

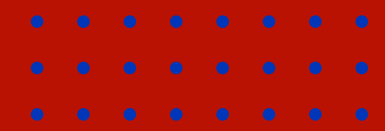
# PUBLIC EXPOSE 2026

PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS TBK

Maret 2026



# DISCLAIMER



Materi presentasi ini disiapkan oleh PT Megapolitan Developments Tbk (“Perusahaan”) semata-mata untuk tujuan informasional dalam rangka Public Expose. Informasi yang disajikan belum diverifikasi secara independen dan tidak dimaksudkan sebagai analisis yang lengkap atau komprehensif atas kondisi, kinerja, maupun prospek keuangan Perusahaan.

Materi ini dapat mengandung pernyataan berwawasan ke depan yang melibatkan risiko dan ketidakpastian, sehingga hasil aktual dapat berbeda secara material dari yang diungkapkan. Pernyataan tersebut mencerminkan pandangan manajemen pada tanggal penyampaian dan Perusahaan tidak berkewajiban untuk memperbaruinya, kecuali diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Informasi ekonomi dan industri bersumber dari data publik yang keakuratannya tidak dijamin. Materi ini bukan merupakan penawaran atau ajakan untuk membeli atau menjual efek, serta tidak dapat dijadikan dasar pengambilan keputusan investasi tanpa pertimbangan dan konsultasi lebih lanjut.



# TABLE OF CONTENT



01

Company Overview

02

Management Teams

03

Business Trend

04

Business  
Developments

05

Business Result

06

Bussiness Prospect  
2026

07

Management  
Strategy





# COMPANY OVERVIEW

# COMPANY OVERVIEW

PT Megapolitan Developments Tbk, berdiri sejak 1976, telah menjadi salah satu pengembang properti paling berpengalaman di Indonesia. Terdaftar di Bursa Efek Indonesia sejak 2011, perusahaan ini terus menghadirkan kawasan hunian dan komersial yang prospektif, seperti di Cinere, Karawaci, dan Sentul. Dengan fokus pada pembangunan berkelanjutan, PT Megapolitan Developments Tbk bertujuan menjadi pengembang unggulan untuk mensejahterakan semua pemangku kepentingan.

## Visi

Mengembangkan pemukiman berkualitas yang harmonis dan seimbang bagi kehidupan global

## Misi

Senantiasa meningkatkan kinerja perusahaan dan memberikan yang terbaik kepada para pemangku kepentingan dengan:

- Memberi kepuasan kepada pelanggan melalui penyediaan produk yang berkualitas serta memberikan rasa aman dan nyaman
- Menjalinkan kerjasama yang saling menguntungkan dengan mitra usaha
- Memberikan kesempatan kepada karyawan untuk mengembangkan karir dengan suasana kerja yang nyaman dan meningkatkan kesejahteraan
- Meningkatkan shareholder value secara terus menerus
- Memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar dengan menjalankan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan

# BUDAYA PERUSAHAAN

## **Integritas**

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

## **Rasa Memiliki**

Setia dan bekerja dengan hati

## **Berorientasi pada Hasil Kerja**

Segala usaha dilakukan untuk pencapaian tujuan, misi, dan visi perusahaan

## **Kerjasama**

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

## **Belajar dan Berkembang**

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

## **Bersyukur dan Berkelimpahan**

Selalu berterima-kasih atas segala berkatNya yang berkelimpahan



1976

Dimulaidengan usaha Agen Properti lalu transformasi menjadi pengembang properti di wilayah Cinere. Awal pengembangan yaitu perumahan Megapolitan Cinere Estate, Mega Cinere, Blok A dll.

1990

Di awal tahun 1990, Megapolitan mulai membangun kawasan komersial pertama di Cinere. Pada tahun 1993, Mall Cinere mulai beroperasi dengan menempati lahan seluas 2,2 hektar.

2000

Akhir tahun 1990an Megapolitan melakukan ekspansi usaha ke wilayah Bogor dengan Perumahan Tatya Asri di Sentul, Bogor.

