Sentul City
HOMES · HILLS · MOUNTAINS

Growth that Elevates

Laporan Tahunan **2025** Annual Report



PT Sentul City Tbk

Keberlanjutan Tema
Sustainable Theme





2023

Forging Ahead

2024

Rising Stronger



2025

Growth that **Elevates**

Melalui tema "*Growth that Elevates*", PT Sentul City Tbk mewujudkan komitmennya untuk menghadirkan pertumbuhan positif pada banyak aspek penting, mulai dari kinerja bisnis hingga peningkatan nilai bagi pemangku kepentingan. Pertumbuhan ini terus diupayakan Perusahaan melalui berbagai upaya konkret untuk mendukung Perusahaan menciptakan ruang yang mampu memberikan dampak jangka panjang bagi masyarakat modern yang terus berkembang. Di tahun 2025, Perusahaan telah berhasil mempertahankan momentum pertumbuhan melalui peningkatan kinerja finansial serta kenaikan penjualan dari berbagai segmen. Hal ini mendorong Perusahaan untuk semakin memperkuat fondasi bisnis agar setiap properti dapat memberikan nilai jangka panjang yang dapat mengangkat kualitas hidup masyarakat demi masa depan yang lebih baik.

Under the theme "Growth that Elevates," PT Sentul City Tbk is fulfilling its commitment to bringing positive growth across many key areas, ranging from business performance to enhanced value for stakeholders. The Company continues to pursue this growth through various concrete initiatives to support its creation of spaces capable of delivering long-term impact for a modern, ever-evolving society. By 2025, the Company has successfully maintained its growth momentum through improved financial performance and increased sales across various segments. This has encouraged the Company to further strengthen its business foundation so that every property can provide long-term value that enhances the quality of life for the community, paving the way for a better future.

Daftar Isi
Table of Contents



2 Keberlanjutan Tema
Sustainable Theme

4 Daftar Isi
Table of Contents

01 Ikhtisar Utama
Main Highlights

8 Ikhtisar Pencapaian 2025
2025 Achievement Highlights

10 Proyek yang Sedang Dikembangkan
Under Development Projects

20 Ikhtisar Keuangan
Financial Highlights

22 Informasi Saham
Share Information

02 Laporan Manajemen
Management Report

26 Laporan Direksi
Report of Board of Directors

32 Laporan Dewan Komisaris
Report of Board of Commissioners

03 Profil Perusahaan
Company Profile

38 Informasi Umum
General Information

39 Riwayat Singkat Perseroan
Brief History of the Company

46 Visi, Misi, dan Budaya Perusahaan
The Company's Vision, Missions, and Culture

48 Kegiatan Usaha Perseroan Menurut Anggaran Dasar
Company's Business Activities According to the Articles of Association

51 Wilayah Operasional Perseroan
The Company's Operational Area

52 Struktur Organisasi
Organization Structure

54 Profil Direksi
Profile of the Board of Directors

64 Profil Dewan Komisaris
Profile of the Board of Commissioners

75 Sumber Daya Manusia
Human Resources

76 Informasi Pemegang Saham
Shareholders' Information

80 Entitas Anak Perseroan
Company Subsidiaries

85 Perusahaan Asosiasi
Associated Companies

86 Kronologi Pencatatan Saham Perseroan
Chronological Shares Listing

89 Profesi dan Lembaga Penunjang
Supporting Institutions and Professionals

90 Fasilitas Pendukung
Supporting Facilities

04 Analisis & Pembahasan Manajemen
Management Discussion and Analysis

100 Umum
General

101 Tinjauan Operasi per Segmen
Operations Review per Segment

102 Tinjauan Keuangan
Financial Review

104 Kemampuan Membayar Utang
Debt Repayment Ability



105 Kolektibilitas Piutang
Collectibility of Receivables

106 Struktur dan Kebijakan Permodalan
Capital Structure and Policy

107 Prospek Usaha
Business Prospects

112 Perbandingan Target & Realisasi
Comparison of Targets and Realization

112 Uraian tentang Aspek Pemasaran
Description of Marketing Aspects

113 Kebijakan Dividen
Dividend Policy

05 Tata Kelola Perusahaan
Good Corporate Governance

118 Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)
General Meeting of Shareholders (GMS)

123 Direksi
Board of Directors

125 Dewan Komisaris
Board of Commissioners

128 Nominasi dan Remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris
Nomination and Remuneration of the Board of Directors and the Board of Commissioners

