



MEGAPOLITAN **DEVELOPMENTS**

**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 Komprehensif 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 TIDAK LANCAR		1.784.371.154.311	2.127.871.201.818	TOTAL NON-CURRENT 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.

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				COST OF
PENDAPATAN	2r, 27	(88.425.194.057)	(724.240.285.539)	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)	<i>Selling expenses</i>
Beban usaha	2r, 29	(68.111.374.891)	(61.171.486.150)	<i>Operating expenses</i>
Beban pajak final	16c	(8.198.276.044)	(40.518.171.569)	<i>Final tax expenses</i>
Beban penyusutan dan amortisasi		(2.129.901.315)	(1.911.358.086)	<i>Depreciation and amortization expenses</i>
Pendapatan lain-lain	30	1.964.632.117	3.983.878.757	<i>Other income</i>
Pendapatan bunga		4.856.821.305	7.391.092.948	<i>Interest income</i>
Beban bunga		(1.033.436.593)	(88.350.294.097)	<i>Interest expenses</i>
Beban penyisihan piutang ragu-ragu	5	(4.864.645.265)	(3.354.454.561)	<i>The allowance for doubtful account</i>
Bagian laba (rugi) entitas asosiasi	9	-	208.056.640.074	<i>Share of profit (loss) of entities associates</i>
Beban lain-lain	30	(1.054.230.363)	(15.608.353.439)	<i>Other expenses</i>
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)	<i>Investment property revaluation difference</i>
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	<i>Deferred tax expenses</i>
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.

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.

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 PERUBAHAN EKUITAS
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
CHANGES IN EQUITY
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	Tambahkan Modal Disetor/Additional Paid-in Capital			Saldo laba/Retained earning		Kepentingan non pengendali / Non-controlling interest	Ekuitas/ Equity				
		Modal Saham/ Share capital	Saham Treasuri/ Treasury stock	Agio saham/ Share premium	Selisih nilai transaksi restrukturisasi Entitas sepengendali - Neto/Difference in value from restructuring transactions between entities under common control - net	Selisih antara asset dan liabilitas pengampunan pajak/ Differences between tax amnesty assets and liabilities				Ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Tidak ditentukan penggunaannya/ Unappropriated	Jumlah/ Total
Saldo 1 Januari 2024	20	335.000.000.000	-	117.365.904.715	6.172.642.008	2.515.866.000	-	888.346.394.895	1.349.400.807.618	8.559.399.781	1.357.960.207.399	Balance at Januari 1, 2024
Rugi tahun berjalan		-	-	-	-	-	-	522.825.282.105	522.825.282.105	(859.476.035)	521.965.806.070	Loss for the year
Saldo 31 Desember 2024	20	335.000.000.000	-	117.365.904.715	6.172.642.008	2.515.866.000	-	1.411.171.677.000	1.872.226.089.723	7.699.923.746	1.879.926.013.469	Balance at December 31, 2024
Dampak konsolidasi entitas anak PT MMP		-	-	-	-	200.000.000	-	-	200.000.000	322.035.257.047	322.235.257.047	Impact of consolidation of PT MMP subsidiaries
Penyesuaian saldo awal konsolidasi		-	-	-	-	-	-	(133.450.552)	(133.450.552)	133.450.552	-	Adjustment of opening balance consolidation
Saham treasuri		-	(2.936.111.600)	-	-	-	-	-	(2.936.111.600)	-	(2.936.111.600)	Treasury stock
Laba tahun berjalan		-	-	-	-	-	-	(78.349.357.179)	(78.349.357.179)	13.893.005.843	(64.456.351.336)	Profit for the year
Saldo 31 Desember 2025	20	335.000.000.000	(2.936.111.600)	117.365.904.715	6.172.642.008	2.715.866.000	-	1.332.688.869.269	1.791.007.170.392	343.761.637.188	2.134.768.807.580	Balance at December 31, 2025

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 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/ <u>Notes</u>	<u>2025</u>	<u>2024*</u>	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan		117.299.090.603	1.382.254.964.445	<i>Receipts from customers</i>
Pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan		(144.540.694.728)	(1.289.447.668.024)	<i>Payments to suppliers and employees</i>
Pembayaran pajak penghasilan		(4.534.303.614)	(25.490.619.833)	<i>Income taxes paid</i>
Penerimaan dari pendapatan bunga		4.856.821.305	7.391.092.948	<i>Cash received from interest income</i>
Pembayaran bunga		(1.033.436.593)	(88.350.294.097)	<i>Interest paid</i>
Penerimaan (pembayaran) lainnya		(2.084.150.160)	(15.571.193.145)	<i>Other receipt (payments)</i>
Penyesuaian neto perubahan konsolidasi		536.658.973.586	-	<i>Net adjustment for changes in consolidation</i>
Kas bersih di peroleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi		506.622.300.399	(29.213.717.706)	<i>Net cash provided by (used in) operating activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan aset tetap	11	(1.262.719.744)	(3.718.801.248)	<i>Acquisition of fixed assets</i>
Penjualan aset tetap	11	340.401.000	100.000.000	<i>Sales of fixed assets</i>
Penambahan properti investasi		(200.750.000)	(4.780.674.154)	<i>Additional of investment properties</i>
Kas dari Entitas anak yang pertama kali dikonsolidasi		266.454.824	-	<i>Cash from subsidiaries Consolidated for the first time</i>
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		(856.613.920)	(8.399.475.402)	<i>Net cash used in investing activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Utang lembaga keuangan				<i>Bank financial</i>
Penerimaan		-	-	<i>Receipt</i>
Pembayaran		(919.318.448)	(526.075.436.064)	<i>Payment</i>
Utang pihak berelasi				<i>Related parties payable</i>
Penerimaan		-	675.410.886.463	<i>Receipt</i>
Pembayaran		(548.221.789.521)	-	<i>Payment</i>
Piutang pihak berelasi				<i>Receivables from related parties</i>
Penerimaan		36.861.765.913	-	<i>Receipt</i>
Pembayaran		-	(130.298.000)	<i>Payment</i>
Pembelian dari saham tresuri		(2.936.111.600)	-	<i>Purchase of treasury shares</i>
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan		(515.215.453.656)	149.205.152.399	<i>Net cash provided by (used in) financing activities</i>