2002

Tahun 2001mulai mengembangkan Highrise di kawasan Mega Kuningan yaitu Bellagio Residence & Mall dan Bellagio Mansion dan mulai beroperasi tahun 2002

2008

Megapolitan mengembangkan apartemen lima tower di Habitat @Karawaci.



2011

Megapolitan menjadi Perusahaan Terbu ka dan memperdagangkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia dengan kode Emiten EMDE.



2012

Megapolitan mengembangkan kawasan Megablok di Centro Cinere.



2015

Di tahun2014 Megapolitan mengembangkan kawasan Sentul dengan membangun Vivo Mall Sentul. Di tahun 2015, Megapolitan menyelesaikan pembangunan Apartemen dan Mall Cinere Belleveu



2017

Megapolitan meluncurkan Apartemen Cinere Terrace Suites sebanyak 836 unit untuk segmen menengah di kawasan Centro Cinere.



2021

Megapolitan meluncurkan kawasan Sentul dengan soft opening Vivo Mall Sentul.



2023

Megapolitan fokus untuk meluncurkan beberapa product landed house, ruko di Bogor, Sentul.



2025

Megapolitan meluncurkan konsep baru pengembangan kawasan Mega Sentul melalui proyek Dahlia Residence dan area komersial. Melanjutkan pengembangan Cinere Park View dan Cinere Terrace Suites, dan juga Vivo Mall Bogor.

# Our Milestone

# Profile BOARD OF COMMISSIONERS



**BARBARA BARAK RIMBA**

Komisaris Utama



**JENNIFER BARAK RIMBA**

Komisaris



**HONGISISILIA**

Komisaris Independen



**ANTON BACHRUL ALAM**

Komisaris Independen

# Profile BOARD OF DIRECTOR



**RONALD WIHARDJA**

Direktur Utama



**L MELANI LOWAS B. RIMBA**

Senior Direktur



**RADIAN WENA WAHYUDI**

Direktur



**OUW DESIYANTI**

Direktur

# Profile AUDIT COMMITTEE



**ANTON BACHRUL ALAM**

Ketua Komite Audit



**TAN WILJADI**

Komite Audit



**ARI BINSAR**

Komite Audit

# BUSINESS TREND

# SUKU BUNGA PROPERTI



Stabilitas suku bunga, inflasi yang terkendali, serta dukungan kebijakan likuiditas perbankan memberikan prospek positif bagi pertumbuhan sektor properti dan peningkatan permintaan pembiayaan KPR.

