculation of long-term employee benefit liabilities for the Group was conducted by KKA Bambang Sudradjad dated January 22, 2026 as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

Independent actuarial assessments in 2025 and 2024 are calculated using the projected unit credit method, which is based on the following assumptions:

	2024	
	139	Total participants
	6,76% - 6,79%	Discount rate per annum
	3%	Annual salary increase
	60 tahun/years	Retirement age
	TMI - 2019	Mortality table
	5.00% dari TMI – 2019	

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)

	2025	2024	
Saldo awal tahun	9.676.777.058	8.402.601.653	Balance at beginning of year
Pembayaran selama tahun berjalan	(1.093.657.744)	(458.345.547)	Payments during the year
Beban imbalan kerja tahun berjalan	1.857.706.313	1.483.828.646	Benefits expense during the year
Pendapatan komprehensif lainnya	332.409.529	248.692.306	Other comprehensive income
Liabilitas yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian	10.773.235.156	9.676.777.058	Liability recognized in the consolidated statement of financial position

Jumlah-jumlah yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sehubungan dengan imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Amount recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in respect of this benefit plans follows:

	2025	2024	
Biaya jasa kini	1.085.080.476	1.073.308.724	Current service cost
Biaya bunga	688.550.343	547.203.104	Interest on obligation
Biaya jasa lalu yang telah diakui	84.075.494	(136.683.182)	Past service cost are recognized
Beban diakui dalam laporan laba rugi	1.857.706.313	1.483.828.646	Expenses/(income) are recognized in the income statement
Pergerakan kewajiban yang diakui di laporan posisi keuangan			Movements in the liability recognized in the statement of financial position
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	1.857.706.313	1.483.828.646	Component of defined benefit costs recognized in profit of loss
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - Keuntungan/ (kerugian) aktuarial yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	332.409.529	248.692.306	Remeasurement of the defined benefit liability - Actuarial gain/ (loss) recognized in other comprehensive income
Kewajiban imbalan kerja akhir tahun	2.190.115.842	1.732.520.952	Net liability at end of year

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

The movements in the present value of the defined benefits obligation are as follows:

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)

	2025	2024	
Saldo awal tahun	9.676.777.058	8.402.601.653	<i>Balance at beginning of year</i>
Biaya jasa kini	1.085.080.476	1.073.308.724	<i>Current service cost</i>
Beban bunga	688.550.343	547.203.104	<i>Interest cost</i>
Biaya jasa lalu – vested	84.075.494	(136.683.182)	<i>Past service cost – vested</i>
Kerugian (keuntungan) actuarial dari liabilitas imbalan kerja	332.409.529	248.692.306	<i>Actuarial (gain) loss on benefit obligation</i>
Pembayaran selama tahun Berjalan	(1.093.657.744)	(458.345.547)	<i>Employee benefits paid</i>
Saldo akhir tahun	10.773.235.156	9.676.777.058	<i>Balance at the end of the year</i>

Analisa sensitivitas kuantitatif untuk asumsi-asumsi yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The quantitative sensitivity analysis for significant assumptions as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	2025	2024	
Tingkat diskonto tahunan (-1%):			<i>Annual discount rate (-1%):</i>
			<i>Present value of defined benefits obligation</i>
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	11.327.495.412	10.178.162.223	
Biaya jasa kini	1.147.562.833	1.130.977.999	<i>Current service cost</i>
Tingkat diskonto tahunan (+1%):			<i>Annual discount rate (+1%):</i>
			<i>Present value of defined benefits obligation</i>
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	10.274.750.959	9.226.963.542	
Biaya jasa kini	1.029.668.485	1.022.145.228	

20. MODAL SAHAM

20. SHARE CAPITAL

Komposisi pemegang saham Perusahaan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat No. 14 Tanggal 21 November 2018 yang dibuat oleh Notaris Bonardo Nasution, SH, pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders Based on the Deed of Shareholders' Decision Outside Meeting No. 14 November 21, 2018 made by Notary Bonardo Nasution, SH, As of December 31, 2025 and 2024, are as follows:

20. MODAL SAHAM (lanjutan)

20. SHARE CAPITAL (continued)

Pemegang saham	2025			Stockholders
	Ditempatkan dan disetor penuh/Number of shares issued and fully paid	Total persentase kepemilikan saham (%) / Percentage of ownership	Total/ Amount	
PT Cosmopolitan Persada Developments	2.237.018.320	66,78%	223.701.832.000	PT Cosmopolitan Persada Developments
DBS Bank LTD SG – PB CLIENTS	231.147.000	6,90%	23.114.700.000	DBS Bank LTD SG – PB CLIENTS
Ny Lora Melani Lowas Barak Rimba	131.490.840	3,93%	13.149.084.000	Mrs. Lora Melani Lowas Barak Rimba
Masyarakat (masing masing di bawah 5%)	720.982.724	21,52%	72.098.272.400	Public (each below 5%)
Sub total	3.320.638.884	99,13%	332.063.888.400	Sub total
Saham treasuri	29.361.116	0,88%	2.936.111.600	Treasury stock
Total	3.350.000.000	100%	335.000.000.000	Total

Pemegang saham	2024			Stockholders
	Ditempatkan dan disetor penuh/Number of shares issued and fully paid	Total persentase kepemilikan saham (%) / Percentage of ownership	Total/ Amount	
PT Cosmopolitan Persada Developments	2.237.018.320	66,78%	223.701.832.000	PT Cosmopolitan Persada Developments
DBS Bank LTD SG – PB CLIENTS	231.147.000	6,90%	23.114.700.000	DBS Bank LTD SG – PB CLIENTS
Ny Lora Melani Lowas Barak Rimba	131.490.840	3,93%	13.149.084.000	Mrs. Lora Melani Lowas Barak Rimba
Masyarakat (masing masing di bawah 5%)	750.343.840	22,40%	75.034.384.000	Public (each below 5%)
Total	3.350.000.000	100%	335.000.000.000	Total

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR

21. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

	2025	2024	
Agio saham	117.365.904.715	117.365.904.715	<i>Paid in capital excess of par – net</i>
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	6.172.642.008	6.172.642.008	<i>Differences in value from restructuring transactions between entities under common control - net</i>
Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak	2.715.866.000	2.515.866.000	<i>Differences between tax amnesty assets and liabilities</i>
Total	126.254.412.723	126.054.412.723	Total

Agio saham

Pada tanggal 12 Januari 2011, Grup telah mencatatkan sahamnya pada Bursa Efek Indonesia dengan jumlah saham yang ditawarkan sebanyak 850.000.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp 100 per saham yang ditawarkan kepada masyarakat dengan harga penawaran Rp 250 per saham, atau dengan jumlah keseluruhan sebanyak Rp 212.500.000.000.

Paid in capital excess of par – net

As of January 12, 2011, Group listed its shares on the Indonesia Stock Exchange with the number of shares offered as much as 850,000,000 ordinary shares with a nominal value of Rp 100 per share offered to the public offering price of Rp 250 per share, or with a total of as much as Rp 212,500,000,000.

	2025 dan/and 2024	
Hasil penawaran @ Rp250 x 850.000.000	212.500.000.000	<i>Offering result @ Rp250 x 850,000,000</i>
Nilai nominal @ Rp100 x 850.000.000	(85.000.000.000)	<i>Offering result @ Rp250 x 850,000,000</i>
Sub total	127.500.000.000	Sub total
Biaya pra IPO	(10.134.095.285)	<i>Pre - IPO costs</i>
Agio – bersih	117.365.904.715	Premium - net

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali

Pada bulan Desember 2007, Perusahaan mengakuisisi masing-masing sebesar 75%, 99% dan 99% kepemilikan saham pada EBC, MLE dan MPI. Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interest*). Selisih antara harga pengalihan dan nilai buku dari Perusahaan-Perusahaan yang diakuisisi sebesar Rp 23.358.115.446 disajikan dalam akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" disajikan sebagai bagian dari "Tambahan Modal Disetor" pada bagian Ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Differences in value from transactions of entities under common control

In December 2007, the Company acquired respectively 75%, 99% and 99% ownership interest in EBC, MLE and MPI. Business combinations of entities under common control are accounted for using the pooling of interests method. The difference between the transfer price and the book value of the Companies acquired by Rp 23,358,115,446 presented as "Differences in value from transactions of entities under common control" is presented as part of the "Additional Paid-in Capital" in the Equity section in the consolidated statement of financial position.

21. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

Akuisisi tersebut di atas dibiayai dari penerimaan atas penerbitan saham sebanyak 71.913 saham atau sebesar Rp 71.913.000.000 di bulan Desember 2007.

Perusahaan melepas kepemilikannya di EBC dengan harga pengalihan sebesar Rp 52.500.000.000 kepada PT Dian Artha Prakarsa, sehingga kepemilikan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2016 menjadi 0%, sesuai dengan Akta Pengoperan Hak-Hak Atas Saham/Jual Beli No.26 tanggal 7 November 2016.

Yang dibuat di hadapan Notaris Adi Utama Soegiarto Hanafi, SH, sehingga Per 31 Desember 2017, Perusahaan tidak lagi mencatat selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali dari EBC.

Perincian harga pengalihan saham dengan nilai buku bersih Entitas Anak yang diakuisisi adalah sebagai berikut:

31 Desember/December 31, 2025 & 2024				
	Harta pengalihan/ Transfer price	Nilai buku bersih/Net book value	Selisih/ Differences	
PT Mega Limo Estate	28.413.000.000	22.926.445.124	(5.486.554.876)	PT Mega Limo Estate
PT Mega Pasanggrahan Indah	24.750.000.000	36.409.196.884	11.659.196.884	PT Mega Pasanggrahan Indah
Total	53.163.000.000	59.335.642.008	6.172.642.008	Total

Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak:

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) antara tanggal 29 September 2016 sampai dengan 11 Oktober 2016 dan Tanda Terima Pernyataan Harta antara tanggal 26 September 2016 sampai dengan 28 September 2016, Perusahaan mendeklarasikan aset tetap dan tanah belum dikembangkan sebesar Rp 2.515.866.000 dan dicatat pada akun aset pengampunan pajak

21. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (continued)

The above acquisitions were financed from the proceeds of the issuance of shares as much as 71,913 shares or Rp 71,913,000,000 in December 2007.

The Company disposed of its ownership in EBC with the price amounted to Rp 52,500,000,000 to PT Dian Artha Prakarsa, the Company's ownership as at 31 December 2016 to 0%, Based on Transfer of Shareholders Rights/Sale and Purchase Deed No.26 dated November 7, 2016.

Which was made in the presence of Notary Adi Utama Soegiarto Hanafi, S.H., thus, as of December 31, 2017, the Company no longer recorded differences in value from restructuring transactions of entities under common control from EBC.

Details of the purchase prices and net book value of subsidiaries acquired are as follows:

Differences between tax amnesty assets and liabilities:

Based on Approval Letter of Tax Amnesty (SKPP) dated between September 29, 2016 until October 11, 2016 and Receipt of Assets Declaration dated between September 26, 2016 until September 28, 2016 the Company declared fixed asset and land for development amounted to Rp2,515,866,000 and recorded in tax amnesty assets account.

22. SAHAM DIPEROLEH KEMBALI

Pada tanggal 5 Mei 2025, Perusahaan telah melakukan pembelian kembali saham sebanyak 29.361.116 saham (0,88% dari jumlah saham yang beredar) dengan total biaya sebesar Rp 2.936.111.600.

Mutasi perolehan saham treasury adalah sebagai berikut:

	Lembar saham (dalam nilai penuh)/ Number of shares issued (in full amount)	Total/Amount
Saldo pada tanggal 31 Desember 2024	-	-
Pembelian saham treasury	29.361.116	2.936.111.600
Saldo pada tanggal 31 Desember 2025	29.361.116	2.936.111.600

22 TREASURY STOCKS

On May 5, 2025, the Company repurchased 29,361,116 shares (0.88% of the total outstanding shares) at a total cost of Rp 2,936,111,600.

The mutation of the acquisition of treasury stocks is as follows:

**Balance as of December 31,
2024**
Buyback treasury shares
**Balance as of December 31,
2025**

23. SALDO LABA

	2025	2024
Saldo laba awal	1.411.171.677.000	888.346.394.895
Alokasi laba tahun lalu:		
Laba (rugi) bersih tahun berjalan	(78.349.357.179)	522.825.282.105
Penyesuaian saldo awal konsolidasi	(133.450.552)	-
Saldo laba akhir	1.332.688.869.269	1.411.171.677.000

23. RETAINED EARNINGS

Beginning balance
Allocation of last year income:

Current year income (loss)
Adjustment of consolidated opening balance
Ending retained earnings

24. GOODWILL

Rincian saldo laba adalah sebagai berikut:

Pada bulan September 2008, Perusahaan mengakuisisi sebesar 99,995% kepemilikan saham pada PT Titan Property dari PT Sam Investama dan PT Pada Investama. Transaksi akuisisi ini dicatat dengan menggunakan metode pembelian (*Purchase Method*). Akuisisi tersebut dibiayai dengan pengeluaran kas sebesar Rp 18.000.000.000.