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)

	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
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		<u>165.475.545.907</u>	<u>53.883.586.616</u>	CASH AND CASH EQUIVALENT AT BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	2g, 4	<u>156.025.778.730</u>	<u>165.475.545.907</u>	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	<i>President Commissioner</i>
	Jennifer Barak Rimba	<i>Commissioner</i>
	Hongisisilia, SE, Ak	<i>Independent Commissioner</i>
	Drs. Anton Bachrul Alam, S.H.	<i>Independent Commissioner</i>
<u>Board of Directors</u>		
	Ronald Trisna Wihardja	<i>President Director</i>
	Lora Melani Lowas Barak Rimba	<i>Director</i>
	Radian Wena Wahyudi	<i>Director</i>
	Ouw Desiyanti	<i>Director</i>
<u>Audit Committee</u>		
	Drs. Anton Bachrul Alam, S.H.	<i>Chairman</i>
	Tan Wiljadi	<i>Member</i>
	Ari Binsar	<i>Member</i>
<u>Internal Auditor</u>		
	Anita Nur Christi	<i>Leader</i>

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	<i>Board of Commissioners</i>
	6.334.010.000	<i>Board of Directors</i>
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:

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. 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:

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 menyetorkan 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 od 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 menyetorkan 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 Pasanggrahan 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 Pasanggrahan 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 penyetoran tunai.
- JBR sebesar Rp 28.183.000.000 yang dilakukan dengan cara penyetoran 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:
- Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama
 - 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).
 - Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga
 - Entitas tersebut adalah suatu program imbalan paska kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor.
 - Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a.
 - 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:
- The entity and the reporting entity are members of the same group
 - 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).
 - Both entities are joint ventures of the same third party.
 - One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
 - 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.
 - The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in a.
 - 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)

I. 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)

I. 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 diteruskannya 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 diteruskannya 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 marjin;
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 practica l 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 a tionauthority 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 th etax 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 isno 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 designate 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 achieved 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 forexpected 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 constructions 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 constructions 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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Deposito – Rupiah	2,25% - 6,75%	2,25% - 6,75%

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This account consists of:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cash		
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
Time deposit		
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

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:

	<u>2025</u>
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:

	<u>2025</u>
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:

	<u>2024</u>	
		Third parties:
		Shopping center
		Sale of houses and land lot
		Sub total
		Allowance for impairments loss
		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:

	<u>2024</u>	
		Less than 30 days
		31 until 60 days
		61 until 90 days
		> 90 days
		Sub total
		Allowance for impairment losses
		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	<i>At beginning of year</i>
	3.354.454.561	<i>Provision for receivables impairment</i>
	-	<i>Adjustment of consolidated opening balance</i>
	(2.029.432.406)	<i>Write-off of receivables</i>
	(1.732.683.358)	<i>Receivables recovered during the period</i>
	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	<i>Land is being developed</i>
	759.943.680.876	<i>Building under construction</i>
	374.806.192.089	<i>Building available for sale</i>
Total	1.400.394.246.392	Total

Details of land lot are as follows:

	2024	
	72.352.233.425	<i>Puri Cinere</i>
		<i>Graha Cinere, Cinere Park</i>
		<i>View, Cijujung, Pasirlaja,</i>
		<i>Tatya Asri, Vivo Sentul and</i>
	161.675.490.305	<i>Habitat</i>
	31.616.649.697	<i>Griya Cinere II dan Bukit</i>
	265.644.373.427	<i>Griya Cinere</i>
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 m²	
	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	<i>Beginning balance</i>
	679.995.450.106	<i>Additions</i>
	(677.735.948.025)	<i>Deductions</i>
Total	265.644.373.427	Total

Details area of land is being developed are as follows:

<i>Puri Cinere</i>
<i>Graha Cinere, Cinere Park</i>
<i>View, Cijujung, Pasirlaja,</i>
<i>Tatya Asri, Vivo Sentul and</i>
<i>Habitat</i>
<i>Griya Cinere II dan Bukit</i>
<i>Griya Cinere</i>
Total

Details of building in progress are as follows:

<i>Puri Cinere</i>
<i>Graha Cinere, Cinere Park</i>
<i>View, Cijujung, Pasirlaja,</i>
<i>Tatya Asri, Vivo Sentul and</i>
<i>Habitat</i>
Total

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Rincian mutasi bangunan dalam konstruksi adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Saldo awal	759.943.680.876
Penambahan	32.557.959.455
Pengurangan	(176.897.960.267)
Total	<u>615.603.680.064</u>

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:

	<u>Luas tanah/land area m²</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Apartemen tower B dan Mall Cinere Terrace Suites dan Ruko De Vonte	43.561	53.145
Graha Cinere, Cinere Park View, Tatyasri, Vivo Sentul, Griya Cinere II, Bukit Griya Cinere dan Cattleya	1.778	4.558
Total	<u>45.339</u>	<u>57.703</u>

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:

	<u>2025</u>	
	737.311.067.042	<i>Beginning balance</i>
	718.940.294.928	<i>Additions</i>
	(696.307.681.094)	<i>Deductions</i>
Total	<u>759.943.680.876</u>	<i>Total</i>