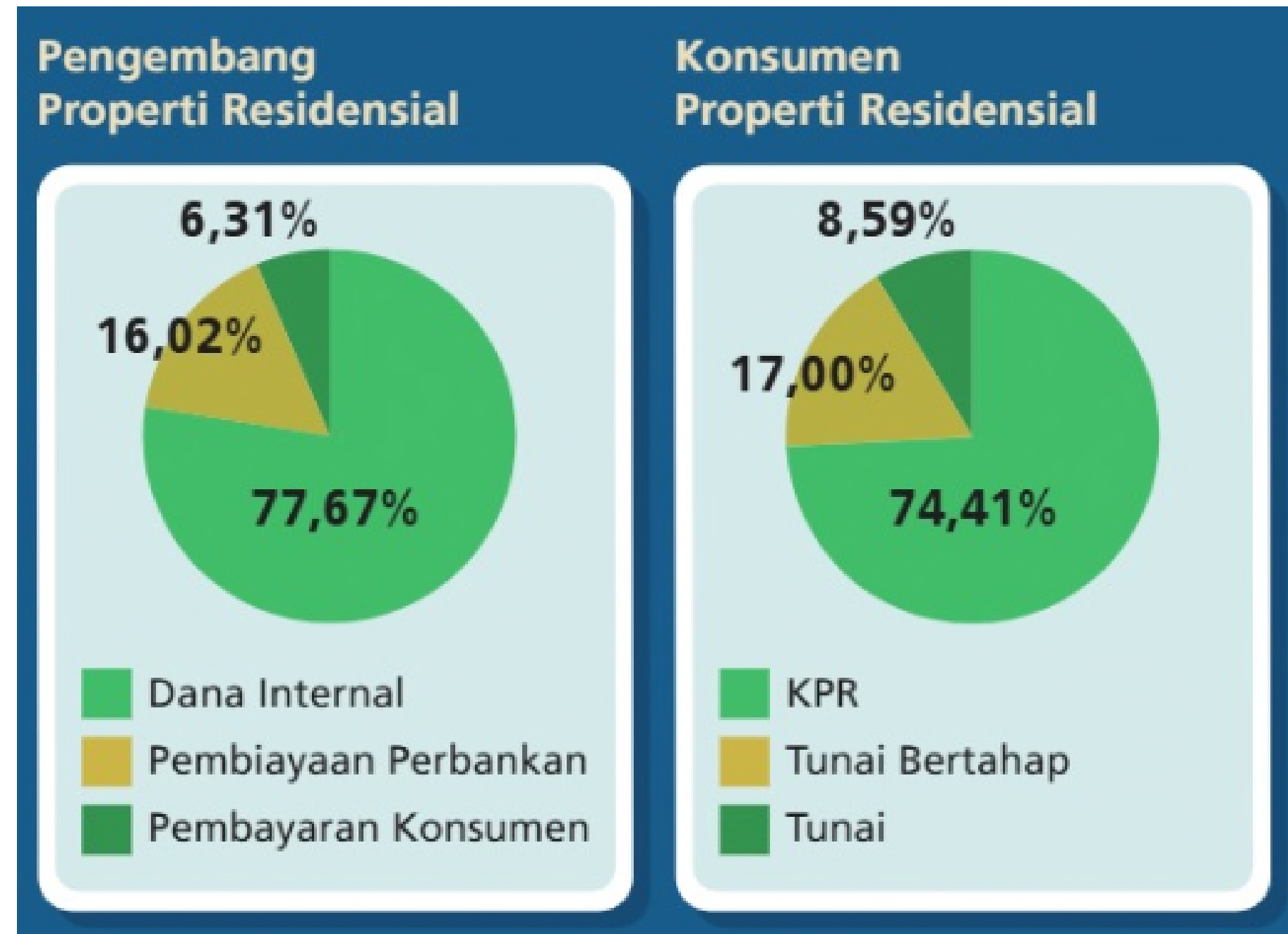
# SUKU BUNGA PROPERTI



Keputusan Bank Indonesia untuk mempertahankan BI-Rate di level 4,75% menunjukkan stabilitas kebijakan moneter di tengah ketidakpastian ekonomi global. Inflasi yang tetap terkendali dalam kisaran 2,5±1%, stabilitas nilai tukar Rupiah, serta kondisi perbankan yang kuat menjadi faktor positif bagi iklim investasi dan konsumsi domestik.

Bagi sektor properti, kebijakan moneter yang tetap akomodatif, dukungan likuiditas perbankan, serta kebijakan Loan to Value (LTV) hingga 100% berpotensi mendorong peningkatan penyaluran kredit properti dan menjaga daya beli masyarakat. Kondisi ini diharapkan dapat mendukung pertumbuhan sektor properti seiring dengan proyeksi pertumbuhan ekonomi Indonesia yang tetap solid pada kisaran 4,6%–5,4% pada 2025 dan berpotensi meningkat pada 2026.

# SUMBER PEMBIAYAAN UTAMA SEKTOR PROPERTI



Pasar properti residensial masih didominasi oleh pendanaan internal pengembang (77,67%) dan pembelian melalui KPR oleh konsumen (74,41%), menunjukkan bahwa dukungan perbankan tetap menjadi faktor penting dalam mendorong transaksi properti.

# Business Trend Summary

Sumber pembiayaan utama konsumen dalam membeli rumah adalah dengan fasilitas KPR, dan berita baiknya suku bunga di tahun 2025 menurun dibandingkan tahun sebelumnya, maka penurunan suku bunga kredit meningkatkan kemampuan membeli, mendorong percepatan keputusan membeli rumah karena biaya bunga turun. Hal-hal ini yang menciptakan pertumbuhan penjualan rumah tipe kecil.