Goodwill diatribusikan pada posisi PT Titan Property yang kuat dan profitabilitas perdagangan pada properti dan tenaga kerjanya yang tidak dapat diakui secara terpisah sebagai asset tak berwujud.

Selisih antara biaya perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aset dan kewajiban yang dapat diidentifikasi diakui sebagai goodwill. Penilaian atas nilai wajar aset dan kewajiban yang dapat diidentifikasi dilakukan oleh manajemen.

Perusahaan telah menghitung nilai wajar aset dan kewajiban serta telah dilakukan assessment terhadap perhitungan tersebut oleh Kantor Akuntan Publik Doli Bambang Sudarmadji & Dadang berdasarkan laporan No. 017/OL-2.10210/DBSD tanggal 1 Februari 2010 dengan hasil assessment sebagai berikut:

	2025 dan/and 2024
Kas dan setara kas	6.147.074.578
Aset real estat	67.871.778.991
Aset tetap	746.160.008
Aset lain-lain	2.665.261.716
Total aset	77.430.275.293
Utang bank	37.560.564.286
Liabilitas lain-lain	25.825.120.323
Total liabilitas	63.385.684.609
Aset bersih	14.044.590.684
<i>Goodwill</i>	3.955.409.316
Total harga perolehan	18.000.000.000
<u>Dikurangi:</u>	
Kas dan setara kas pada entitas anak yang diakuisisi	6.147.074.578
Arus kas keluar akibat akuisisi	11.852.925.422

24. GOODWILL

The details of retained earnings as follows:

In September 2008, the Company acquired amounted to 99.995% ownership interest in PT Titan Property of PT Sam Investama and PT Pada Investama. The acquisition was accounted for using the purchase method. The acquisition was financed with cash disbursements amounted to Rp 18,000,000,000.

The goodwill is attributable to PT Titan Property's strong position and profitability in trading in the market of property and to its workforce, which cannot be separately recognised as an intangible asset.

The difference between the cost of acquisition over the fair values of assets and liabilities that can be identified is recognized as goodwill. An assessment of the fair value of assets and liabilities that can be identified by management.

The Company has calculated the fair value of assets and liabilities also has made an assessment of these calculations by Doli, Bambang Sudarmadji & Dadang, Public Accountant based on report No. 017/OL-2.10210/DBSD February 1, 2010 with the following assessment results:

Cash and cash equivalent
Real estate assets
Fixed assets
Other assets
Total assets
Bank loan
Other liabilities
Total liabilities
Net assets
Goodwill
Total acquisition cost
<u>Deducted:</u>
Cash and cash equivalents in acquired subsidiaries
Cash outflow from acquisition

24. GOODWILL (lanjutan)

Amortisasi goodwill:

Goodwill	3.955.409.316
Akumulasi amortisasi goodwill	(1.845.857.677)
Total goodwill	2.109.551.639

24. GOODWILL (continued)

Goodwill amortization:

Goodwill	
Accumulated depreciation of goodwill	
Total goodwill	

25. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

	2025	2024
Aset bersih Entitas Anak:		
PT Megapolitan Mentari Persada	336.538.780.782	-
PT Mega Pasanggrahan Indah	6.092.834.941	6.311.882.964
PT Mega Limo Estate	291.087.100	291.843.600
PT Graha Mentari Persada	955.254.849	957.781.550
PT Titan Property	511.479	457.560
PT Tirta Persada Developments	(116.831.963)	137.958.072
Total	343.761.637.188	7.699.923.746

Rincian kepentingan non-pengendali atas laba (rugi) entitas anak adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Laba (rugi) Entitas Anak:		
PT Megapolitan Mentari Persada	14.503.523.738	-
PT Mega Pasanggrahan Indah	(597.553.310)	(771.387.482)
PT Mega Limo Estate	(756.500)	(131.299)
PT Graha Mentari Persada	(376.677)	(300.137)
PT Titan Property	30.100	(39.962)
PT Tirta Persada Developments	(11.861.508)	(87.617.154)
Total	13.893.104.398	(859.476.034)

25. NON-CONTROLLING INTERESTS

Net assets of subsidiaries:

PT Megapolitan Mentari Persada	
PT Mega Pasanggrahan Indah	
PT Mega Limo Estate	
PT Graha Mentari Persada	
PT Titan Property	
PT Tirta Persada Developments	
Total	

Details of non-controlling interests in net income (loss) of subsidiaries are as follows:

Profit (loss) of subsidiaries:

PT Megapolitan Mentari Persada	
PT Mega Pasanggrahan Indah	
PT Mega Limo Estate	
PT Graha Mentari Persada	
PT Titan Property	
PT Tirta Persada Developments	
Total	

26. PENDAPATAN

Rincian pendapatan usaha berdasarkan jenis usaha adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Penjualan tanah	60.872.753.301	1.236.080.685.334
Pendapatan sewa	61.300.124.566	55.901.948.849
Penjualan rumah	43.044.393.307	39.743.583.897
Penjualan apartemen	41.720.496.287	19.076.982.997
Penjualan ruko dan kios	-	3.129.163.599
Total	206.937.767.461	1.353.932.364.676

26. REVENUES

Details of revenues by business sectors are as follows:

Sales of land	
Rental incomes	
Sales of houses	
Sales of apartment	
Sales of shophouses and kiosk	
Total	

26. PENDAPATAN (lanjutan)

Transaksi penjualan berada berlokasi di Depok, Bogor dan Tangerang.

Pada tahun 2025, Perusahaan melakukan penjualan tanah pasirlaja kepada PT Ciputra Indah Griya Asri senilai Rp 56.558.300.000 atau setara dengan 27,33% jumlah penjualan konsolidasian.

26. REVENUES (continued)

Sales transactions are in locations Depok, Bogor and Tangerang.

In 2025, the Company sold pasirlaja land to PT Ciputra Indah Griya Asri amounting to Rp 56,558,300,000 or equivalent to 27.33% of total consolidated sales.

27. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2025
Beban pokok penjualan tanah	12.860.459.140
Beban pokok sewa	20.912.561.826
Beban pokok penjualan rumah	19.163.030.298
Beban pokok penjualan apartemen	35.489.142.793
Beban pokok penjualan ruko dan kios	-
Total	88.425.194.057

Pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok penjualan konsolidasian.

27. COST OF REVENUES

This account consists of:

	2024	
677.735.948.024		Cost of sales of land lot
24.007.200.024		Cost of rental incomes
16.035.322.567		Cost of sales of houses
5.395.148.565		Cost of sales of apartments
1.066.666.359		Cost of sales of shophouse and kiosks
724.240.285.539		Total

For the periods ended December 31, 2025 no purchases exceeding 10% of the total consolidated cost of sales were made from any single supplier.

28. BEBAN PENJUALAN

	2025
Promosi, pemasaran dan Lainnya	1.982.334.493
Komisi	1.035.297.543
Transportasi	31.835.797
Lain-lain	112.765.079
Total	3.162.232.912

28. SELLING EXPENSES

	2024	
3.765.801.569		Promotion, marketing and others
767.543.508		Commission
-		Transportation
21.664.269		Others
4.555.009.346		Total

29. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2025
Gaji dan tunjangan	26.364.555.617
Jasa profesional	11.180.470.133
Perbaikan dan pemeliharaan	6.069.619.213
Keamanan	4.670.920.776
Asuransi	2.554.574.886
Sewa	2.266.633.863
Utilitas	2.901.187.325
Beban pajak	3.001.287.805
BPJS	1.862.900.366
Imbalan kerja	1.857.706.313
Operasional	1.045.193.179
Perjalanan dinas	751.007.465
Perizinan	743.519.811
Retribusi, iuran dan Sumbangan	630.311.241
Jamuan	386.410.774
Perlengkapan kantor	361.814.274
Alat cetak dan foto copy	266.814.502
Tunjangan kesehatan	67.328.738
Lain-lain	1.129.118.610
Total	68.111.374.891

30. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2025
Pendapatan lainnya:	
Pemulihan cadangan penurunan nilai	522.891.424
Denda administrasi	16.300.000
Dampak penyesuaian imbalan paska kerja	5.329.326
Lainnya	1.420.111.367
Total	1.964.632.117
Beban lainnya:	
Beban administrasi bank	107.390.833
Lainnya	946.839.530
Total	1.054.230.363

29. OPERATING EXPENSES

This account consists of:

	2024	
25.138.475.130		<i>Salaries and allowances</i>
8.008.379.517		<i>Professional fee</i>
5.087.270.302		<i>Repair and maintenance</i>
3.785.123.112		<i>Security</i>
2.808.852.708		<i>Insurance</i>
2.520.569.768		<i>Rent</i>
2.212.474.231		<i>Utility</i>
2.116.377.622		<i>Tax expenses</i>
1.665.021.790		<i>BPJS</i>
1.483.828.646		<i>Employee benefit</i>
1.311.215.803		<i>Operational</i>
869.514.128		<i>Travelling</i>
625.860.116		<i>licensing</i>
733.799.840		<i>Retribution, dues and donation</i>
521.736.384		<i>Entertainment</i>
278.583.561		<i>Office supplies</i>
227.962.800		<i>Printing equipment and photocopy</i>
741.200		<i>Health benefits</i>
1.775.699.492		<i>Others</i>
61.171.486.150		Total

30. OTHER INCOME (EXPENSES)

This account consists of:

	2024	Other Incomes:
1.628.158.762		<i>Recovery of allowance impairment</i>
102.994.308		<i>Administrative fines</i>
2.252.725.687		<i>Impact of post-employment benefit adjustments</i>
3.983.878.757		<i>Others</i>
3.983.878.757		Total
15.608.353.439		Total

Other expenses:
Bank administration expenses
Others
Total

31. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Grup dalam kegiatan usahanya melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Sifat pihak berelasi tersebut adalah sebagai berikut:

Keterangan
PT Megapolitan Developments Tbk
PT Cosmopolitan Persada Developments
PAN Asia Holding Ltd
Lora Melani Lowas Barak Rimba
Jennifer Barak Rimba
Barbara Angela Barak Rimba
Ronald Trisna Wihardja

KU	: Komisaris Utama/ <i>President Commisioner</i>
K	: Komisaris/ <i>Commissioner</i>
DU	: Direktur Utama/ <i>President Director</i>
D	: Direktur/ <i>Director</i>
PS	: Pemegang Saham/ <i>Shareholders</i>
MD	: PT Megapolitan Developments Tbk
MPI	: PT Mega Pasanggrahan Indah

Transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak-pihak berelasi/ <i>Related parties</i>
PT Mega 2000
PT Megapolitan Mentari Persada
PT Cosmopolitan Persada Developments
PT Intan Developments
PT Eltranindo Bina Cipta
PT Melrimba Mitra
Ny. Lora Melani Lowas Barak Rimba
PT Centra Lingga Perkasa
Ny. Barbara Barak Rimba
Tn. Ronald Trisna Wihardja
Spectrum Instruments

31. BALANCE AND TRANSACTION WITH RELATED PARTIES

The Group, in its regular conduct of business, has engaged in transactions with related parties. The nature of related parties are as follows:

MD	MPI	MLE	TP	TPD	GMP	MMP	ID
-	PS	PS	PS	PS	PS	PS	-
PS	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	PS	-
PS, D	D	D	DU	DU	D	D	-
K	-	K	-	-	K	-	K
KU	K	KU	K	K	KU	-	KU
DU	-	-	D	-	-	-	-

MLE	: PT Mega Limo Estate
TP	: PT Titan Property
TPD	: PT Tirta Persada Developments
GMP	: PT Graha Mentari Persada
MMP	: PT Megapolitan Mentari Persada
ID	: PT Intan Developments

Transactions with related parties are as follows:

Jenis Transaksi/ <i>Transactions types</i>
Piutang pihak berelasi/ <i>Related parties receivables</i>
Piutang pihak berelasi/ <i>Related parties receivables</i> , Utang usaha/ <i>Trade payables</i>
Piutang pihak berelasi/ <i>Related parties receivables</i>
Piutang pihak berelasi/ <i>Related parties receivables</i>
Piutang pihak berelasi/ <i>Related parties receivables</i> , Utang usaha/ <i>Trade payables</i>
Pinjaman dan Penjualan tanah/ <i>Loan and Sales of land</i> , Utang lain-lain/ <i>Other payable</i>
Utang usaha/ <i>Trade payables</i>
Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>
Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>
Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>

31. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Piutang pihak berelasi - non usaha adalah sebagai berikut:

	2025
PT Megapolitan Mentari Persada	-
PT Mega 2000	3.484.166.385
PT Cosmopolitan Persada Developments	2.535.385.532
PT Intan Developments	1.067.637.544
PT Eltranindo Bina Cipta	443.150.016
Total	7.530.339.477

Piutang kepada pihak berelasi lainnya tidak dikenakan bunga dan jangka waktu pengembaliannya. Piutang tersebut timbul dari biaya yang dibayarkan terlebih dahulu oleh Perusahaan.