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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
	43.561	53.145	<i>Tower B apartemen and Mall Cinere Terrace Suites and Ruko De Vonte</i>
	1.778	4.558	<i>Graha Cinere, Cinere Park View, Tatyasri, Vivo Sentul, Griya Cinere II, Bukit Griya Cinere dan Cattleya</i>
Total	<u>45.339</u>	<u>57.703</u>	<i>Total</i>

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/Kiosk yaitu untuk proyek-proyek di antaranya adalah Apartemen Cinere Terrace Suites dan Ruko Tatyasri 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:

	<u>2025</u>
Bangunan siap dijual:	
Saldo awal	374.806.192.089
Penambahan	176.897.960.265
Pengurangan	(67.512.632.232)
Total	<u>484.191.520.122</u>

Rincian luas bangunan siap dijual adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Cinere Park View dan Tatyasri	476
Cinere One Residence, Cinere Terrace Commercial, Cinere Bellevue Suites dan Apartemen tower A Cinere Terrace Suites	17.779
Ruko Bizpark, Ruko dan Kiosk Galeria	4.548
Apartemen The Habitat	2.593
Total	<u>25.396</u>

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 Tatyasri 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 kiosks) are as follows:

	<u>2024</u>	
		<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>
	<u>374.806.192.089</u>	Total

Details area of building available for sale are as follows:

	<u>2024</u>	
		<i>Cinere Park View and Tatyasri</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	
	<u>20.778</u>	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 Apartemen 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
Total	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
Total	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
Total	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
Total advance payment	383.283.374	Total advance payment
		<u>Prepaid expense:</u>
	983.276.832	Insurance
	458.980.786	Others
Total prepaid expenses	1.442.257.618	Total prepaid expenses
Total bagian lancar	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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PT Megapolitan Mentari Persada		
Acquisition cost	-	6.880.000.000
Retained earnings	-	(246.468.711)
Profit (loss) during the year	-	208.056.640.074
Carrying amount	-	214.690.171.363

Details of percentage of ownership investments in associates are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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. PROPERTI INVESTASI

Rincian properti investasi adalah sebagai berikut:

	2025
Harga perolehan:	
Saldo awal	1.511.692.923.000
Penambahan	16.796.800.000
Penyesuaian nilai wajar	(120.087.200.000)
Nilai buku bersih	1.408.402.523.000

Pada tahun 2025 dan 2024, Grup menggunakan model nilai wajar untuk pengukuran setelah pengakuan (Catatan 2n). Penilaian properti investasi dilakukan oleh KJPP Karmanto dan Rekan dan KJPP Bambang, Ernasapta dan Rekan penilai independent yang terdaftar di OJK. Tabel berikut ini memuat informasi terkait Teknik penilaian dan asumsi-asumsi signifikan yang digunakan dalam perhitungan nilai wajar properti investasi:

PT Mega Pasanggrahan Indah – Cinere Mall

10. INVESTMENT PROPERTY

The details of investment property as follows:

	2024	
		Acquisition costs:
	1.621.089.523.000	Beginning balance
	12.209.131.125	Additions
	(121.605.731.125)	Fair value adjustment
	1.511.692.923.000	Net book value

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/ 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.	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%/ 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%.	Peningkatan pada tingkat diskonto yang digunakan akan mengakibatkan penurunan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya/ An increase in the discount rate used would result in a significant decrease in fair value, and vice versa.
		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/ 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.	Peningkatan signifikan pada asumsi kenaikan harga sewa yang digunakan akan menghasilkan peningkatan signifikan pada nilai wajar, dan sebaliknya./ A significant increase in the rent increase assumption used would result in a significant ncrease in fair value, and vice versa.

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 <i>unit strata title</i> 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 & elektrik, 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)

12. TAX AMNESTY ASSETS (continued)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Aset pengampunan pajak – tidak lancar			Tax amnesty assets – non current
<u>Aset tetap:</u>			<u>Fixed assets:</u>
PT Megapolitan Developments Tbk	700.216.543	763.872.595	PT Megapolitan Developments Tbk
PT Mega Pasanggrahan Indah	345.259.750	376.647.000	PT Mega Pasanggrahan Indah
Tanah yang belum dikembangkan:			Land for development:
PT Graha Mentari Persada	215.000.000	215.000.000	PT Graha Mentari Persada
Sub total	1.260.476.293	1.355.519.595	Sub total
Jumlah aset pengampunan pajak	1.460.476.293	1.355.519.595	Total tax amnesty assets

Pada tahun 2016, Perusahaan dan beberapa entitas anak ikut berpartisipasi dalam program pengampunan pajak, dengan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) yang diterima sebagai berikut:

In 2016, the Company and several subsidiaries participate in tax amnesty program, with Approval Letter of Tax Amnesty (SKPP) as follows:

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

13. LOANS OTHER FINANCIAL INSTITUTIONS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Utang lembaga keuangan:			Financing institution loans:
Gold Triump Venture Inc	432.007.149.626	432.007.149.626	Gold Triump Venture Inc
PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk	1.556.930.089	2.309.444.005	PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk
PT Maybank Finance Indonesia	148.641.647	315.446.179	PT Maybank Finance Indonesia
Total	433.712.721.362	434.632.039.810	Total
Utang lembaga keuangan – jangka pendek	941.507.143	1.683.383.001	Loans financing institution – short term
Utang Lembaga keuangan – jangka panjang	432.771.214.219	432.948.656.809	Loans financing institution – long term

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, dihitung 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

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.