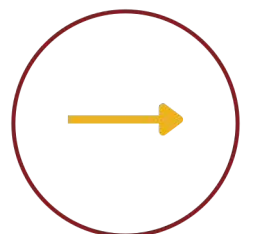
# BUSINESS DEVELOPMENT

- RECURRING
- NON RECURRING



## CINERE MALL

Cinere Mall merupakan produk komersial pertama dan ikonik milik Perseroan yang berlokasi strategis di kawasan Cinere. Sejak awal pengembangannya, Cinere Mall telah menjadi landmark kawasan serta pusat aktivitas ritel dan gaya hidup masyarakat sekitar. Hingga periode pelaporan, Cinere Mall terus menunjukkan kinerja operasional yang stabil dengan tingkat hunian yang terjaga, didukung oleh komposisi tenant ritel, kuliner, dan hiburan yang relevan. Perseroan secara berkelanjutan melakukan optimalisasi pengelolaan dan penyegaran konsep guna meningkatkan daya saing serta mendukung pertumbuhan kinerja jangka panjang.



# CINERE BELLEVUE MALL



Cinere Bellevue Mall merupakan pengembangan pusat perbelanjaan Perseroan yang berlokasi di kawasan Cinere dan terintegrasi dengan area hunian sekitarnya. Mall ini dikembangkan untuk melengkapi portofolio komersial Perseroan dengan konsep yang lebih kompak dan berorientasi pada kebutuhan sehari-hari masyarakat sekitar. Hingga periode pelaporan, Cinere Bellevue Mall menunjukkan kinerja operasional yang stabil dengan tingkat hunian yang terjaga, didukung oleh tenant ritel dan F&B yang relevan. Perseroan juga berencana melakukan revitalisasi kawasan guna meningkatkan kualitas fasilitas dan pengalaman pengunjung, sehingga dapat mendukung pengembangan bisnis ke depan. Perseroan terus melakukan optimalisasi pengelolaan guna meningkatkan kontribusi kinerja serta nilai aset jangka panjang.

## RECURRING BUSINESS



## VIVO MALL

Vivo Mall Sentul menjalankan kolaborasi strategis dengan Pemerintah Kabupaten Bogor melalui penyediaan layanan publik, antara lain pelayanan Bappenda, pengembangan UMKM, aktivitas kebudayaan, serta layanan tata ruang. Inisiatif ini mencerminkan komitmen Perseroan dalam mendukung peran pusat perbelanjaan sebagai ruang publik yang inklusif dan berkelanjutan. Untuk mendukung kerja sama yang telah berlangsung, Perseroan akan melakukan program rejuvenasi Vivo Mall Sentul pada tahun berjalan dengan konsep baru yang lebih relevan, adaptif, dan berorientasi pada peningkatan nilai aset serta kinerja jangka panjang.

# CINERE PARKVIEW



Cinere Park View dibangun diatas lahan sebesar 7,6 Ha merupakan proyek hunian menengah Perseroan yang mengusung konsep green living, dirancang untuk menghadirkan lingkungan yang aman dan nyaman bagi penghuni. Ke depan, Perseroan akan menghadirkan konsep dan produk yang lebih segar dengan pembaruan fasad bangunan, yang akan dipasarkan untuk meningkatkan daya tarik pasar. Kawasan hunian ini dilengkapi dengan taman tropis dan jogging track, serta fasilitas club house yang saat ini tengah dalam tahap pembangunan. Cinere Park View berlokasi strategis dengan akses hanya sekitar 5 menit dari Tol Depok-Antasari, serta menawarkan lima tipe hunian, yaitu Melia, Melrose, Maple, Marigold, dan Mandevilla dan Tipe barudan fasad yang fresh di Cinere Park View..





# CINERE TERRACE SUITES

Cinere Terrace Suites merupakan hunian yang menawarkan kenyamanan hidup modern dengan lokasi strategis di kawasan Cinere. Dikembangkan dalam dua tower terdiri dari 833 unit, proyek ini menghadirkan desain arsitektur yang elegan serta dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang dapat dimanfaatkan oleh penghuni, seperti jogging track, kolam renang, dan fasilitas penunjang lainnya. Dengan aksesibilitas yang cukup baik menuju berbagai area di Jakarta Selatan dan Depok, Cinere Terrace Suites menjadi salah satu pilihan hunian bagi masyarakat yang mencari tempat tinggal dengan lingkungan yang nyaman di kawasan Cinere.