129 Komite Audit
Audit Committee

134 Komite Nominasi dan Remunerasi
Nomination and Remuneration Committee

137 Sekretaris Perusahaan
Corporate Secretary

139 Unit Audit Internal
Internal Audit Unit

142 Sistem Pengendalian Internal
Internal Control System

144 Sistem Manajemen Risiko
Risk Management System

148 Perkara
Cases

148 Informasi Mengenai Kode Etik
Information on Code of Conduct

149 Kebijakan Pengungkapan Informasi
Information on Disclosure Policy

150 Sistem Pelaporan Pelanggaran
Whistleblowing System

150 Uraian Kebijakan Anti Korupsi
Anti-Corruption Policy Description

151 Penerapan atas Pedoman Tata Kelola
Implementation of Governance Guidelines

06 Tanggung Jawab Sosial Perusahaan
Corporate Social Responsibility

07 Laporan Keuangan
Financial Statements

Bab 1

Ikhtisar Utama

Main Highlights




Sentul City



Ikhtisar Pencapaian 2025

2025 Achievement Highlights

Pendapatan Bersih
Net Revenue

Rp 2,76 triliun trillion

Laba Bersih
Net Profit

Rp 833 miliar billion

Jumlah Aset
Total Assets

Rp 21,3 triliun trillion

Jumlah Karyawan
Number of Employees

207 orang / people

Jumlah Pohon
Number of Trees

78.886 Pohon / Trees

Total Realisasi Program Tanggung Jawab Sosial Perusahaan
Total Realization of Corporate Social Responsibility Programs

Rp 731 juta / million

Luas Area Taman
Garden Area

359.271 m^2

Biaya Program Pelestarian Lingkungan
Environmental Conservation Program Cost

Rp 949 juta / million

Pengelolaan Limbah
Waste Management

77.006 m^3



Proyek yang Sedang Dikembangkan
Under Development Projects

Arcadia Residence

Arcadia Residence adalah hunian modern yang menawarkan kenyamanan dan kemudahan di lokasi strategis Sentul City. Dikelilingi oleh berbagai fasilitas unggulan, rumah ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan Anda akan gaya hidup praktis dan berkualitas.

Arcadia Residence is a modern sanctuary offering comfort and convenience in the strategic heart of Sentul City. Surrounded by premium amenities, these homes are thoughtfully designed to meet your needs for a practical yet high-quality lifestyle.

- **Lokasi strategis dengan panorama alam yang memukau**
  Strategic location with breathtaking natural panoramas
- **Dilengkapi dengan *Smart Home System* untuk kemudahan hidup**
  Equipped with a Smart Home System for modern living convenience
- **Berada di pusat Sentul City, dekat dengan berbagai fasilitas**
  Prime Sentul City location, close to various top-tier facilities
- **Garansi Bangunan 2 Tahun untuk rasa tenang dan aman**
  2-Year Building Warranty for your peace of mind and security

Dengan lokasi yang strategis, Arcadia Residence memungkinkan Anda mengakses pusat perbelanjaan, sekolah, fasilitas kesehatan, dan tempat rekreasi hanya dalam hitungan menit.

With its strategic location, Arcadia Residence grants you effortless access to shopping centers, schools, healthcare facilities, and recreational spots—all within minutes.



Spring Valley Extension

Spring Valley Extension adalah perluasan dari hunian Spring Valley dengan *view* keindahan Gunung Pancar di Sentul City. Memiliki kualitas udara yang sangat baik & bebas polusi, fasilitas lengkap di dalam hunian, serta fitur *Smart Home System* yang memberikan kemudahan dan kenyamanan maksimal bagi Anda.

Spring Valley Extension is an exclusive expansion of the Spring Valley residence, featuring stunning views of Mount Pancar in Sentul City. Experience exceptional air quality in a pollution-free environment, complemented by comprehensive on-site facilities and Smart Home System features for your ultimate convenience and comfort.