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. TRADE PAYABLES

The details of trade payables as follows:

	2025	2024	
Pihak ketiga			Third parties
Utang kontraktor	27.723.431.865	40.011.908.151	Contractor payables
Utang supplier	11.591.099.632	14.100.516.447	Supplier payables
Sub total	39.314.531.497	54.112.424.598	Sub total
Pihak berelasi (Catatan 31)	55.336.175.802	200.766.929.765	Related parties (Note 31)
Sub total	55.336.175.802	200.766.929.765	Sub total
Total	94.650.707.299	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.

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

15. OTHER PAYABLES

The details of other payables as follows:

	2024	
	26.912.181.611	Rent deposits, service charges, electricity and advertising
	4.130.059.507	Advance deposits
	1.937.837.336	Deposits of PPAT, HGB, BPHTB, PBB, and transfer of rights
	152.145.517	Guarantee and taxes
	7.896.625.178	Others
Total	41.028.849.149	Total

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. TAXATION

a. Prepaid taxes

	2024	
	21.531.530.587	VAT – In
	-	Income tax article 21
	7.823.497.456	Income tax article 4 (2)
	5.946.517.426	Claim for tax refund
Total	35.301.545.469	Total

b. Taxes payables

	2024	
	32.329.288.273	VAT – Out
	2.533.397.922	Tax article 21
	721.804.784	Tax article 23
	19.620.113.583	Tax article 4 (2)
Total	55.204.604.562	Total

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Beban pajak

Beban pajak final

	<u>2025</u>
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	<u>8.198.276.044</u>

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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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	<u>15.674.824.082</u>	<u>311.256.306.768</u>
Penyesuaian untuk beban (pendapatan) yang bersifat final untuk Developer		
Pendapatan penjualan	15.674.824.082	311.256.306.768
Total	<u>15.674.824.082</u>	<u>311.256.306.768</u>
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan tidak final	<u>-</u>	<u>-</u>

16. TAXATION (continued)

c. Tax expenses

Final tax expenses

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Perusahaan	2.628.184.984	32.173.880.579	Company
Entitas Anak:			Subsidiaries:
PT Mega Pasanggrahan Indah	3.448.645.061	3.593.800.401	PT Mega Pasanggrahan Indah
PT Tirta Persada Developments	181.879.212	78.229.090	PT Tirta Persada Developments
PT Titan Property	1.151.953.287	4.672.261.499	PT Titan Property
PT Megapolitan Mentari Persada	787.613.500	-	PT Megapolitan Mentari Persada
Total	<u>8.198.276.044</u>	<u>40.518.171.569</u>	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:

Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(66.711.198.989)	521.476.575.689	Profit (loss) before income tax per consolidated statement of profit or loss and others comprehensive income
Laba (rugi) Entitas Anak sebelum pajak penghasilan	82.386.023.071	(210.220.268.921)	Profit (loss) before income tax of Subsidiaries
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan	<u>15.674.824.082</u>	<u>311.256.306.768</u>	Gain (loss) before income tax expense of Company
Penyesuaian untuk beban (pendapatan) yang bersifat final untuk Developer			Adjustment for expense (income) final for Developer
Pendapatan penjualan	15.674.824.082	311.256.306.768	Sales
Total	<u>15.674.824.082</u>	<u>311.256.306.768</u>	Total
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan tidak final	<u>-</u>	<u>-</u>	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 Kprehensif 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	-	-	(17.107.179.364)	Investment property revaluation difference	
Total		(19.737.589.364)	2.630.410.000	-	-	(17.107.179.364)	Total	
		2025						
		Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi/ Credito (charged) to profit or loss	Dikreditkan (dibebankan) ke pendapatan Kprehensif 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)	-	-	1.355.425.737	Investment property revaluation difference	
Total		1.398.556.987	(43.131.250)	-	-	1.355.425.737	Total	

16. PERPAJAKAN (lanjutan)

16. TAXATION (continued)

e. Aset/(liabilitas) pajak tangguhan (lanjutan)

e. Deferred tax assets/(liabilities) (continued)

2024					
Saldo awal/ <i>Beginning</i> <i>balance</i>	Dampak Perubahan tarif akhir/ <i>Adoption of</i> <i>new tax rate</i>	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi/ <i>Credited</i> <i>(charged) to</i> <i>profit or loss</i>	Dikreditkan (dibebankan) ke pendapatan Komprehensif lain/ <i>Credited (charged)</i> <i>to other</i> <i>comprehensive</i> <i>Income</i>	Saldo akhir/ <i>Ending</i> <i>balance</i>	
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/ <i>Beginning</i> <i>balance</i>	Dampak Perubahan tarif akhir/ <i>Adoption of</i> <i>new tax rate</i>	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi/ <i>Credited</i> <i>(charged) to</i> <i>profit or loss</i>	Dikreditkan (dibebankan) ke pendapatan Komprehensif lain/ <i>Credited (charged)</i> <i>to other</i> <i>comprehensive</i> <i>Income</i>	Saldo akhir/ <i>Ending</i> <i>balance</i>	
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.

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%.

Fiscal laws in Indonesia requires that each Company calculate, determine and pay the amount of tax payable individually.