Rincian utang usaha kepada pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	2025
Ny. Lora Melani Lowas Barak Rimba	51.430.000.000
PT Megapolitan Mentari Persada	-
PT Melrimba Mitra	3.405.838.365
PT Centra Lingga Perkasa	500.337.437
Total	55.336.175.802

Rincian utang lain-lain kepada pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	2025
PT Megapolitan Mentari Persada	-
Ny. Lora Melani Lowas Barak Rimba	97.526.687.346
Ny. Barbara Barak Rimba	7.797.224.841
PT Centra Lingga Perkasa	10.500.178.500
Tn. Ronald Wihardja	590.808.565
Spectrum Instruments	38.921.999.952
Total	155.336.899.204

31. BALANCE AND TRANSACTION WITH RELATED PARTIES (continued)

Non trade receivables - related parties are as follows:

	2024	
	36.836.145.913	PT Megapolitan Mentari Persada
	3.490.726.385	PT Mega 2000
	2.535.385.532	PT Cosmopolitan Persada Developments
	1.086.697.544	PT Intan Developments
	443.150.016	PT Eltranindo Bina Cipta
Total	44.392.105.390	Total

Other receivables from related parties are interest and repayment period. The receivables arising from fees paid in advance by the Company.

Details of trade payables to related parties are as follows:

	2024	
	45.805.500.000	Mrs. Lora Melani Lowas Barak Rimba
	148.620.457.439	PT Megapolitan Mentari Persada
	5.734.537.915	PT Melrimba Mitra
	606.434.411	PT Centra Lingga Perkasa
Total	200.766.929.765	Total

Details of other payables to related parties is as follows:

	2024	
	454.099.995.681	PT Megapolitan Mentari Persada
	85.765.079.468	Mrs. Lora Melani Lowas Barak Rimba
	8.224.424.048	Mrs. Barbara Barak Rimba
	9.504.500.000	PT Centra Lingga Perkasa
	533.935.565	Mr. Ronald Wihardja
	-	Spectrum Instruments
Total	558.127.934.762	Total

32. LABA (RUGI) PER SAHAM

32. PROFIT (LOSS) PER SHARE

	2025	2024	
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas induk	(78.349.357.179)	522.825.282.105	Profit (loss) for the year attributable to owners of the Parent entity
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk menghitung laba per saham	3.350.000.000	3.350.000.000	Weighted average number of shares for calculation of earnings per share
Total	(74.999.357.179)	526.175.282.105	Total
Laba (rugi) per saham yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(23,39)	156,07	Profit (loss) per share attributable to owners of the parent entity

33. SEGMENT OPERASI

33. OPERATING SEGMENT

Rincian segmen operasi adalah sebagai berikut:

The details operating segment as follows:

31 Desember/December 2025				
	Properti/ Property	Pusat perbelanjaan/ Shopping Center	Jumlah/ Total	
Penjualan bersih	163.589.044.078	43.348.723.383	206.937.767.461	Net sales
Laba bruto	88.114.883.373	30.397.690.031	118.512.573.404	Gross profit
Pendapatan (beban) lain-lain	576.268.893	334.132.871	910.401.764	Other income (expense)
Beban pajak final	(4.872.362.931)	(3.325.913.113)	(8.198.276.044)	Final tax expense
Laba sebelum pajak	32.271.248.242	(98.982.468.799)	(66.711.220.557)	Profit before income tax
Informasi lainnya				Other information
Aset segmen	1.916.687.344.568	1.423.750.643.239	3.340.437.987.807	Segment assets
Liabilitas segmen	827.080.415.862	378.588.764.365	1.205.669.180.227	Segment liabilities

31 Desember/December 2024				
	Properti/ Property	Pusat perbelanjaan/ Shopping Center	Jumlah/ Total	
Penjualan bersih	1.302.393.741.005	51.538.623.671	1.353.932.364.676	Net sales
Laba bruto	594.716.049.033	34.976.030.104	629.692.079.137	Gross profit
Pendapatan (beban) lain-lain	(12.565.000.970)	940.526.249	(11.624.474.721)	Other income (expense)
Beban pajak final	(37.156.802.022)	(3.361.369.547)	(40.518.171.569)	Final tax expense
Laba sebelum pajak	709.683.072.148	(190.205.782.673)	519.477.289.475	Profit before income tax
Informasi lainnya				Other information
Aset segmen	2.623.050.589.762	1.124.718.050.436	3.747.768.640.198	Segment assets
Liabilitas segmen	1.483.444.703.405	384.397.923.324	1.867.842.626.729	Segment liabilities

34. KERJASAMA OPERASI

Pada tanggal 9 September 2016, Perusahaan mengadakan kerjasama atas pembangunan dan pengelolaan Galeria Kiosk Mall, Vivo Walk, Vivo Mall dan Ruko Bizpark di Vivo Sentul diatas tanah Bogor City milik PT Tirta Persada Developments, Entitas Anak (PT TPD). Jangka waktu pengelolaan perjanjian kerjasama ini berakhir apabila pelaksanaan proyek tersebut telah selesai, atau atas persetujuan bersama antara para pihak, atau terjadi keadaan memaksa (*force majeure*).

Porsi kerja sama untuk Perusahaan adalah sebesar 10%, dan untuk PT Tirta Persada Developments, entitas anak adalah sebesar 90%.

Hak dan kewajiban pihak pertama (Perusahaan):

- a. Menerima hasil penjualan atas tanah dan bangunan sesuai porsi kerja sama yaitu 10%;
- b. Memperoleh pembagian keuntungan dari hasil proyek sebesar 10%;
- c. Menyediakan porsi kerjasama yaitu alat berat dengan nilai buku sebesar Rp 1.165.646.356;
- d. Mengurus semua perizinan Proyek dan sertifikat;
- e. Melakukan dan menandatangani Akta Jual Beli dengan pembeli berdasarkan Kuasa dari pihak kedua (PT Tirta Persada Developments, entitas anak);
- f. Menanggung biaya pembangunan proyek dan biaya pajak sesuai dengan porsi kerja sama yaitu 10%;

Hak dan kewajiban pihak kedua (PT Tirta Persada Developments, entitas anak):

- a. Menerima hasil penjualan atas tanah dan bangunan sesuai porsi kerja sama yaitu 90%;
- b. Memperoleh pembagian keuntungan dari hasil proyek sebesar 90%;
- c. Menyediakan porsi kerja sama yaitu tanah seluas 17ha dengan nilai buku Rp 9.064.018.150;

34. JOINT OPERATION

*On September 9, 2016, the Company entered into a collaboration for the development and management of Galeria Kiosk Mall, Vivo Walk, Vivo Mall and office Bizpark in Vivo Sentul on Bogor City land owned by PT Tirta Persada Developments, a Subsidiaries (PT TPD). The term of the management agreement is terminated if the implementation of the project has been completed, or upon mutual agreement between the parties, or a state force (*force majeure*).*

Portions of cooperation for the company is 10%, and for PT Tirta Persada Developments, a subsidiaries amounted to 90%.

Rights and obligations of the first parties (Company):

- a. Receive the proceeds from the sale of land and buildings in accordance portions of cooperation that is 10%;*
- b. Getting a profit sharing of the results of the project by 10%;*
- c. Providing portion of corporation which is heavy equipment with a net book value of Rp 1,165,646,356;*
- d. Take care of all licensing Project and certificate;*
- e. Perform and sign the Sale and Purchase Agreements with buyers based on the power of the second party (PT Tirta Persada Developments, a subsidiaries);*
- f. Bear the cost of construction projects and tax costs in accordance portions of cooperation that is 10%.*

Rights and obligations of second parties (PT Tirta Persada Developments, subsidiaries):

- a. Receive the proceeds from the sale of land and buildings in accordance portions of cooperation that is 90%;*
- b. Getting a profit sharing of the results of the project by 90%;*
- c. Providing portions of cooperation for the land area of 17ha with a book value of Rp 9,064,018,150;*

34. KERJASAMA OPERASI (lanjutan)

- d. Memberikan kuasa kepada pihak pertama (Perusahaan) untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan pembeli;
- e. Menanggung biaya pembangunan proyek dan biaya pajak sesuai dengan porsi kerja sama yaitu 90%;
- f. Menyerahkan tanah dan bangunan kepada pembeli.

35. SELISIH PENILAIAN KEMBALI PROPERTI INVESTASI

PT Mega Pasanggrahan Indah

Penilaian kembali property investasi terdiri dari rugi penilaian kembali property investasi sebesar Rp 105.216.400.000 sesuai dengan perhitungan KJPP Karmanto dan Rekan dengan Nomor 145/2.0062-00/PI/03/0031/1/III/2026 untuk Cinere Mall dan Nomor 146/2.0062-00/PI/03/0031/1/III/2026, untuk Cinere Bellevue Mall tanggal 3 Maret 2026 (Catatan 10).

PT Tirta Persada Developments

Penilaian kembali property investasi terdiri dari laba penilaian kembali property investasi sebesar Rp 1.725.250.000. Sesuai dengan perhitungan Kantor Jasa Penilaian Publik Karmanto & Rekan dengan Nomor 148/2.0062-00/PI/03/0031/1/III/2026 tanggal 5 Maret 2026 (Catatan 10).

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Risiko utama dari instrumen keuangan Grup adalah risiko pasar (termasuk risiko harga komoditas), risiko tingkat suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas. Penelaahan manajemen dan kebijakan yang disetujui untuk mengelola masing-masing risiko ini dijelaskan secara detail sebagai berikut:

- a. Risiko terhadap kenaikan suku bunga, baik suku bunga KPR maupun suku bunga pinjaman.

Risiko suku bunga juga dapat dihadapi oleh Grup, di mana apabila terjadi peningkatan suku bunga maka dapat secara langsung meningkatkan beban bunga pinjaman Grup.

34. JOINT OPERATION (continued)

- d. Provides power to the first party (the Company) to sign the Sale and Purchase Agreements with buyers;
- e. Bear the cost of construction projects and tax costs in accordance portions of cooperation that is 90%;
- f. Handed over the land and building to the buyer.

35. DIFFERENCE FROM REVALUATION OF PROPERTY INVESTMENT

PT Mega Pasanggrahan Indah

The revaluation of investment property consists of a revaluation loss on investment property in amounting to Rp 105,216,400,000, as calculated by KJPP Karmanto and Partners under Report No. 145/2.0062-00/PI/03/0031/1/III/2026 for Cinere Mall and No. 146/2.0062-00/PI/03/0031/1/III/2026 for Cinere Bellevue Mall dated March 3, 2026 (Note 10).

PT Tirta Persada Developments

The revaluation of investment property consists of a revaluation gain on investment property in amounting to Rp 1,725,250,000. In accordance with the calculation by Karmanto & Partners Public Appraisal Firm, Report No. 148/2.0062-00/PI/03/0031/1/III/2026 dated March 5, 2026 (Note 10).

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

The main risks arising from the Group's financial instruments are market risk (including commodity price risk), interest rate risk, credit risk and liquidity risk. The management reviews and approves policies for managing each of these risks, which are described in more detail as follows:

- a. Risks to increase in interest rates, both KPR interest rates and loan rates

Interest rate risk can also be encountered by the Group, which in the event of an increase in interest rates, it can directly increase the loan interest expense of the Group.

**36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (lanjutan)**

- a. Risiko terhadap kenaikan suku bunga, baik suku bunga KPR maupun suku bunga pinjaman (lanjutan)

Dalam mengendalikan rasio kenaikan suku bunga pinjaman ini Perusahaan dan Entitas anak cukup berhati-hati dalam melakukan penambahan pinjaman dan selalu menyesuaikan jangka waktu serta jumlah pinjaman sesuai dengan proyek yang akan dilakukan. Kenaikan suku bunga juga dapat mempengaruhi kemampuan atau daya beli konsumen. Untuk mengendalikan risiko tersebut Perusahaan dan Entitas anak menawarkan program-program penjualan dalam rangka meningkatkan daya beli konsumen seperti program cash back, subsidi bunga KPR/KPA, program cicilan tanpa bunga serta diskon.