**NON-RECURRING BUSINESS**

# DAHLIA RESIDENCE & COMMERCIAL



Proyek ini dirancang sebagai hunian keluarga modern yang mengedepankan kenyamanan, keberlanjutan, dan kualitas lingkungan hidup. Didukung oleh ruang terbuka yang luas, pencahayaan alami yang optimal, serta desain yang fungsional, proyek ini menawarkan pengalaman hunian yang sehat dan nyaman bagi keluarga. Selain pengembangan hunian, kawasan ini juga dilengkapi dengan area komersial berupa ruko yang dirancang untuk mendukung kebutuhan usaha dan aktivitas sehari-hari penghuni. Hingga periode pelaporan, sebagian besar unit telah terjual, mencerminkan respons pasar yang positif terhadap produk hunian Perseroan di segmen first home buyer.



# BUSINESS RESULT

# BUSINESS RESULT

Uraian	2023	2024	2025
Dalam Jutaan Rupiah (Kecuali Dinyatakan Lain)			
<b>Posisi Keuangan</b>			
Jumlah Aset	3.519.255	3.747.769	3.340.438
Jumlah Liabilitas	2.161.295	1.867.843	1.205.669
Jumlah Ekuitas	1.357.960	1.879.926	2.134.769
<b>Laba Rugi</b>			
Pendapatan	154.588	1.353.932	206.938
Laba Bruto	82.828	629.692	118.513
Laba (Rugi) sebelum penyesuaian nilai wajar properti investasi	(61.520)	633.655	36.78
Penyesuaian nilai wajar properti investasi	(215.430)	(114.177)	(103.491)
Laba (Rugi) sebelum pajak penghasilan setelah penyesuaian nilai wajar properti investasi	(276.950)	519.477	(66.711)
Laba (rugi) bersih tahun berjalan	(271.565)	522.712	(64.124)
<b>Laba (Rugi) Bersih Yang Diatribusikan Kepada :</b>			
Pemilik entitas induk	(270.389)	523.57	(78.017)
Kepentingan non pengendali	(1.175)	(858)	13.893
Total	(271.565)	522.712	(64.124)
<b>Laba (Rugi) Bersih Komprehensif Yang Diatribusikan</b>			
Pemilik entitas induk	(267.122)	522.825	(78.349)
Kepentingan non pengendali	(1.170)	(859)	13.893
Total	(268.292)	521.966	(64.456)
Ebitda	16.405	757.043	43.285
Laba (Rugi) Per Saham Dasar	(79,74)	15,607	(23,39)

# BUSINESS RESULT

Uraian	2023	2024	2025
Dalam Jutaan Rupiah (Kecuali Dinyatakan Lain)			
<b>Rasio Keuangan (Dalam Prosentase)</b>			
Profitabilitas :			
Laba Kotor terhadap Pendapatan	5,358	4,651	5,727
Laba (Rugi) Bersih terhadap Pendapatan	(175,67)	3,861	(30,99)
Laba (Rugi) Bersih terhadap Ekuitas	(20,00)	2,780	(3,00)
Laba (Rugi) Bersih terhadap Aset	(7,72)	1,395	(1,92)
Solvabilitas :			
Aset terhadap Liabilitas	16,283	20,065	27,706
Liabilitas terhadap Ekuitas	15,916	99	56
Liabilitas terhadap Aset	6,141	4,984	3,609
Likuiditas			
Rasio Kas	486	1,953	2,646
Rasio Lancar	13,449	19,117	26,388