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:

	<u>2025</u>
Uang muka pelanggan	395.112.942.330
Pendapatan diterima dimuka	4.049.202.584
Total	<u>399.162.144.914</u>

a. Uang muka pelanggan

Uang muka pelanggan merupakan penjualan atas unit apartemen, perumahan, ruko dan kios dengan rincian sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Apartemen	147.104.933.870
Perumahan dan tanah	163.048.011.310
Ruko dan kios	84.959.997.150
Jumlah uang muka Pelanggan	<u>395.112.942.330</u>
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	<u>320.859.226.136</u>
Bagian jangka Panjang	<u>74.253.716.194</u>

Rincian uang muka pelanggan yang diterima dari penjualan berdasarkan persentase dari harga jual sebagai berikut:

	<u>2025</u>
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	<u>395.112.942.330</u>

Mutasi penjualan unit apartemen, perumahan, ruko dan kios dengan angka rupiah adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Saldo awal	473.134.893.774
Penambahan	67.615.691.451
Pengurangan	(145.637.642.895)
Saldo akhir	<u>395.112.942.330</u>

18. ADVANCE CUSTOMERS AND UNEARNED REVENUES

The details of advance customers and unearned revenues as follows:

	<u>2024</u>	
	473.134.893.774	<i>Customer advance</i>
	5.480.001.530	<i>Unearned revenues</i>
Total	<u>478.614.895.304</u>	Total

a. Advance customers

Advance customers represent sales of apartment, housing, shop and kiosk units with the following details:

	<u>2024</u>	
	192.610.332.800	<i>Apartment</i>
	196.636.431.500	<i>Housing and land</i>
	83.888.129.474	<i>Shophouses and kiosk</i>
Total advance customers	<u>473.134.893.774</u>	Total advance customers
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	<u>370.048.146.588</u>	Current maturities
Bagian jangka Panjang	<u>103.086.747.186</u>	Long-term portion

Details of sales advance customers from sales are based on a percentage of the selling price as follows:

	<u>2024</u>	
100%	370.048.146.588	100%
50% - 99%	77.625.203.701	50% - 99%
20% - 49%	20.014.997.849	20% - 49%
< 20%	5.446.545.636	< 20%
Total advance customers	<u>473.134.893.774</u>	Total advance customers

Sales movements for apartment, housing, shop houses and kiosks with rupiah figures are as follows:

	<u>2024</u>	
	324.355.445.898	<i>Beginning balance</i>
	1.446.809.863.703	<i>Addition</i>
	(1.298.030.415.827)	<i>Deductions</i>
Saldo akhir	<u>473.134.893.774</u>	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 aktuaria 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	<i>Mall</i>
	155.361.111	<i>Rental apartment</i>
Total	5.480.001.530	Total
Bagian yang direalisasi dalam satu tahun	5.279.905.307	<i>Current maturities</i>
Bagian jangka Panjang	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	<i>Total participants</i>
	6,76% - 6,79%	<i>Discount rate per annum</i>
	3%	<i>Annual salary increase</i>
	60 tahun/years	<i>Retirement age</i>
	TMI - 2019	<i>Mortality table</i>
	5.00% dari TMI – 2019	<i>TMI – 2011</i>

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Saldo awal tahun	9.676.777.058	8.402.601.653	<i>Balance at beginning of year</i>
Pembayaran selama tahun berjalan	(1.093.657.744)	(458.345.547)	<i>Payments during the year</i>
Beban imbalan kerja tahun berjalan	1.857.706.313	1.483.828.646	<i>Benefits expense during the year</i>
Pendapatan komprehensif lainnya	332.409.529	248.692.306	<i>Other comprehensive income</i>
Liabilitas yang diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian	<u>10.773.235.156</u>	<u>9.676.777.058</u>	<i>Liability recognized in the consolidated statement of financial position</i>

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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Biaya jasa kini	1.085.080.476	1.073.308.724	<i>Current service cost</i>
Biaya bunga	688.550.343	547.203.104	<i>Interest on obligation</i>
Biaya jasa lalu yang telah diakui	84.075.494	(136.683.182)	<i>Past service cost are recognized</i>
Beban diakui dalam laporan laba rugi	<u>1.857.706.313</u>	<u>1.483.828.646</u>	<i>Expenses/(income) are recognized in the income statement</i>
Pergerakan kewajiban yang diakui di laporan posisi keuangan			<i>Movements in the liability recognized in the statement of financial position</i>
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui di laba rugi	1.857.706.313	1.483.828.646	<i>Component of defined benefit costs recognized in profit of loss</i>
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - Keuntungan/ (kerugian) aktuarial yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	332.409.529	248.692.306	<i>Remeasurement of the defined benefit liability - Actuarial gain/ (loss) recognized in other comprehensive income</i>
Kewajiban imbalan kerja akhir tahun	<u>2.190.115.842</u>	<u>1.732.520.952</u>	<i>Net liability at end of year</i>

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Agio saham	117.365.904.715	117.365.904.715	<i>Paid in capital excess of par – net</i>
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependangali	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	<u>126.254.412.723</u>	<u>126.054.412.723</u>	Total

Agio saham

Paid in capital excess of par – net

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.

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.

	<u>2025 dan/and 2024</u>		
Hasil penawaran @ Rp250 x 850.000.000	212.500.000.000	(85.000.000.000)	<i>Offering result @ Rp250 x 850,000,000</i>
Nilai nominal @ Rp100 x 850.000.000	<u>127.500.000.000</u>		<i>Offering result @ Rp250 x 850,000,000</i>
Sub total	<u>127.500.000.000</u>		Sub total
Biaya pra IPO	<u>(10.134.095.285)</u>		<i>Pre - IPO costs</i>
Agio – bersih	<u>117.365.904.715</u>		Premium - net

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependangali

Differences in value from transactions of entities under common control

Pada bulan Desember 2007, Perusahaan mengakuisisi masing-masing sebesar 75%, 99% dan 99% kepemilikan saham pada EBC, MLE dan MPI. Kombinasi bisnis entitas sependangali 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 Sependangali" disajikan sebagai bagian dari "Tambahan Modal Disetor" pada bagian Ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

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/ <i>Number of shares issued (in full amount)</i>)	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
<i>Buyback treasury shares</i>
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