- b. Risiko harga komoditas

Sebagai pengembang property, Grup dipengaruhi oleh risiko terjadinya peningkatan harga bahan baku konstruksi di mana bahan baku tersebut merupakan komoditas global yang harganya terpengaruh siklus dan berfluktuasi tergantung pada kondisi pasar global yang pada akhirnya dapat mempengaruhi peningkatan biaya dan selanjutnya akan menurunkan margin Grup. Untuk mengendalikan risiko tersebut, selain pembelian bahan baku konstruksi tersebut dilakukan oleh para kontraktor, Grup juga melakukan kontrak pembelian terhadap beberapa bahan baku kepada pemasok-pemasok tertentu.

Kebijakan Grup untuk meminimalkan risiko yang berasal dari fluktuasi harga komoditas adalah dengan menjaga tingkat kestabilan biaya pembangunan, disamping laba netto tahun berjalan yang harus dicapai Grup.

- c. Risiko kolektibilitas

Grup juga menghadapi risiko kolektibilitas dari pembeli yang melakukan cicilan/angsuran, terutama apabila pembeli mengalami kegagalan dalam melakukan pembayaran cicilan/angsuran kepada Grup. Dalam mengendalikan risiko tersebut Grup menerapkan pengenaan denda atas keterlambatan pembayaran, dan pembatalan jual beli. Untuk segmen penyewaan.

**36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES
AND POLICIES (continued)**

- a. *Risks to increase in interest rates, both KPR interest rates and loan rates (continued)*

In controlling the ratio of the increase in lending rates, the Company and Subsidiaries quite cautious in making additional loans and always adjust the duration and amount of the loan in accordance with the project to be carried out. The increase in interest rates may also affect the ability or the purchasing power of consumers. To control these risks the Company and Subsidiaries offer sales programs in order to increase the purchasing power of consumers such as cash back program, the interest subsidy KPR/KPA, installment program without interest and discount.

- b. *Commodity price risk*

As a property developer, Group are affected by the risk of an increase in raw material prices of construction in which the raw material is a global commodity whose price is affected by cyclical and fluctuate depending on global market conditions that could ultimately affect the increased costs and would also lower margin of the Group. To control these risks, in addition to the purchase of construction materials was carried out by the contractors, Group also do contract of purchase of some raw materials to certain suppliers.

The Group's policy is to minimize the risks arising from the fluctuations in commodity prices by maintaining the stability level of development costs, besides profit for the year that should be achieved by the Group.

- c. *Collectibility risk*

Group also faces the risk of collectibility of buyers making installment/installments, especially if the buyer fails to make payment installments/installment to the Group. In controlling these risks the Group applies the imposition of penalties for late payment, and cancellation of the sale and purchase. For leasing segment.

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

c. Risiko kolektibilitas (lanjutan)

Grup mengelola risiko yang timbul dari penyewa yang gagal membayar sewa dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit tunai dan/atau garansi bank untuk sewa selama 3 bulan di muka sebelum tanggal awal masa sewa. Selain itu Grup juga melakukan penelaahan berkala terhadap kolektibilitas para pelanggan.

d. Analisis sensitivitas suku bunga

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga untuk kedua instrumen derivatif dan nonderivatif pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan 30 basis poin digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas dimana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat mempengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Grup hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional.

Dalam beban bunga, keseimbangan optimal antara utang dengan tingkat bunga tetap dan mengambang ditetapkan di muka. Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Dewan Direksi dan Komisaris harus diperoleh sebelum Grup menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

c. *Collectibility risk (continued)*

the Group manages the risks arising from tenants who fail to pay the rent by asking tenants to leave a cash deposit and / or bank guarantee to rent for 3 months in advance before the date of inception of the lease. In addition the Group also conducts periodic review of the collectibility of customers.

d. *Interest rate sensitivity analysis*

The sensitivity analysis below have been determined based on the exposure to interest rates for both derivatives and non-derivative instruments at the end of the reporting period. For floating rate liabilities, the analysis is prepared assuming the amount of the liability outstanding at the end of the reporting period was outstanding for the whole year. A 30 basis point increase or decrease is used when reporting interest rate risk internally and represents management's assessment of the reasonably possible change in interest rates.

The interest rate risk exposure relates to the amount of assets or liabilities which is subject to a risk that a movement in interest rates will adversely affect the income after tax. The risk on interest income is limited as the Group only intend to keep sufficient cash balances to meet operational needs.

On interest expenses, the optimum balance between fixed and floating interest debt is considered upfront. The Group have a policy of obtaining financing that would provide an appropriate mix of floating and fix interest rate. Approvals from the Board of Directors and Commissioners must be obtained before committing the Group to any of the instruments to manage the interest rate risk exposure

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

e. Risiko likuiditas

Grup menghadapi risiko jika Grup tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi kegiatan operasional dan liabilitas keuangan pada saat jatuh tempo. Grup mengelola profil likuiditas dengan melakukan *pre-selling* dan *pre-leasing* untuk pengembangan proyek serta dengan mendapatkan fasilitas kredit jangka panjang.

Grup juga menetapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang dihasilkan dari arus kas internal dan memastikan ketersediaan sumber pendanaan yang cukup dari fasilitas kredit yang diperoleh, melakukan pengelolaan tenor pembayaran yang disesuaikan dengan segmen dari proyek pembangunan dan tenor pendanaan dari penjualan, serta mempertahankan kebijakan penagihan hasil penjualan secara intensif. Dengan mempertimbangkan kondisi dan perencanaan di masa yang akan datang, Grup berkeyakinan bahwa kondisi likuiditas atau arus kas dapat dikelola dengan baik.

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup per tanggal 31 Desember 2025, berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan:

Liabilitas keuangan/ <i>Financial liabilities</i>	6-12 bulan/ <i>Months</i>	1-5 tahun/ <i>Years</i>	5 tahun/ <i>Years</i>	Jumlah/ <i>Total</i>
Utang usaha kepada pihak ketiga/ <i>Trade payables to third parties</i>	10.581.835.818	10.948.830.251	17.783.865.428	39.314.531.497
Utang usaha kepada pihak berelasi/ <i>Trade payables to related parties</i>	55.336.175.802	-	-	55.336.175.802
Utang lain-lain - pihak ketiga/ <i>Other payables – third parties</i>	39.579.273.173	-	-	39.579.273.173
Biaya yang masih harus dibayar/ <i>Accrued expenses</i>	15.119.942.155	-	-	15.119.942.155
Utang Lembaga keuangan/ <i>Loans financial Institutions</i>	941.507.143	432.771.214.219	-	433.712.721.362
Utang lain-lain - pihak berelasi/ <i>Other payables - related parties</i>	155.336.899.204	-	-	155.336.899.204
Jumlah/Total	276.895.633.295	443.720.044.470	17.783.865.428	738.399.543.193

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

e. Liquidity risk

Groups at risk if the group does not have sufficient cash flow to meet operational and financial liabilities at maturity. The Group manages liquidity profile by conducting *pre-selling* and *pre-leasing* for development projects and to obtain long-term credit facilities

Group also implement liquidity risk management is careful to maintain a cash balance generated from internal cash flow and ensure the availability of sufficient funding from credit facilities obtained, managing tenor payments adjusted to a segment of the project development and tenor of funding from the sale, as well as maintaining the billing policy of intensive sales results. Taking into account the conditions and planning in the future, the Group believes that the liquidity or cash flows can be managed properly.

The table below is a schedule of maturities of financial liabilities of the Group as of December 31, 2025 based on undiscounted contractual payments:

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Manajemen modal

Grup 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.

Beberapa instrumen utang Grup mencakup persyaratan yang menetapkan rasio leverage maksimum. Selain itu, Grup telah memenuhi semua persyaratan modal yang ditetapkan oleh pihak kreditur bank.

Grup memantau modal menggunakan beberapa ukuran leverage keuangan seperti rasio liabilitas terhadap ekuitas. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, rasio liabilitas terhadap ekuitas Grup adalah sebagai berikut:

	2025
Total pinjaman dan utang	433.712.721.362
Ekuitas neto yang diatribusikan ke pemilik entitas	1.791.007.170.392
Rasio liabilitas terhadap ekuitas	24,22%

37. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan nilai wajar dari instrumen keuangan Grup:

	Nilai tercatat/ <i>Carrying amount</i>	
	2025	2024
Aset keuangan		
Pinjaman yang diberikan dan piutang		
Kas dan setara kas	156.025.778.730	165.475.545.907
Aset keuangan lancar lainnya		
Piutang usaha	11.532.765.374	16.900.559.620
Piutang pihak berelasi – non usaha	7.530.339.477	44.392.105.390
Total	175.088.883.581	226.768.210.917

36. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

Capital management

The Group aims to achieve an optimal capital structure in pursuit of its business objectives, which include maintaining healthy capital ratios and strong credit ratings, and maximizing stockholder value.

Some of the Group's debt instruments contain covenants that impose maximum leverage ratios. In addition, the Group's have complied with all capital requirements by bank creditors.

Group monitors capital using several financial leverage measurements such as debt-to-equity ratio. As of December 31, 2024 and 2023, the Group's debt-to-equity ratios are as follows:

	2024
Total borrowings	434.632.039.810
Net equity attributable to owners of the entity	1.872.226.089.723
Liability to equity ratio	23,21%

37. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

The following table sets out the carrying values and estimated fair values of the Group's financial Instruments:

	Nilai wajar/ <i>Fair Value</i>	
	2025	2024
Financial assets		
Loans and receivables		
Cash and cash Equivalents	156.025.778.730	165.475.545.907
Current financial assets		
Trade receivables	11.532.765.374	16.900.559.620
Related parties	7.530.339.477	44.392.105.390
Total	175.088.883.581	226.768.210.917

37. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN (lanjutan)

	Nilai tercatat/ <i>Carrying amount</i>	
	2025	2024
Liabilitas keuangan		
Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi		
Utang usaha – pihak Ketiga	39.314.531.497	54.112.424.598
Utang usaha – pihak berelasi	55.336.175.802	200.766.929.765
Beban akrual	15.119.942.155	15.940.582.357
Utang lain-lain – pihak Ketiga	39.579.273.173	41.028.849.149
Utang lembaga keuangan lainnya	433.712.721.362	434.632.039.810
Utang pihak berelasi – non usaha	155.336.899.204	558.127.934.762
Total	738.399.543.193	1.304.608.760.441

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah di mana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi ini antara pihak-pihak yang berkeinginan (*willing parties*) dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain dari penjualan yang dipaksakan atau likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar atau ditentukan menggunakan model arus kas diskonto.

Perusahaan menggunakan hierarki berikut ini untuk menentukan nilai wajar instrumen keuangan:

- Tingkat 1: Nilai wajar diukur berdasarkan pada harga kuotasi (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas sejenis.
- Tingkat 2: Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek signifikan atas nilai wajar dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- Tingkat 3: Nilai wajar diukur berdasarkan teknik-teknik valuasi, dimana seluruh input yang mempunyai efek signifikan atas nilai wajar tidak dapat diobservasi baik secara langsung maupun tidak langsung.

Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

37. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES (continued)

	Nilai wajar/ <i>Fair Value</i>	
	2025	2024
Financial liabilities		
Financial liabilities measured at amortized cost		
Trade payables – third parties	39.314.531.497	54.112.424.598
Trade payables – related Parties	55.336.175.802	200.766.929.765
Accrual expenses	15.119.942.155	15.940.582.357
Other payables – third parties	39.579.273.173	41.028.849.149
Loans other financial institutions	433.712.721.362	434.632.039.810
Non trade receivables related parties	155.336.899.204	558.127.934.762
Total	738.399.543.193	1.304.608.760.441

Fair value is defined as the amount at which the instruments could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's length transaction, other than in a forced sale or liquidation. Fair values are obtained from quoted market prices or determined using discounted cash flow models.

The Company uses the following hierarchy for determining the fair value of financial instruments:

- *Level 1: Fair values measured based on quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.*
- *Level 2: Fair values measured based on valuation techniques for which all inputs which have a significant effect on the recorded fair values are observable, either directly or indirectly.*
- *Level 3: Fair values measured based on valuation techniques for which inputs which have a significant effect on the recorded fair value are not based on observable market data.*

The following methods and assumptions are used to estimate the fair value of each class of financial instruments:

37. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN (lanjutan)

Aset dan liabilitas keuangan jangka pendek

Instrumen keuangan jangka pendek dengan jatuh tempo dalam satu tahun atau kurang (kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, beban yang masih harus dibayar, utang pihak-pihak berelasi lain-lain dan utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun) mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek.