# BUSINESS RESULT SUMMARY



- 1.** Pendapatan usaha tahun 2025 dibandingkan dengan tahun 2024, pendapatan usaha tahun 2024 lebih tinggi signifikan karena dibantu oleh divestasi aset. Namun jika pendapatan dari divestasi aset dikeluarkan, maka pendapatan usaha 2025 ini sudah menunjukkan peningkatan 75,59% dibandingkan dengan pendapatan usaha operasi tahun 2024.
- 2.** Laba (Rugi) usaha sangat dipengaruhi signifikan dari penyesuaian nilai wajar aset properti investasi, yaitu atas aset Cinere Bellevue Mall karena Perseroan menggunakan metode pencatatan properti investasi berdasarkan nilai wajar oleh karena itu setiap tahun dilakukan appraisal nilai wajar. Jika sebelum adanya penyesuaian nilai wajar properti investasi, Perseroan membukukan laba usaha sebesar Rp 36,78 milyar.
- 3.** Liabilitas mengalami penurunan signifikan maka 35,45 % dibandingkan dengan tahun sebelumnya, hal ini dikarenakan adanya pembayaran utang.



# BUSINESS PROSPECT

- RECURRING
- NON RECURRING



# Business Prospect 2026 – Mall

## (Recurring Income)

Memasuki tahun 2026, prospek bisnis pusat perbelanjaan menunjukkan potensi pertumbuhan yang tetap positif, didukung oleh stabilitas makroekonomi Indonesia sepanjang tahun 2025. Pertumbuhan ekonomi yang terjaga serta inflasi yang relatif terkendali berkontribusi terhadap perbaikan daya beli masyarakat.

Peningkatan daya beli tersebut tercermin dalam membaiknya aktivitas konsumsi, termasuk pada sektor ritel dan gaya hidup, yang mendorong kenaikan kunjungan ke pusat perbelanjaan.

Merespons prospek ini, Perseroan berfokus pada strategi revitalisasi pusat perbelanjaan Vivo Mall dan Cinere Bellevue Mall guna meningkatkan daya tarik dan eksistensi.

Selain itu, Perseroan melakukan rekonfigurasi dan kurasi tenant secara lebih selektif dengan mengedepankan komposisi yang seimbang antara ritel, food & beverage, sport dan entertainment.

# Business Prospect 2026 – Residential

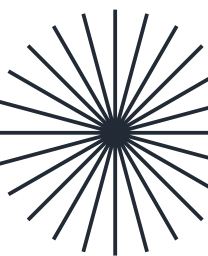
## (Non Recurring Income)

Sebagai salah satu pendorong utama penjualan rumah adalah suku bunga KPR yang menarik, memiliki peran strategis dalam memengaruhi keputusan pembelian hunian. Kondisi suku bunga yang lebih rendah mendorong peningkatan keterjangkauan cicilan, sehingga memperluas basis konsumen, khususnya pada segmen end-user dan first home buyer yang menjadi target utama Perseroan.

Perseroan secara aktif memanfaatkan kebijakan insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) untuk mempercepat penjualan unit hunian.

Dalam rangka menangkap peluang tersebut, Perseroan terus melanjutkan pengembangan proyek perumahan dengan pendekatan market-driven. Fokus utama diarahkan pada pengembangan hunian segmen rumah tipe kecil dengan konsep yang relevan terhadap kebutuhan urban saat ini, seperti efisiensi ruang, aksesibilitas, serta integrasi dengan fasilitas pendukung.

Pada tahun 2026, Perseroan akan memperkenalkan produk baru, Navera Residence, dengan konsep smart urban living, sekaligus mengoptimalkan penjualan proyek-proyek eksisting seperti Cinere Park View, Cinere Terrace Suites, dan Dahlia Residence dan Commercial melalui strategi pemasaran digital marketing dan promosi yang lebih terarah dan berbasis data.



# FINAL INSIGHT - BUSINESS PROSPECT 2026

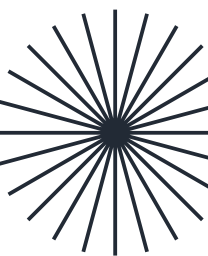
Pada saat Public Expose ini disusun, kondisi geopolitik global tengah mengalami eskalasi signifikan. Konflik antara Amerika Serikat dan Israel dengan Iran telah berlangsung selama kurang lebih tiga minggu dan hingga kini belum menunjukkan tanda-tanda deeskalasi. Perseroan memandang bahwa apabila konflik tersebut tidak segera berakhir, terdapat potensi dampak signifikan terhadap perekonomian global maupun Indonesia. Bagi sektor properti, khususnya bisnis Perseroan, dampak tersebut dapat tercermin melalui:

- Potensi penurunan penyerapan pasar akibat tekanan terhadap daya beli;
- Peningkatan biaya material konstruksi dan biaya operasional;
- Kenaikan pengeluaran konsumsi masyarakat;
- Sikap wait-and-see konsumen dalam mengambil keputusan pembelian properti.