<i>Beginning balance</i>
<i>Allocation of last year income:</i>
<i>Current year income (loss)</i>
<i>Adjustment of consolidated opening balance</i>
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:

	<u>2025 dan/and 2024</u>	
Kas dan setara kas	6.147.074.578	Cash and cash equivalent
Aset real estat	67.871.778.991	Real estate assets
Aset tetap	746.160.008	Fixed assets
Aset lain-lain	2.665.261.716	Other assets
Total aset	77.430.275.293	Total assets
Utang bank	37.560.564.286	Bank loan
Liabilitas lain-lain	25.825.120.323	Other liabilities
Total liabilitas	63.385.684.609	Total liabilities
Aset bersih	14.044.590.684	Net assets
<i>Goodwill</i>	3.955.409.316	Goodwill
Total harga perolehan	18.000.000.000	Total acquisition cost
<u>Dikurangi:</u>		<u>Deducted:</u>
Kas dan setara kas pada entitas anak yang diakuisisi	6.147.074.578	Cash and cash equivalents in acquired subsidiaries
Arus kas keluar akibat akuisisi	11.852.925.422	Cash outflow from acquisition

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:

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	3.955.409.316
Accumulated depreciation of goodwill	(1.845.857.677)
Total goodwill	2.109.551.639

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	6.311.882.964
PT Mega Limo Estate	291.843.600
PT Graha Mentari Persada	957.781.550
PT Titan Property	457.560
PT Tirta Persada Developments	137.958.072
Total	7.699.923.746

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	(771.387.482)
PT Mega Limo Estate	(131.299)
PT Graha Mentari Persada	(300.137)
PT Titan Property	(39.962)
PT Tirta Persada Developments	(87.617.154)
Total	(859.476.034)

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	1.236.080.685.334
Rental incomes	55.901.948.849
Sales of houses	39.743.583.897
Sales of apartment	19.076.982.997
Sales of shophouses and kiosk	3.129.163.599
Total	1.353.932.364.676

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:

	<u>2025</u>
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	<u>88.425.194.057</u>

27. COST OF REVENUES

This account consists of:

	<u>2024</u>	
	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 kios
Total	<u>724.240.285.539</u>	Total

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.

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

	<u>2025</u>
Promosi, pemasaran dan Lainnya	1.982.334.493
Komisi	1.035.297.543
Transportasi	31.835.797
Lain-lain	112.765.079
Total	<u>3.162.232.912</u>

28. SELLING EXPENSES

	<u>2024</u>	
	3.765.801.569	Promotion, marketing and others
	767.543.508	Commission
	-	Tranportation
	21.664.269	Others
Total	<u>4.555.009.346</u>	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		Salaries and allowances
8.008.379.517		Professional fee
5.087.270.302		Repair and maintenance
3.785.123.112		Security
2.808.852.708		Insurance
2.520.569.768		Rent
2.212.474.231		Utility
2.116.377.622		Tax expenses
1.665.021.790		BPJS
1.483.828.646		Employee benefit
1.311.215.803		Operational
869.514.128		Travelling
625.860.116		licensing
733.799.840		Retribution, dues and donation
521.736.384		Entertainment
278.583.561		Office supplies
227.962.800		Printing equipment and photocopy
741.200		Health benefits
1.775.699.492		Others
61.171.486.150		Total

30. OTHER INCOME (EXPENSES)

This account consists of:

	2024	
		Other Incomes:
1.628.158.762		Recovery of allowance impairment
102.994.308		Administrative fines
2.252.725.687		Impact of post-employment benefit adjustments
		Others
3.983.878.757		Total
		Other expenses:
287.608.779		Bank administration expenses
15.320.744.660		Others
15.608.353.439		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	MD	MPI	MLE	TP	TPD	GMP	MMP	ID
PT Megapolitan Developments Tbk	-	PS	PS	PS	PS	PS	PS	-
PT Cosmopolitan Persada Developments	PS	-	-	-	-	-	-	-
PAN Asia Holding Ltd	-	-	-	-	-	-	PS	-
Lora Melani Lowas Barak Rimba	PS, D	D	D	DU	DU	D	D	-
Jennifer Barak Rimba	K	-	K	-	-	K	-	K
Barbara Angela Barak Rimba	KU	K	KU	K	K	KU	-	KU
Ronald Trisna Wihardja	DU	-	-	D	-	-	-	-

KU : Komisaris Utama/*President Commissioner*
K : Komisaris/*Commissioner*
DU : Direktur Utama/*President Director*
D : Direktur/*Director*
PS : Pemegang Saham/*Shareholders*
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:

Keterangan	MD	MPI	MLE	TP	TPD	GMP	MMP	ID
PT Megapolitan Developments Tbk	-	PS	PS	PS	PS	PS	PS	-
PT Cosmopolitan Persada Developments	PS	-	-	-	-	-	-	-
PAN Asia Holding Ltd	-	-	-	-	-	-	PS	-
Lora Melani Lowas Barak Rimba	PS, D	D	D	DU	DU	D	D	-
Jennifer Barak Rimba	K	-	K	-	-	K	-	K
Barbara Angela Barak Rimba	KU	K	KU	K	K	KU	-	KU
Ronald Trisna Wihardja	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, Utang usaha/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>
Piutang pihak berelasi/ <i>Related parties receivables</i>
Utang usaha/ <i>Trade payables</i>
Pinjaman dan Penjualan tanah/ <i>Loan and Sales of land, Utang lain-lain/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>

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MEGAPOLITAN DEVELOPMENTS Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED NOTES TO
FINANCIAL STATEMENTS
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

31. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Piutang pihak berelasi - non usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PT Megapolitan Mentari Persada	-	36.836.145.913
PT Mega 2000	3.484.166.385	3.490.726.385
PT Cosmopolitan Persada Developments	2.535.385.532	2.535.385.532
PT Intan Developments	1.067.637.544	1.086.697.544
PT Eltranindo Bina Cipta	443.150.016	443.150.016
Total	<u>7.530.339.477</u>	<u>44.392.105.390</u>

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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ny. Lora Melani Lowas Barak Rimba	51.430.000.000	45.805.500.000
PT Megapolitan Mentari Persada	-	148.620.457.439
PT Melrimba Mitra	3.405.838.365	5.734.537.915
PT Centra Lingga Perkasa	500.337.437	606.434.411
Total	<u>55.336.175.802</u>	<u>200.766.929.765</u>

Rincian utang lain-lain kepada pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PT Megapolitan Mentari Persada	-	454.099.995.681
Ny. Lora Melani Lowas Barak Rimba	97.526.687.346	85.765.079.468
Ny. Barbara Barak Rimba	7.797.224.841	8.224.424.048
PT Centra Lingga Perkasa	10.500.178.500	9.504.500.000
Tn. Ronald Wihardja	590.808.565	533.935.565
Spectrum Instruments	38.921.999.952	-
Total	<u>155.336.899.204</u>	<u>558.127.934.762</u>

31. BALANCE AND TRANSACTION WITH RELATED PARTIES (continued)

Non trade receivables - related parties are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PT Megapolitan Mentari Persada	-	36.836.145.913
PT Mega 2000	3.484.166.385	3.490.726.385
PT Cosmopolitan Persada Developments	2.535.385.532	2.535.385.532
PT Intan Developments	1.067.637.544	1.086.697.544
PT Eltranindo Bina Cipta	443.150.016	443.150.016
Total	<u>7.530.339.477</u>	<u>44.392.105.390</u>

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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Mrs. Lora Melani Lowas Barak Rimba	51.430.000.000	45.805.500.000
PT Megapolitan Mentari Persada	-	148.620.457.439
PT Melrimba Mitra	3.405.838.365	5.734.537.915
PT Centra Lingga Perkasa	500.337.437	606.434.411
Total	<u>55.336.175.802</u>	<u>200.766.929.765</u>

Details of other payables to related parties is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PT Megapolitan Mentari Persada	-	454.099.995.681
Mrs. Lora Melani Lowas Barak Rimba	97.526.687.346	85.765.079.468
Mrs. Barbara Barak Rimba	7.797.224.841	8.224.424.048
PT Centra Lingga Perkasa	10.500.178.500	9.504.500.000
Mr. Ronald Wihardja	590.808.565	533.935.565
Spectrum Instruments	38.921.999.952	-
Total	<u>155.336.899.204</u>	<u>558.127.934.762</u>

32. LABA (RUGI) PER SAHAM

32. PROFIT (LOSS) PER SHARE

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diartibagikan kepada pemilik Entitas induk	(78.349.357.179)	522.825.282.105	<i>Profit (loss) for the year attributable to owners of the Parent entity</i>
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk menghitung laba per saham	3.350.000.000	3.350.000.000	<i>Weighted average number of shares for calculation of earnings per share</i>
Total	<u>(74.999.357.179)</u>	<u>526.175.282.105</u>	Total
Laba (rugi) per saham yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(23,39)	156,07	<i>Profit (loss) per share attributable to owners of the parent entity</i>

33. SEGMENT OPERASI

33. OPERATING SEGMENT

Rincian segmen operasi adalah sebagai berikut:

The details operating segment as follows:

	<u>31 Desember/December 2025</u>			
	<u>Properti/ Property</u>	<u>Pusat perbelanjaan/ Shopping Center</u>	<u>Jumlah/ Total</u>	
Penjualan bersih	163.589.044.078	43.348.723.383	206.937.767.461	<i>Net sales</i>
Laba bruto	88.114.883.373	30.397.690.031	118.512.573.404	<i>Gross profit</i>
Pendapatan (beban) lain-lain	576.268.893	334.132.871	910.401.764	<i>Other income (expense)</i>
Beban pajak final	(4.872.362.931)	(3.325.913.113)	(8.198.276.044)	<i>Final tax expense</i>
Laba sebelum pajak	32.271.248.242	(98.982.468.799)	(66.711.220.557)	<i>Profit before income tax</i>
Informasi lainnya				<i>Other information</i>
Aset segmen	1.916.687.344.568	1.423.750.643.239	3.340.437.987.807	<i>Segment assets</i>
Liabilitas segmen	827.080.415.862	378.588.764.365	1.205.669.180.227	<i>Segment liabilities</i>
	<u>31 Desember/December 2024</u>			
	<u>Properti/ Property</u>	<u>Pusat perbelanjaan/ Shopping Center</u>	<u>Jumlah/ Total</u>	
Penjualan bersih	1.302.393.741.005	51.538.623.671	1.353.932.364.676	<i>Net sales</i>
Laba bruto	594.716.049.033	34.976.030.104	629.692.079.137	<i>Gross profit</i>
Pendapatan (beban) lain-lain	(12.565.000.970)	940.526.249	(11.624.474.721)	<i>Other income (expense)</i>
Beban pajak final	(37.156.802.022)	(3.361.369.547)	(40.518.171.569)	<i>Final tax expense</i>
Laba sebelum pajak	709.683.072.148	(190.205.782.673)	519.477.289.475	<i>Profit before income tax</i>
Informasi lainnya				<i>Other information</i>
Aset segmen	2.623.050.589.762	1.124.718.050.436	3.747.768.640.198	<i>Segment assets</i>
Liabilitas segmen	1.483.444.703.405	384.397.923.324	1.867.842.626.729	<i>Segment liabilities</i>