Aset keuangan tidak lancar dan liabilitas keuangan jangka panjang

Instrumen keuangan jangka panjang terdiri dari piutang lain-lain, piutang pihak-pihak berelasi lain-lain, utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun, utang lain-lain, utang pihak-pihak berelasi lain-lain.

Nilai wajar dari instrumen keuangan tersebut tidak dapat diukur secara handal karena tidak ada tanggal pembayaran pasti, sehingga diukur pada harga perolehan. Sedangkan, nilai wajar uang muka yang diterima - uang jaminan pelanggan dan aset keuangan tidak lancar lainnya ditentukan dengan mendiskontokan arus kas masa datang menggunakan tingkat suku bunga yang berlaku dari transaksi pasar yang dapat diamati untuk instrumen dengan persyaratan, risiko kredit dan jatuh tempo yang sama. Utang bank dan utang sewa pembiayaan diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING

PT Mega Pasanggrahan Indah

- a. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa (SPSM) tanggal 4 Februari 2013, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Bellevue Mall kepada PT Nusantara Sejahtera Raya dengan masa sewa 20 tahun sejak tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan ritel dari XXI Cinema.

37. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES (continued)

Short-term financial assets and liabilities

Short-term financial instruments with remaining maturities of one year or less (cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, trade payables to third parties, other payables, accrued expenses, due to related parties, deposits received -customer deposits, current maturities of long-term loans) approximate their carrying amounts due to their short-term nature.

Non-current financial assets and long-term financial liabilities

Long-term financial instruments consist of other receivables, due from related parties, long term loans - net of current maturities, other payables, due to related parties.

The fair value of these financial instruments cannot be measured reliably since they have no fixed repayment dates; therefore, they are measured at cost, while the fair values of deposits received - customer deposits and other non-current financial assets are determined by discounting future cash flows using applicable rates from observable current market transactions for instruments with similar terms, credit risk and remaining maturities. Long-term loans from banks and finance lease liabilities are measured at amortized cost.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

PT Mega Pasanggrahan Indah

- a. Based on lease agreement (SPSM) dated February 4, 2013, PT Mega Pasanggrahan Cinere Indah rent space in Bellevue Mall to PT Nusantara Sejahtera Raya with a lease term of 20 years commencing from the date of inception of the lease is used for the retail sale of the XXI Cinema.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

PT Mega Pasanggrahan Indah

- b. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa (SPSM) tanggal 11 Agustus 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Bellevue Mall kepada PT Muda Maju Kelolaindo (Mars Gym) dengan masa sewa 60 bulan terhitung dari tanggal 19 Agustus 2023 -18 Desember 2028.

- c. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa (SPSM) No. 522/MPI-MC/HBU.CD-4b-228/VII/2019 tanggal 3 Juli 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Busana Indah Pratama dengan masa sewa 3 tahun terhitung dari tanggal 21 Juli 2019 – 20 Juli 2022 untuk penjualan baju (garment) dengan merek "AMIRA FO". Pada bulan Juli 2022 telah diperpanjang berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 379/MPI-MC/HBU.CD-4b-561/VII/2022 terhitung dari tanggal 21 Juli 2022 – 20 Juli 2023

Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa pada bulan Juni 2023 berdasarkan Perpanjangan Masa Berlaku II No.528/MPI-MC/HBU.CD-4b-447/VI/2023 tanggal 16 Juni 2023 terhitung dari tanggal 21 Juli 2023 s.d 20 Juli 2026.

- d. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Addendum I No. 406/MPI-MC/HBU.CD-4b-152/VI/2020 tanggal 16 Maret 2020, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Lion Superindo dengan masa sewa 10 tahun terhitung dari tanggal 13 Agustus 2020 – 12 Agustus 2030.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

- b. Based on lease agreement (PSM) dated August 11, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah rent space in Cinere Bellevue Mall to PT Muda Maju Kelolaindo (Mars Gym) with a lease term of 60 months from 19 August 2023 – 18 December 2022.

- c. Based on the Lease Agreement Letter (SPSM) No. 522/MPI-MC/HBU.CD-4b-228/VII/2019 dated July 3, 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Busana Indah Pratama with a 3 year lease period from July 21, 2019 – July 20, 2022 for sales of clothes (garment) with the brand "AMIRA FO". In July 2022 it has been extended based on the Lease Agreement Letter No. 379/MPI-MC/HBU.CD-4b-561/VII/2022 from July 21, 2022 – July 20, 2023.

The Company has extended the Lease in June 2023 based on the Extension of Term II No. 528/MPI-MC/HBU.CD-4b-447/VI/2023 dated June 16, 2023 commencing from July 21, 2023 to July 20, 2026.

- d. Based on the Letter of Lease Agreement Addendum I No. 406/MPI-MC/HBU.CD-4b-152/VI/2020 dated March 16, 2020 PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Lion Superindo with a 10-year lease from August 13, 2020 – August 12, 2030.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

PT Mega Pasanggrahan Indah

- e. Berdasarkan Surat Perpanjangan Masa Berlaku I Perjanjian Sewa Menyewa No. 1545/MPI-MC/HBU.CD-4b380/X/2017 tanggal 31 Oktober 2017, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Champ Resto Indonesia dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 1 November 2017 – 31 Oktober 2022. Berdasarkan Surat Adendum III Perpanjangan Sewa Menyewa No. 721/MPI-MC/HBU.CD-4b 919/XI/2022 tanggal 21 November 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Champ Resto Indonesia dengan masa sewa 6 bulan terhitung dari tanggal 01 November 2022 – 30 April 2023. Berdasarkan Surat Adendum IV Perpanjangan Sewa Menyewa No. 366/MPI-MC/HBU.CD-4b-300/V/2023 tanggal 2 Mei 2023, PT Champ Resto Indonesia memperpanjang masa sewa 1 tahun terhitung dari tanggal 1 Mei 2023 – 30 April 2024.

Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil pada bulan Januari 2025 berdasarkan Addendum VI No.027/MPI-MC/HBU.CD-4b-016/I/2025 tanggal 20 Januari 2025 terhitung dari tanggal 01 November 2024 s.d 30 April 2025.

Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil pada bulan Januari 2026 berdasarkan Addendum VII No.379/MPI-MC/HBU.CD-4b-282/XI/2024 terhitung dari tanggal 01 Mei 2025 s.d 30 April 2026.

- f. Berdasarkan Surat Perpanjangan Masa Berlaku II Perjanjian Sewa Menyewa No. 1090/MPI-MC/HBU.CD-4b-590/XII/2019 tanggal 04 Desember 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT JCO Donut & Coffee dengan masa sewa 5 tahun 3 bulan 29 hari terhitung dari tanggal 11 Maret 2020 – 09 Juli 2025.

Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil berdasarkan Addendum I No.778/MPI-MC/HBU.CD-4b-652/XI/2024 terhitung dari tanggal 11 Desember 2024 s.d 10 Desember 2029.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

PT Mega Pasanggrahan Indah

- e. Based on Letter of Extension I of the Lease Agreement No. 1545/MPI- MC/HBU.CD-4b380/X/2017 dated 31 October 2017, PT Mega Pasanggrahan Indah leased premises at Cinere Mall to PT Champ Resto Indonesia with a lease period of 5 years commencing from 1 November 2017 - 31 October 2022. Based on Letter of Addendum III Extension of Lease No.721/MPI-MC/HBU.CD-4b 919/XI/2022 dated 21 November 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Champ Resto Indonesia with a lease period of 6 months commencing from 01 November 2022 - 30 April 2023. Based on Letter of Addendum IV Extension of Lease No. 366/MPI-MC/HBU.CD-4b-300/V/2023 dated 2 May 2023, PT Champ Resto Indonesia extended the lease period by 1 year starting from 1 May 2023 - 30 April 2024.

The Company has extended the Lease with Production Sharing system in January 2025 based on Addendum VI No.027/MPI-MC/HBU.CD-4b-016/I/2025 dated 20 January 2025 commencing from 01 November 2024 to 30 April 2025.

The company has extended the lease agreement under a profit-sharing arrangement in January 2026 pursuant to Addendum VII No. 379/MPI-MC/HBU.CD-4b-282/XI/2024, effective from May 1, 2025, through April 30, 2026.

- f. Based on the Letter of Extension of the Term II of the Lease Agreement No. 1090/MPI-MC/HBU.CD-4b-590/XII/2019 dated December 4, 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah rents out a place in Cinere Mall to PT JCO Donut & Coffee with a lease period of 5 years 3 months 29 days starting from the March 11, 2020 - July 09, 2025.

The Company has extended the lease agreement under a profit-sharing arrangement pursuant to Addendum I No. 778/MPI-MC/HBU.CD-4b-652/XI/2024, effective from December 11, 2024, through December 10, 2029.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

PT Mega Pasanggrahan Indah (lanjutan)

- g. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Sistem Bagi Hasil (Revenue Sharing) No. 508/MPIMC/HBU.CD-4b-224/V/2018 tanggal 02 Mei 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Fast Food Indonesia, Tbk (Kentucky Fried Chicken) dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 15 Oktober 2018 – 14 Oktober 2023.

Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Sistem Bagi Hasil (Revenue Sharing) No. 625/MPI-MC/HBU.CD-4b-572/IX/2023 tanggal 15 September 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Fast Food Indonesia, Tbk (Kentucky Fried Chicken) dengan masa sewa 1 tahun terhitung dari tanggal 15 Oktober 2023 – 14 Oktober 2024.

Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil pada bulan Oktober 2024 berdasarkan Addendum II No.716/MPI-MC/HBU.CD-4b-615/X/2024 tanggal 14 Oktober 2024 terhitung dari tanggal 15 Oktober 2024 s.d 14 Oktober 2025.

Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil berdasarkan Addendum III No.667/MPI-MC/HBU.CD-4b-487/XI/2025 terhitung dari tanggal 15 Oktober 2025 s.d 14 Oktober 2026.

- h. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 1126/MPI-MC/HBU.CD-4b-282/VIII/2017 tanggal 20 September 2017, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Niaga Indoguna Yasa (MR. D.I.Y) dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 15 November 2017 – 14 November 2022.

Berdasarkan Surat Adendum III Perpanjangan Sewa Menyewa No. 673/MPI-MC/HBU.CD-4b-868/X/2022 tanggal 5 Oktober 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Niaga Indoguna Yasa (MR. D.I.Y) dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 15 November 2022 – 14 November 2027.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

PT Mega Pasanggrahan Indah (continued)

- g. Based on the Lease Agreement Letter with Revenue Sharing System No. 508/MPIMC/HBU.CD-4b-224/V/2018 dated 02 May 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Fast Food Indonesia, Tbk (Kentucky Fried Chicken) with a lease period of 5 years starting from 15 October 2018 - 14 October 2023.

Based on the Lease Agreement Letter with Revenue Sharing System No. 625/MPI-MC/HBU.CD-4b-572/IX/2023 dated September 15, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased premises at Cinere Mall to PT Fast Food Indonesia, Tbk (Kentucky Fried Chicken) with 1 year lease period starting from October 15, 2023 - October 14, 2024.

The Company has extended the Production Sharing Lease in October 2024 based on Addendum II No.716/MPI-MC/HBU.CD-4b-615/X/2024 dated 14 October 2024 commencing from 15 October 2024 to 14 October 2025.

The Company has extended the lease agreement under a profit-sharing arrangement pursuant to Addendum III No. 667/MPI-MC/HBU.CD-4b-487/XI/2025, effective from October 15, 2025, through October 14, 2026.

- h. Based on the Letter of Lease Agreement No. 1126/MPI-MC/HBU.CD-4b-282/VIII/2017 dated September 20, 2017, PT Mega Pasanggrahan Indah leases a place in Cinere Mall to PT Niaga Indoguna Yasa (MR. DIY) with a 5 year lease starting from the November 15, 2017 - November 14, 2022.

Based on the Letter of Addendum III to Extension of Lease No. 673/MPI-MC/HBU.CD-4b-868/X/2022 dated October 5, 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah leases a place in Cinere Mall to PT Niaga Indoguna Yasa (MR. DIY) with a 5 year lease starting from the November 15, 2012 - November 14, 2027.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

PT Mega Pasanggrahan Indah (lanjutan)

- i. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Masa Berlaku Ke-IV No. 1006/MPI-MC/HBU.CD-4b-512/XII/2019 tanggal 9 Desember 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Sepatu Bata, Tbk dengan masa sewa 3 tahun terhitung dari tanggal 16 Oktober 2019 – 15 Oktober 2022.

Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Masa Berlaku Ke-V No. 563/MPI-MC/HBU.CD-4b-787/IX/2022 tanggal 23 September 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Sepatu Bata, Tbk dengan masa sewa 3 tahun terhitung dari tanggal 16 Oktober 2022 – 15 Oktober 2025.

Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil berdasarkan Addendum II No. 651/MPI-MC/HBU.CD-4b-479/X/2025 terhitung dari tanggal 16 Oktober 2025 s.d 15 Oktober 2026.

- j. Berdasarkan Surat Adendum 1 Perpanjangan Sewa Menyewa tanggal 11 Oktober 2013, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Lia Anugerah Semesta dengan masa sewa 10 tahun terhitung dari tanggal 16 Oktober 2013 – 15 Oktober 2023 untuk ruangan bioskop.

Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Masa Berlaku No. 478/MPI-MC/HBU.CD-4b-401/VI/2023 tanggal 12 Juni 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Lia Anugerah Semesta dengan masa sewa 3 tahun terhitung dari tanggal 16 Oktober 2023 – 15 Oktober 2033.

- k. Berdasarkan Surat Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran No. 55 tanggal 08 Oktober 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah melakukan kerjasama dengan PT Securindo Packatama Indonesia untuk pelaksanaan pengelolaan Lokasi Parkir dengan jangka waktu 10 tahun terhitung sejak tanggal 01 Februari 2020 - 31 Januari 2030.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

PT Mega Pasanggrahan Indah (continued)

- i. Based on the Letter of Agreement for the Extension of the Lease to the Fourth Validity Period No. 1006/MPI-MC/HBU.CD 4b-512/XII/2019 dated December 9, 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Sepatu Bata, Tbk with a 3 year lease starting from October 16, 2019 - October 15, 2022.

Based on the Letter of Agreement for the Extension of the Lease to the Fifth Validity Period No. 563/MPI-MC/HBU.CD 4b-787/IX/2022 dated September 23, 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah leased a place in Cinere Mall to PT Sepatu Bata, Tbk with a 3year lease starting from October 16, 2022 - October 15, 2025.

The Company has extended the lease agreement under a profit-sharing arrangement pursuant to Addendum II No. 651/MPI-MC/HBU.CD-4b-479/X/2025, effective from October 16, 2025, through October 15, 2026.

- j. Based on the Letter of Addendum 1 to Extension of Lease on October 11, 2013, PT Mega Pasanggrahan Indah rents out a place in Cinere Mall to PT Lia Anugerah Semesta with a ten-year lease starting from October 16, 2013 - October 15, 2023 for cinema rooms.

Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 478/MPI-MC/HBU.CD-4b-401/VI/2023 dated June 12, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Lia Anugerah Semesta with a lease period of 3 years starting from October 16, 2023 - October 15, 2033.

- k. Based on the Parking Management Services Agreement Letter No. 55 dated 08 October 2019, PT Mega Pasanggrahan Indah collaborated with PT Securindo Packatama Indonesia for the implementation of Parking Location management with a period of 10 years starting from 01 February 2020 - 31 January 2030.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

PT Mega Pasanggrahan Indah (lanjutan)

- l. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 294/MPI-MC/HBU.CD-4b-207/III/2022 tanggal 21 Maret 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Nusa Prima Pangan dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 20 Maret 2022 – 19 Maret 2027.

- m. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 171/MPI-MC/HBU.CD-4b-132/II/2023 tanggal 10 Februari 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Mako Anugrah Kreasindo Pangan dengan masa sewa 1 tahun 10 Bulan 17 hari terhitung dari tanggal 25 Januari 2023 – 10 Desember 2024.

Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil berdasarkan Addendum I No.778/MPI-MC/HBU.CD-4b-652/XI/2024 terhitung dari tanggal 11 Desember 2024 s.d 10 Desember 2029.

- n. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 040/MPI-MC/HBU.CD-4b-037/I/2021 tanggal 21 Januari 2021, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Dom Pizza Indonesia Pangan dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 16 Desember 2020 – 16 Desember 2025.

Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil untuk periode kontrak terhitung dari tanggal 16 Desember 2025 s.d 31 Mei 2026 namun perjanjian addendum sedang dalam proses penandatanganan.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

PT Mega Pasanggrahan Indah (continued)

- l. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 294/MPI-MC/HBU.CD-4b-207/III/2022 dated March 21, 2022, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Nusa Prima Pangan with a lease period of 5 years starting from March 20, 2022 - March 19, 2027.

- m. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 171/MPI-MC/HBU.CD-4b-132/II/2023 dated February 10, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Mako Anugrah Kreasindo Pangan with a lease period of 1 year 10 Months 17 days commencing from January 25, 2023 - December 10, 2024.

The Company has extended the lease agreement under a profit-sharing arrangement pursuant to Addendum I No. 778/MPI-MC/HBU.CD-4b-652/XI/2024, effective from December 11, 2024, through December 10, 2029.

- n. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 040/MPI-MC/HBU.CD-4b-037/I/2021 dated January 21, 2021, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Dom Pizza Indonesia Pangan with a lease period of 5 years starting from December 16, 2020 - December 16, 2025.

The company has extended the lease agreement under a profit-sharing arrangement for the contract period from December 16, 2025, to May 31, 2026; however, the addendum to the agreement is currently in the process of being signed.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

PT Mega Pasanggrahan Indah (lanjutan)

- o. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 822/MPI-MC/HBU.CD-4b 772/XII/2023 tanggal 15 Desember 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Aneka Maju Terus Indonesia Pangan dengan masa sewa 6 bulan terhitung dari tanggal 1 Januari 2024 – 30 Juni 2024.

Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil pada bulan Oktober 2024 berdasarkan Addendum II No.716/MPI-MC/HBU.CD-4b-615/X/2024 tanggal 14 Oktober 2024 terhitung dari tanggal 15 Oktober 2024 s.d 14 Oktober 2025.

- p. Berdasarkan Surat Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa No. 821/MPI-MC/HBU.CD-4b 771/XII/2023 tanggal 18 Desember 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Funword Prima dengan masa sewa 6 bulan terhitung dari tanggal 1 Januari 2024 – 30 Juni 2024.

Perusahaan telah melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan sistem Bagi Hasil pada bulan Januari 2025 berdasarkan Addendum VIII No.001/MPI-MC/HBU.CD-4b-001/I/2025 tanggal 02 Januari 2025 terhitung dari tanggal 01 Januari 2025 s.d 19 Maret 2025 dan saat ini masih dalam proses negosiasi perpanjangan.

- q. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 11 tanggal 08 Oktober 2009, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada PT Rekso Nasional Food (MCD) dengan masa sewa 20 tahun terhitung sejak tanggal penyerahan atau sejak tanggal operasi, yang mana lebih dahulu.

- r. Berdasarkan Surat Kesepakatan Pendahuluan Dengan Sistem Bagi Hasil (Revenue Sharing) No. 601/MPI-MC/HBU.CD-4b-535/VIII/2023 tanggal 31 Agustus 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah menyewakan tempat di Cinere Mal kepada Fanneke Dewi Tjandra (DSE Factory Outlet) dengan masa sewa 5 tahun terhitung dari tanggal 05 September 2023 – 04 September 2028 untuk penjuala baju factory outlet dengan merek "DSE Factory Outlet".

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

PT Mega Pasanggrahan Indah (continued)

- o. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 822/MPI-MC/HBU.CD-4b 772/XII/2023 dated December 15, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased premises at Cinere Mall to PT Aneka Maju Terus Indonesia Pangan with a lease period of 6 months starting from January 1, 2024 - June 30, 2024.

The Company has extended the Production Sharing Lease in October 2024 based on Addendum II No.716/MPI-MC/HBU.CD-4b-615/X/2024 dated 14 October 2024 commencing from 15 October 2024 to 14 October 2025.

- p. Based on the Lease Extension Agreement Letter No. 821/MPI-MC/HBU.CD-4b 771/XII/2023 dated December 18, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased premises at Cinere Mall to PT Funword Prima with 6 months lease period starting from January 1, 2024 - June 30, 2024.

The Company has extended the Production Sharing Lease in January 2025 based on Addendum VIII No.001/MPI-MC/HBU.CD-4b-001/I/2025 dated 02 January 2025 commencing from 01 January 2025 to 19 March 2025 and is currently in the process of negotiating the extension.

- q. Based on the Lease Agreement Letter No. 11 dated 08 October 2009, PT Mega Pasanggrahan Indah leased the premises at Cinere Mall to PT Rekso Nasional Food (MCD) with a lease period of 20 years commencing from the date of delivery or from the date of operation, whichever is earlier.

- r. Based on the Preliminary Agreement Letter with Revenue Sharing System No. 601/MPI-MC/HBU.CD-4b-535/VIII/2023 dated August 31, 2023, PT Mega Pasanggrahan Indah leased premises at Cinere Mall to Fanneke Dewi Tjandra (DSE Factory Outlet) with a lease period of 5 years starting from September 05, 2023 - September 04, 2028 for the sale of factory outlet clothes under the brand "DSE Factory Outlet".

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

PT Tirta Persada Developments

- a. Berdasarkan Letter Of Intent tanggal 22 Juni 2015, PT Tirta Persada Developments menyewakan tempat di Vivo Walk Sentul kepada PT Graha Layar Prima dengan masa sewa 20 tahun dihitung dari tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan ritel dari CGV Blitz Cinema.
- b. Pada 20 Agustus 2018, Perusahaan mensepakati perjanjian kerja sama dengan PT Hindo untuk menyewakan tempat di Vivo Walk Sentul seluas ± 2.000 m² dengan masa sewa 20 tahun dihitung dari tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan ritel fashion dari "H&M". Berdasarkan Berita Acara Serah Terima Ruang Sewa Unit No. A1 Lantai GF tanggal 30 April 2024 perjanjian kerja sama telah berakhir.
- c. Pada 20 April 2017, PT Tirta Persada Developments menyewakan tempat di Vivo Walk Sentul kepada PT LULU Grup Retail seluas ± 6,157 m² dengan masa sewa 10 tahun dihitung dari tanggal sewa yang digunakan untuk penjualan ritel dari LULU hypermart.

Pada akhir September 2024, PT Lulu Grup Retail sudah berhenti operasi di Vivo Mall.
- d. Pada 2 Januari 2019, perusahaan menyewakan tempat di Vivo Mall Bogor kepada Solaria seluas ± 199 m² dengan masa sewa 5 tahun dihitung dari tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan Food and Beverage dari Solaria.
- e. Pada 24 Oktober 2023, perusahaan menyewakan tempat di Vivo Mall Bogor kepada Janji Jiwa X Jiwa Toast seluas ± 56,501 m² dengan masa sewa 12 Bulan dihitung dari tanggal awal sewa yang digunakan untuk penjualan Food and Beverage dari Janji Jiwa X Jiwa Toast.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

PT Tirta Persada Developments

- a. Based on the Letter Of Intent dated June 22, 2015, PT Tirta Persada Developments rent space in Sentul Walk Vivo to PT Graha Layar Prima with a lease term of 20 years commencing from the date of inception of the lease is used for the retail sale of CGV Cinema Blitz.
- b. On August 20, 2018, the Company entered into a cooperation agreement with PT Hindo to lease premises at Vivo Walk Sentul covering an area of ± 2,000 sqm with a lease period of 20 years commencing from the initial date of the lease which is used for the sale of fashion retail from "H&M". Based on the Minutes of Handover of Rental Unit No. A1 GF Floor dated April 30, 2024 the cooperation agreement has ended.
- c. On 20 April 2017, PT Tirta Persada Developments leased premises at Vivo Walk Sentul to PT LULU Grup Retail covering an area of ± 6,157 m² with a lease period of 10 years commencing from the date of lease which is used for retail sales of LULU hypermart.

By the end of September 2024, PT Lulu Grup Retail had ceased operations at Vivo Mall.
- d. On January 2, 2019, the company leased premises at Vivo Mall Bogor to Solaria covering an area of ± 199 m² with a lease period of 5 years starting from the initial date of the lease which is used for the sale of Food and Beverage from Solaria.
- e. On October 24, 2023, the company leased premises at Vivo Mall Bogor to Janji Jiwa X Jiwa Toast covering an area of ± 56,501 m² with a lease period of 12 Months starting from the initial date of the lease which is used for the sale of Food and Beverage from Janji Jiwa X Jiwa Toast.

38. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

PT Titan Property

- a. Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Jasa Pengelolaan Perparkiran No. 003.ADD-II/MPI-TP-TGR/I/2024 tanggal 12 Januari 2024, PT Titan Property dan PT Master Parking Indonesia menandatangani perjanjian kerjasama untuk mengelola perparkiran milik PT Titan Property yang berlokasi di Karawaci-Tangerang dengan perpanjangan jangka waktu terhitung dari tanggal 15 Januari 2024 sampai 14 Januari 2025.

Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Jasa Pengelolaan Perparkiran No. 003.ADD-III/MPI-TP-TGR/V/2025 tanggal 23 Mei 2025, PT Titan Property dan PT Master Parking Indonesia menandatangani perjanjian kerjasama untuk mengelola perparkiran milik PT Titan Property yang berlokasi di Karawaci-Tangerang dengan perpanjangan jangka waktu terhitung dari tanggal 15 Januari 2025 sampai 14 Januari 2026.

- b. Berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa Tenaga Satuan Pengamanan Serviced The Habitat at Karawaci No. 054/SEC-APHBT/SPK/GBSI/V/2024 tanggal 13 Mei 2024, PT Titan Property dan PT Garda Benteng Satria Indonesia menandatangani perjanjian kerjasama untuk penyediaan dan pengelolaan personil perparkiran milik PT Titan Property yang berlokasi di Karawaci-Tangerang dengan jangka waktu terhitung dari tanggal 1 Mei 2024 sampai 30 April 2025.

Berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa Tenaga Satuan Pengamanan Serviced The Habitat at Karawaci No. 1701/SPK/GCM-THA/V/2025 tanggal 23 Mei 2025, PT Titan Property dan PT Garda Cipta Mandiri menandatangani perjanjian kerjasama untuk penyediaan dan pengelolaan personil keamanan milik PT Titan Property yang berlokasi di Karawaci-Tangerang dengan jangka waktu terhitung dari tanggal 1 Mei 2025 sampai 30 April 2026.

**38. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)
PT Titan Property**

- a. Based on the Parking Management Services Cooperation Agreement No. 003.ADD-II/MPI-TP-TGR/I/2024 dated January 12, 2024, PT Titan Property and PT Master Parking Indonesia signed a cooperation agreement to manage parking owned by PT Titan Property located in Karawaci-Tangerang with an extension of the period starting from January 15, 2024 to January 14, 2025.

Pursuant to the Parking Management Services Cooperation Agreement No. 003.ADD-III/MPI-TP-TGR/V/2025 dated May 23, 2025, PT Titan Property and PT Master Parking Indonesia signed a cooperation agreement to manage the parking facilities owned by PT Titan Property located in Karawaci-Tangerang, with an extension of the term effective from January 15, 2025, to January 14, 2026.

Based on the Agreement for the Provision of Security Unit Personnel Services Serviced by The Habitat at Karawaci No. 054/SEC-APHBT/SPK/GBSI/V/2024 dated 13 May 2024, PT Titan Property and PT Garda Benteng Satria Indonesia signed a cooperation agreement for the provision and management of parking personnel owned by PT Titan Property located in Karawaci-Tangerang with a period starting from 1 May 2024 to 30 April 2025.

Pursuant to the Agreement for the Provision of Security Services for The Habitat at Karawaci No. 1701/SPK/GCM-THA/V/2025 dated May 23, 2025, PT Titan Property and PT Garda Cipta Mandiri signed a cooperation agreement for the provision and management of security personnel employed by PT Titan Property and stationed in Karawaci -Tangerang, effective from May 1, 2025, to April 30, 2026.

39. PERKARA HUKUM

PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk

- a. Perkara tanah No. 137/G/2021/PTUN.BDG di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung antara PT Megapolitan Developments Tbk melawan Kepala Kantor Pertanahan Depok selaku Tergugat 1 dan Sukma Pradana, Sanusi, dll selaku Tergugat 2 atas Penerbitan 32 Sertifikat an. Sukma Pradana, Sanusi, dll di tanah milik MD (HGB 726/Limo). Hasil dari putusan menyatakan penggugat menang, Tergugat I dan II melakukan banding No. Perkara: 199/B/2022/PT.TUN.JKT. Pada tanggal 26 Oktober 2022 Putusan Banding Mengabulkan Permohonan Banding para Pembanding dan hasilnya PT Megapolitan Developments Tbk dinyatakan kalah. PT Megapolitan Developments Tbk mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung dengan perkara No:77K/TUN/2023 dan hasil putusan kasasi hasil nya kalah. Pada tanggal 7 November 2023 Perusahaan mengajukan permohonan peninjauan kembali dan pada tanggal 6 Mei 2024 hasilnya PT Megapolitan Developments Tbk dinyatakan kalah.
- b. Perkara atas tidak diberikan ijin akses jalan dan jembatan penghubung dengan No. 12/Pdt.G/2024/PN.Dpk di Pengadilan Negeri Depok antara PT Megapolitan Developments Tbk selaku penggugat melawan Sdr Zulfikri Agus, Sdri R. Siti Saraswati, Sdr Olapan Simatupang, Sdr Anak Agung Putu Erka, Sdr Rachmadi Surya, Sdr Mardjoko Sulisty, Sdri Nurjannah, Sdr Aris Sutoto, Sdr Tonny Cahyadi, Sdr Heru Prasetyo dan BKD Depok selaku tergugat. Hasil dari putusan menyatakan penggugat tidak dapat diterima, Penggugat melakukan banding No. Perkara: 752/Pdt/2024/PT.Bdg. Pada tanggal 12 Desember 2024 Putusan Banding Mengabulkan gugatan pembanding dan hasilnya PT Megapolitan Developments Tbk dinyatakan Menang. Para tergugat mengajukan kasasi dan sampai dengan tanggal pemeriksaan proses masih berlangsung. Berdasarkan putusan kasasi No. 2880K/Pdt/2025 tanggal 11 Sep 2025: mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi.

39. LEGAL MATTERS

PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk

- a. Land case No. 137/G/2021/PTUN.BDG at the Bandung State Administrative Court between PT Megapolitan Developments Tbk against the Head of Depok Land Office as the 1st Defendant and Sukma Pradana, Sanusi, etc. as the 2nd Defendant for the Issuance of 32 Certificates an. Sukma Pradana, Sanusi, etc. on land owned by MD (HGB 726/Limo). The result of the decision stated that the plaintiff won, Defendants I and II appealed Case No. 199/b/2022/pt.tun.tun: 199/B/2022/PT.TUN.JKT. On October 26, 2022 the Appeal Decision granted the Appeal Request of the Appellants and the result was PT Megapolitan Developments Tbk declared defeated. PT Megapolitan Developments Tbk filed an Cassation to the Supreme Court with case No: 77K/TUN/2023 and the results of the cassation decision were defeated. On November 7, 2023 the Company filed a request for reconsideration and on May 6, 2024 the result of PT Megapolitan Developments Tbk was declared defeated.
- b. The case regarding the denial of access to a connecting road and bridge, Case No. 12/Pdt.G/2024/PN.Dpk, at the Depok District Court between PT Megapolitan Developments Tbk as the plaintiff and Mr. Zulfikri Agus, Ms. R. Siti Saraswati, Mr. Olapan Simatupang, Mr. Anak Agung Putu Erka, Mr. Rachmadi Surya, Mr. Mardjoko Sulisty, Ms. Nurjannah, Mr. Aris Sutoto, Mr. Tonny Cahyadi, Mr. Heru Prasetyo, and the Depok Regional Civil Service Agency (BKD) as defendants. The ruling dismissed the plaintiff's case. The plaintiff filed an appeal, Case No. 752/Pdt/2024/PT.Bdg. On December 12, 2024, the appellate court granted the appeal, and as a result, PT Megapolitan Developments Tbk was declared the winner. The defendants filed a cassation appeal, and as of the date of this report, the proceedings are still ongoing. Based on Cassation Decision No. 2880K/Pdt/2025 dated September 11, 2025: the cassation appeal filed by the Appellants was granted.

39. PERKARA HUKUM (lanjutan)

PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk (lanjutan)

- c. Perusahaan mengajukan gugatan atas perkara tanah blok kramat (SHM No. 8 Limo) berdasarkan perkara no. Perkara no. 111/Pdt.G/2024/PN.Dpk di Pengadilan Negeri Depok antara Sdr Tamin Bin Muhasim Lidan selaku penggugat melawan PT Megapolitan Developments Tbk selaku tergugat. Berdasarkan putusan kasasi No. 2880K/Pdt/2025 tanggal 11 September 2025 yaitu mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi.

PT MEGA PASANGGRAHAN INDAH, ENTITAS ANAK

Perkara Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menerangkan diantaranya adalah:

- i. Pada tanggal 9 November 2020 melalui Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengeluarkan Homologasi (Pengesahan Putusan) atas perkara 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.
- ii. Pada tanggal 18 November 2020 PT Mega Pasanggrahan Indah telah didaftarkan sebagai Termohon Kasasi kepada Kepaniteraan pada Pengadilan Niaga Jakarta Pusat oleh konsumen an Marzuki Asikin, Karina Ekarani, Pirma Primus Johansen, Lianita Prawindarti melalui kuasa hukum Zakaria Siringoringo SH dan Davidson Samosir SH,M. pada kantor Hukum Hasabaran Siringoringo & Partners dan diterima dengan lengkap oleh Mahkamah Agung (MA) melalui panitera Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan nomor register pada Kepaniteraan MA: 326/K/Pdt.Sus-Pailit/2021.
- iii. Pada tanggal 30 Maret 2021 Mahkamah Agung telah mengeluarkan Putusan Permohonan Kasasi atas perkara No. 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Jkt.Pst yaitu status Amar Putusan telah ditolak, maka dengan demikian PT Mega Pasanggrahan Indah telah memenangkan Putusan Kasasi.

39. LEGAL MATTERS (continued)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
(continued)**

- c. The company filed a lawsuit regarding the Kramat Block land (SHM No. 8 Limo) based on Case No. 111/Pdt.G/2024/PN.Dpk at the Depok District Court between Mr. Tamin Bin Muhasim Lidan as the plaintiff and PT Megapolitan Developments Tbk as the defendant. Based on the cassation decision No. 2880K/Pdt/2025 dated September 11, 2025, which granted the cassation petition of the Petitioners.

**PT MEGA PASANGGRAHAN INDAH,
SUBSIDIARIES**

The case for The Application for Suspension of Debt Payment Obligation describes among others:

- i. On November 9, 2020 through the Commercial Court Judges Panel at the Central Jakarta District Court has issued Homologation (Ratification of The Verdict) on the case 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.
- ii. On November 18, 2020 PT Mega Pasanggrahan Indah was registered as a Respondent for Cassation to the Registrar at the Central Jakarta Commercial Court by consumers Marzuki Asikin, Karina Ekarani, Pirma Primus Johansen, Lianita Prawindarti through attorneys Zakaria Siringoringo S.H and Davidson Samosir S.H.,M. at the Hasabaran Siringoringo & Partners Law office and received in full by the Supreme Court (MA) through the clerk of the Central Jakarta Commercial Court with the registration number at the Supreme Court Registrar: 326/K/Pdt.Sus-Pailit/2021.
- iii. On March 30, 2021, the Supreme Court has issued a Decision on the Cassation Application for the case 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Jkt.Pst, namely the status of the Decision's Order has been rejected, thus PT Mega Pasanggrahan Indah has won the Cassation Decision.

39. PERKARA HUKUM (lanjutan)

**PT MEGA PASANGGRAHAN INDAH, ENTITAS ANAK
(lanjutan)**

- iv. Pada tanggal 6 Desember 2021, 5 konsumen CTS an. Marzuki Asikin, Karina Ekarani, Pirma Primus Johansen Sidabutar, Victrina Elnado Nubi dan Lianita Prawindarti mengajukan Permohonan Pembatalan Perjanjian Perdamaian (Homologasi) Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dengan Nomor register : 38/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.Jo.Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.

- v. Pada tanggal 7 April 2022 Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menyampaikan salinan Putusan Perkara Permohonan Pembatalan Perdamaian No. 38/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst Jo. Nomor 259/Pdt.Sus-KPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst dengan hasil Putusan Menolak Permohonan Pembatalan Perjanjian Perdamaian yang diajukan oleh Para Pemohon.

Sampai saat ini entitas anak sedang dalam proses menjalankan perjanjian perdamaian sesuai hasil putusan pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 April 2022.

PT TIRTA PERSADA DEVELOPMENTS, ENTITAS ANAK

Perusahaan mengajukan gugatan wanprestasi kepada Lulu Grup Retail atas perjanjian sewa menyewa di Vivo Mall berdasarkan perkara no. Perkara no. 516/Pdt.G/2024/PN.Cbi antara PT Tirta Persada Developments selaku penggugat melawan Lulu Grup Retail selaku tergugat. Hasil putusan PN menerima gugatan TPD, lalu Lulu Grup Retail mengajukan upaya banding, perkara no. 554/Pdt/2025/PTBdg dengan hasil putusan menerima permohonan banding dari pembanding. TPD mengajukan kasasi terhadap putusan tersebut dan masih sedang dalam proses kasasi.