Namun demikian, dengan fundamental pasar domestik yang relatif kuat serta fokus Perseroan pada pengembangan hunian tipe kecil yang menyasar pembeli rumah pertama dengan harga lebih terjangkau, risiko dampak konflik global tersebut dipandang masih dapat dikelola secara terukur.

Perseroan akan terus menerapkan strategi yang adaptif dan prudent, termasuk menjaga fleksibilitas harga, memperkuat skema pembiayaan yang kompetitif, serta mengoptimalkan efisiensi operasional untuk memastikan ketahanan kinerja di tengah dinamika global yang penuh ketidakpastian.

Dengan pendekatan tersebut, Perseroan tetap optimis dapat mempertahankan momentum pertumbuhan dan memitigasi risiko eksternal secara berkelanjutan di tahun 2026.



# MANAGEMENT STRATEGY

# MANAGEMENT STRATEGY

Memasuki tahun 2026, Perseroan menetapkan arah strategi pemasaran yang lebih terfokus, adaptif, dan berbasis kebutuhan pasar guna memastikan pertumbuhan yang berkelanjutan di tengah dinamika industri properti dan kondisi ekonomi global yang penuh ketidakpastian. Seluruh inisiatif dirancang untuk memperkuat fundamental bisnis, meningkatkan daya saing produk, serta memaksimalkan potensi aset yang dimiliki Perseroan. Pendekatan strategis ini diwujudkan melalui tiga pilar utama sebagai berikut:

## **1. Penguatan Recurring Business melalui Revitalisasi dan Optimalisasi Pusat Perbelanjaan**

Perseroan terus memperkuat sumber pendapatan berulang (recurring income) melalui optimalisasi aset komersial yang dimiliki, khususnya pusat perbelanjaan. Langkah ini dilakukan melalui revitalisasi, pengembangan konsep, serta optimalisasi tingkat okupansi tenant pada pusat perbelanjaan seperti Vivo Mall Sentul dan Cinere Bellevue Mall. Upaya tersebut mencakup pembaruan konsep area komersial, peningkatan kualitas dan kurasi tenant, serta penguatan aktivitas pemasaran guna meningkatkan jumlah pengunjung dan kinerja operasional pusat perbelanjaan secara berkelanjutan.

## **2. Marketing Focus dan Product Development pada Landed House Tipe Kecil**

Perseroan memfokuskan strategi pemasaran pada pengembangan dan penjualan hunian tapak (landed house), khususnya rumah dengan tipe lebih kecil yang menunjukkan minat dan daya beli yang relatif lebih kuat di pasar properti. Fokus ini diwujudkan melalui penyediaan produk hunian yang modern, fungsional, serta selaras dengan kebutuhan masyarakat saat ini, sehingga tetap menarik bagi konsumen sekaligus memberikan nilai investasi yang kompetitif.

## **3. Pengembangan Kemitraan Strategis (Joint Operation / KSO)**

Perseroan membuka peluang kerja sama strategis dengan berbagai mitra melalui skema Joint Operation (KSO) maupun bentuk kemitraan lainnya. Inisiatif ini bertujuan untuk memperluas pengembangan proyek, mengoptimalkan pemanfaatan lahan, serta memperkuat kapasitas pengembangan bisnis Perseroan secara berkelanjutan.

**TERIMA  
KASIH**

**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



[corporate.secretary@megapolitan-group.com](mailto:corporate.secretary@megapolitan-group.com)



<https://www.megapolitan-group.com>



[officialmegapolitangroup](https://www.instagram.com/officialmegapolitangroup)