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 neto 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 non-derivatif 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/ Financial liabilities	6-12 bulan/ Months	1-5 tahun/ Years	5 tahun/ Years	Jumlah/ Total
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:

	<u>2025</u>
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:

	<u>Nilai tercatat/Carrying amount</u>		<u>Nilai wajar/Fair Value</u>		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Aset keuangan					Financial assets
Pinjaman yang diberikan dan piutang					Loans and receivables
Kas dan setara kas	156.025.778.730	165.475.545.907	156.025.778.730	165.475.545.907	Cash and cash Equivalents
Aset keuangan lancar lainnya					Current financial assets
Piutang usaha	11.532.765.374	16.900.559.620	11.532.765.374	16.900.559.620	Trade receivables
Piutang pihak berelasi – non usaha	7.530.339.477	44.392.105.390	7.530.339.477	44.392.105.390	Related parties
Total	<u>175.088.883.581</u>	<u>226.768.210.917</u>	<u>175.088.883.581</u>	<u>226.768.210.917</u>	Total

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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Total pinjaman dan utang	433.712.721.362	434.632.039.810	Total borrowings
Ekuitas neto yang diatribusikan ke pemilik entitas	1.791.007.170.392	1.872.226.089.723	Net equity attributable to owners of the entity
Rasio liabilitas terhadap ekuitas	24,22%	23,21%	Liability to equity ratio

37. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

The following table sets out the carrying values and estimated fair values of the Group's financial Instruments:

37. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN (lanjutan)

37. FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES (continued)

	Nilai tercatat/ <i>Carrying amount</i>		Nilai wajar/ <i>Fair Value</i>		
	2025	2024	2025	2024	
Liabilitas keuangan					Financial liabilities
Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi					<i>Financial liabilities measured at amortized cost</i>
Utang usaha – pihak Ketiga	39.314.531.497	54.112.424.598	39.314.531.497	54.112.424.598	<i>Trade payables – third parties</i>
Utang usaha – pihak berelasi	55.336.175.802	200.766.929.765	55.336.175.802	200.766.929.765	<i>Trade payables – related Parties</i>
Beban akrual	15.119.942.155	15.940.582.357	15.119.942.155	15.940.582.357	<i>Accrual expenses</i>
Utang lain-lain – pihak Ketiga	39.579.273.173	41.028.849.149	39.579.273.173	41.028.849.149	<i>Other payables – third parties</i>
Utang lembaga keuangan lainnya	433.712.721.362	434.632.039.810	433.712.721.362	434.632.039.810	<i>Loans other financial institutions</i>
Utang pihak berelasi – non usaha	155.336.899.204	558.127.934.762	155.336.899.204	558.127.934.762	<i>Non trade receivables related parties</i>
Total	738.399.543.193	1.304.608.760.441	738.399.543.193	1.304.608.760.441	Total

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.

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.

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.

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.*

Metode-metode dan asumsi-asumsi di bawah ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk masing-masing kelas instrumen keuangan:

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 202.
- 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 dihitung dari tanggal 1 November 2017 – 31 Oktober 2022. Berdasarkan Surat 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 dihitung dari tanggal 01 November 2022 – 30 April 2023. Berdasarkan Surat 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 dihitung 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 dihitung 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 dihitung 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 dihitung 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 dihitung 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/MPI-MC/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/MPI-MC/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/II/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/II/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 menandatangani 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 hasilnya 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 Olan 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. Olan 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:

	<u>2025</u>
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

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:

	Sebelum reklasifikasi/ Before reclassification	Reklasifikasi/ Reclassification	Setelah reklasifikasi/ After reclassification
--	---	--	--

**ARUS KAS DARI
AKTIVITAS
OPERASI**

Pembayaran kas kepada pemasok dan karyawan	(1.287.782.031.358)	(1.665.636.666)	(1.289.447.668.024)
--	---------------------	-----------------	---------------------

**ARUS KAS DARI
AKTIVITAS
INVESTASI**

Perolehan aset tetap	(5.384.437.914)	1.665.636.666	(3.718.801.248)
----------------------	-----------------	---------------	-----------------

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:

	<u>2024</u>	
	-	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. 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:

**CASH FLOWS FROM
OPERATING
ACTIVITIES**

Payments to suppliers and employees

**CASH FLOWS FROM
INVESTING
ACTIVITIES**

Acquisition of fixed assets

41. REKLASIFIKASI AKUN (lanjutan)

41. RECLASSIFICATION ACCOUNT (continued)

	Sebelum reklasifikasi/ <i>Before</i> <i>reclassification</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Setelah reklasifikasi/ <i>After</i> <i>reclassification</i>	
Aset tetap – Konstruksi dalam progress	1.665.636.666	(1.665.636.666)	-	<i>Fixed assets – Construction in progress</i>
Persediaan – Bangunan dalam konstruksi	758.278.044.210	1.665.636.666	759.943.680.876	<i>Inventory – Buildings under construction</i>
<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	<i>Office equipment</i>
Inventaris proyek	15.108.768.656	(6.303.935)	15.102.464.721	<i>Project equipment</i>
<u>Akumulasi penyusutan</u>				<u>Accumulated depreciation</u>
Bangunan	12.934.532.367	527.639.658	13.462.172.025	<i>Building</i>
Inventaris mesin	2.026.922.892	(485.573.997)	1.541.348.895	<i>Machine equipment</i>
Inventaris kantor	13.071.187.717	(178.743.016)	12.892.444.701	<i>Office equipment</i>
Inventaris proyek	16.465.776.709	288.136.035	16.753.912.744	<i>Project equipment</i>
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 mereviu 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 mereviu 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.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- 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 cause 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, to 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*