39. LEGAL MATTERS (continued)

**PT MEGA PASANGGRAHAN INDAH,
SUBSIDIARIES (continued)**

- iv. On December 6, 2021, 5 consumers of CTS an. Marzuki Asikin, Karina Ekarani, Pirma Primus Johansen Sidabutar, Victrina Elnado Nubi and Lianita Prawindarti filed an Application for Cancellation of the Peace Agreement (Homologation) for Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) with registration number 38/Pdt.Sus-Cancellation of Peace/2021/PN.Niaga.Jkt. Pst Jo. Number 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst

- v. On April 7, 2022, the Central Jakarta District Court has submitted a copy of the Decision on the Petition for Cancellation of Peace No. 38/Pdt.Sus-Cancellation of Peace/2021/PN.Niaga.Jkt. Pst Jo. Number 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst with the result of the Decision Rejecting the Petitioners' Petition for Cancellation of the Peace Agreement.

Until now, the subsidiary is in the process of implementing the peace agreement in accordance with the decision of the Central Jakarta District Court dated April 7, 2022.

**PT TIRTA PERSADA DEVELOPMENTS,
SUBSIDIARIES**

The company filed a breach of contract lawsuit against Lulu Retail Group regarding a lease agreement at Vivo Mall under Case No. 516/Pdt.G/2024/PN.Cbi between PT Tirta Persada Developments as the plaintiff and Lulu Retail Group as the defendant. The District Court ruled in favor of TPD, after which Lulu Retail Group filed an appeal, Case No. 554/Pdt/2025/PTBdg, with the appellate court ruling in favor of the appellant. TPD filed a cassation appeal against that decision, and the cassation proceedings are still ongoing.

40. AKTIVITAS NON CASH

Tabel dibawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

Berikut ini adalah rincian dari transaksi yang tidak mempengaruhi kas dan setara kas adalah sebagai berikut:

	2025
Utang pihak berelasi	602.720.453.120
Piutang pihak berelasi	36.836.145.913
Pemulihan dan pencadangan	
Piutang	522.891.424
Kas dari Entitas anak yang pertama kali dikonsolidasi	266.454.824

40. NON-CASH TRANSACTIONS

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's statement of cash flows as cash flows from financing activities.

Here are the details of the transaction were not affecting cash and cash equivalents are as follows:

	2024	
	-	Debts to related parties
	-	Accounts receivable from related parties
	1.628.158.762	Recovery and allowance of Receivables
	-	Cash from subsidiaries consolidated for the first time

41. REKLASIFIKASI AKUN

Pada tahun 2025, Perusahaan melakukan reklasifikasi akun pada neraca untuk saldo per 31 Desember 2024 agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2025 sebagai berikut:

41. RECLASSIFICATION ACCOUNT

In 2025, the Company reclassified the accounts on the balance sheet for the balances as of December 31, 2024 to conform to the presentation of the financial statements as of December 31, 2025 as follows:

	Sebelum reklasifikasi/ Before reclassification	Reklasifikasi/ Reclassification	Setelah reklasifikasi/ After reclassification	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan	(1.287.782.031.358)	(1.665.636.666)	(1.289.447.668.024)	Payments to suppliers and employees
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	(5.384.437.914)	1.665.636.666	(3.718.801.248)	Acquisition of fixed assets

41. REKLASIFIKASI AKUN (lanjutan)

41. RECLASSIFICATION ACCOUNT (continued)

	Sebelum reklasifikasi/ Before reclassification	Reklasifikasi/ Reclassification	Setelah reklasifikasi/ After reclassification	
Aset tetap – Konstruksi dalam progress	1.665.636.666	(1.665.636.666)	-	Fixed assets – Construction in progress
Persediaan – Bangunan dalam konstruksi	758.278.044.210	1.665.636.666	759.943.680.876	Inventory – Buildings under construction
<u>Aset tetap</u>				<u>Fixed assets</u>
<u>Biaya perolehan</u>				<u>Acquisition cost</u>
Inventaris kantor	17.512.639.254	6.303.935	17.518.943.189	Office equipment
Inventaris proyek	15.108.768.656	(6.303.935)	15.102.464.721	Project equipment
<u>Akumulasi penyusutan</u>				<u>Accumulated depreciation</u>
Bangunan	12.934.532.367	527.639.658	13.462.172.025	Building
Inventaris mesin	2.026.922.892	(485.573.997)	1.541.348.895	Machine equipment
Inventaris kantor	13.071.187.717	(178.743.016)	12.892.444.701	Office equipment
Inventaris proyek	16.465.776.709	288.136.035	16.753.912.744	Project equipment
Kendaraan	4.780.032.142	(151.458.680)	4.628.573.462	

No. 00030/2.0641/AU.1/03/1105-4/1/III/2026

No. 00030/2.0641/AU.1/03/1105-4/1/III/2026

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

The Stockholders, Board of Commissioners and Directors

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk DAN ENTITAS ANAK/
PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Megapolitan Developments Tbk dan entitas anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Megapolitan Developments Tbk and its subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statements of financial position as of December 31, 2025, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respect, the consolidated financial position of the group as at December 31, 2025, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Hal audit utama yang teridentifikasi dalam audit kami diuraikan sebagai berikut:

Penilaian dan klasifikasi persediaan dan tanah yang belum dikembangkan

Lihat ke catatan 2i dan 2l – Informasi kebijakan akuntansi material atas Persediaan dan tanah yang belum dikembangkan, Catatan 6 – Persediaan dan Catatan 7 – Tanah yang belum dikembangkan.

Pada tanggal 31 Desember 2025, jumlah persediaan dan tanah yang belum dikembangkan Grup masing-masing sebesar Rp 1.369.805.632.237 dan Rp 350.999.478.060. Persediaan dan tanah yang belum dikembangkan dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Pada tanggal 31 Desember 2025, bangunan yang siap dijual sebesar Rp 484.191.520.122, bangunan dalam konstruksi sebesar Rp 615.603.680.064 dan tanah yang sedang dikembangkan sebesar Rp 270.010.432.051, sedangkan tanah yang belum dikembangkan sebesar Rp 350.999.478.060.

Penentuan estimasi nilai realisasi bersih dari persediaan sangat tergantung pada ekspektasi Grup atas harga jual persediaan di masa mendatang. Fluktuasi pada harga properti dan perubahan dari permintaan atas properti dapat menghasilkan penurunan signifikan pada nilai realisasi bersih. Selain itu, klasifikasi lancar dan tidak lancar membutuhkan pertimbangan manajemen.

Key Audit Matters

*Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as whole, and in forming our opinion thereon, we do not provide a separate opinion on these matters.**

The key audit matters identified in our audit are outlined as follows:

Valuation and classification of inventories and land for development

Refer to notes 2i and 2l – Material accounting policy information for inventories and land for development, Note 6 - Inventories and Note 7 - Land for development.

As of December 31, 2025, the Group's inventories and land for development amounting to Rp 1,369,805,632,237 and Rp 350,999,478,060, respectively. Inventories and land for development are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

As of December 31, 2025, buildings ready for sale amounting to Rp 484,191,520,122, buildings under construction amounting to Rp 615,603,680,064 and Land for development amounting to Rp 270,010,432,051, while land for development amounting to Rp 350,999,478,060.

The determination of estimated net realizable value of these inventories is critically dependent upon the Group's expectations of future selling prices. Fluctuations in property prices and changes in demand for the property could lead to a significant decline in the net realizable value. In addition, the current and non-current classification of inventories requires management's judgment.

Bagaimana audit kami merespons hal audit utama:

- Kami mereview penelaahan manajemen mengenai apakah terdapat indikasi penurunan nilai persediaan Group. Kami melakukan diskusi dengan manajemen kunci Grup dan mempertimbangkan pandangan mereka tentang kemungkinan penurunan nilai persediaan Grup sehubungan dengan lingkungan kondisi ekonomi saat ini.
- Kami fokus pada persediaan dengan penjualan lebih lambat dan membandingkan harga jual dengan harga transaksi terbaru.
- Kami mereview daftar yang berhubungan dengan kepemilikan tanah dan menggolongkan menurut status hukumnya.
- Kami memahami kebijakan Group dan mengevaluasi proses identifikasi atas klasifikasi lancar dan tidak lancar atas persediaan.

Nilai wajar property investasi

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar harga perolehan dan selanjutnya diukur pada nilai wajar. Berdasarkan nilai wajar, keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya.

Lihat Catatan 2n Informasi kebijakan akuntansi material – Properti Investasi, Catatan 10 Properti Investasi atas laporan keuangan konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup mencatat properti investasi sebesar Rp 1.408.402.523.000 pada laporan keuangan konsolidasian.

Grup menggunakan penilai independen dalam melakukan penilaian tersebut.

Kami berfokus pada area ini karena saldonya signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian serta melibatkan asumsi dan pertimbangan signifikan, dan perhitungan kompleks.

How our audit responds to key audit matters:

- *We reviewed management's assessment on whether there is any indication of the decline in value of the Group's inventories. We conducted a detailed discussion with the Group's key management and considered their views on possible decline in value of the Group's inventories in light of the current economic environment.*
- *We focused on inventories with slower sales and compared the selling prices to recently transaction price.*
- *We reviewed the lists related to land ownership and classified them according to their legal status.*
- *We have obtained understanding of the Group's policy and evaluated the process of identifying the inventories that are classified as current and non-current.*

Fair value of investment properties

Investment properties are initially measured at cost and subsequently measured at fair value. On a fair value basis, gains or losses arising from changes in the fair value of investment properties are recognized in profit or loss for the period in which they occur.

See Note 2n Material accounting policy information – Investment Properties, Note 10 Investment Properties to the consolidated financial statements.

As of December 31, 2025, the Group recorded investment properties amounting to Rp 1,408,402,523,000 to the consolidated financial statements.

The Group engages independent appraiser to perform the valuations.

We focused on this area because the balances are significant to the consolidated financial statements and involve significant assumptions and judgments, and complex calculations.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama:

Prosedur audit kami menguji penilaian wajar properti investasi adalah sebagai berikut:

- Kami mengevaluasi kompetensi, kapabilitas, dan objektivitas penilai independen manajemen dalam menentukan nilai wajar properti investasi.
- Kami memperoleh daftar rincian properti investasi dan menguji keandalan rincian tersebut dengan melakukan pengecekan atas saldo rincian ke neraca saldo.
- Kami memperoleh laporan penilaian yang disiapkan oleh penilai independen manajemen dan melakukan diskusi untuk mendapatkan pemahaman tentang teknik, metode dan asumsi utama yang digunakan.
- Kami menguji kelengkapan dan keakuratan data yang digunakan oleh penilai independen manajemen.
- Kami melakukan penelaahan atas kelengkapan dan ketepatan penyajian dan pengungkapan terkait nilai wajar bangunan dan tanah pada nilai wajar properti investasi sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia.

Informasi lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan, tetapi tidak mencantumkan laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

How our audit responds to Key Audit Matters:

Our audit procedures to test the fair valuation of investment property are as follows:

- *We evaluate competency, capability, and the objectivity of the management's independent appraisers in determining the fair value of investment properties.*
- *We obtain detailed lists of investment properties and test the reliability of these details by checking the detailed balances to the trial balance.*
- *We obtained valuation reports prepared by management's independent appraisers and held discussions to obtain understanding of the techniques, methods and key assumptions used.*
- *We test the completeness and accuracy of the data used by management's independent assessors.*
- *We assessed the completeness and accuracy of the presentation and disclosures of the fair value of the building and land held in investment properties in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information consists of information contained in the Annual Report but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

Tanggung jawab manajemen dan Pihak yang bertanggung Jawab atas Kelola Terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Grup.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Tanggung jawab auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.

Auditor's responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*

- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may case significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, fo modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengkomunikasikan seluruh hubungan serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan jika relevan, pengamanan terkait.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengkomunikasikan hal tersebut akan diekspetasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Jakarta, 30 Maret/March 30, 2026

RAMA WENDRA
KANTOR AKUNTAN PUBLIK



Dodi Pribadi, CA., CPA.

Nomor Izin Akuntan Publik/*Public Accountants License AP. No.1105*





PT Megapolitan Developments Tbk

Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat Kav. E4 No. 3
Kuningan Timur, Jakarta 12950

T. (021) 3001 9938 | F. (021) 3001 9939
Email : corporate.secretary@megapolitan-group.com

2025

Laporan Tahunan & Keberlanjutan
Annual & Sustainability Report