- **AQI 8 - Kualitas udara yang sangat baik!**
  AQI 8 – Exceptional air quality!
- **Dilengkapi dengan *Smart Home System***
  Equipped with Smart Home System
- **Fasilitas lengkap di dalam hunian; *Children Playground, Yoga Area, Reflexology Path, & Pine Forest***
  Premium Facilities: Children's Playground, Yoga Area, Reflexology Path, and Pine Forest Walking Track
- **CCTV di dalam hunian Spring Valley Extension**
  CCTV Surveillance throughout Spring Valley Extension
- **Garansi bangunan 2 tahun***
  2-Year Building Warranty*

Dengan fasilitas yang lengkap di dalam hunian, Spring Valley Extension dapat memberikan Anda rasa aman dan tenang dalam menjalani kehidupan sehari-hari.

With its comprehensive range of integrated facilities, Spring Valley Extension ensures a sense of security and tranquility in your daily life.



Spring Residence

Spring Residence adalah rumah dengan *view* Gunung Pancar yang berada di kawasan terbaru Spring City, Sentul City. Mempunyai fasilitas yang lengkap di dalam hunian serta fitur *Smart Home System* yang memberikan kemudahan dan kenyamanan maksimal bagi Anda.

Spring Residence is a premium home featuring stunning views of Mount Pancar, located in the newest Spring City district of Sentul City. Offering comprehensive on-site facilities and a Smart Home System, it provides the ultimate convenience and comfort for your lifestyle.

Dengan fasilitas yang lengkap di dalam hunian, Spring Residence dapat memberikan Anda dan keluarga keamanan dan kenyamanan dalam menjalani kehidupan sehari-hari.

With its complete range of integrated facilities, Spring Residence ensures that you and your family enjoy a secure and comfortable daily life.

Dilengkapi dengan *Smart Home System* dan *Yoga Area*
Equipped with a Smart Home System and Yoga Area

CCTV di dalam hunian Spring Residence
CCTV Surveillance throughout the Spring Residence area

9 Fasilitas Unggulan di dalam hunian; *Gazebo, Reflexology Path, Children's Playground, Pond, Viewing Deck, Barbeque Area, Zen Garden, Outdoor Gym, & Walking Track*
9 Signature Facilities within the cluster: Gazebo, Reflexology Path, Children's Playground, Pond, Viewing Deck, BBQ Area, Zen Garden, Outdoor Gym, and Walking Track



Centronia Residence

Centronia Residence adalah rumah 3 lantai dengan *rooftop* yang terletak di kawasan premium Sentul City. Rumah ini memiliki lokasi yang strategis tepat di belakang Argenia Sport Club dan Centronia Square, yang membuatnya sangat mudah dijangkau dan dekat dengan berbagai fasilitas penting di sekitarnya.

Centronia Residence is a premium 3-story home featuring a rooftop, located in the prestigious Sentul City district. Strategically positioned right behind Argenia Sport Club and Centronia Square, it offers unparalleled accessibility and proximity to essential nearby amenities.

- **_Rooftop_ dengan _view_ perkotaan yang hijau**
  Rooftop with lush, green city views
- **Dilengkapi dengan _Smart Home System_**
  Equipped with Smart Home System
- **Berlokasi tepat di belakang Argenia Sport Club & Centronia Square**
  Prime location directly behind Argenia Sport Club & Centronia Square
- **Garansi Bangunan 2 Tahun!**
  2-Year Building Warranty for your peace of mind!

Dengan lokasi yang strategis serta dekat dengan berbagai fasilitas mumpuni, Centronia Residence akan menjadi hunian yang nyaman untuk Anda dan keluarga.

With its strategic location and proximity to world-class facilities, Centronia Residence is the perfect comfortable haven for you and your family.



Spring Garden

Spring Garden adalah hunian 1 & 2 lantai dengan *view* indah Gunung Pancar, berada di ketinggian 370 - 440 mdpl. Dikelilingi oleh Flowing Garden yang menambah keindahan dan kenyamanan hunian ini, Spring Garden berada di kawasan terbaru Spring City, Sentul City, membuat hunian ini semakin menarik dan nyaman untuk ditinggali.

Spring Garden offers premium 1 & 2-story residences with breathtaking views of Mount Pancar, perfectly situated at an elevation of 370 – 440 meters above sea level. Surrounded by the lush Flowing Garden that enhances both its beauty and comfort, Spring Garden is located within the newest Spring City district in Sentul City, making it an exceptionally attractive and serene place to call home.

Spring Garden menghadirkan fasilitas lengkap yang mengintegrasikan keindahan alam dengan teknologi modern, menciptakan gaya hidup sehat dan seimbang. Jadikan Spring Garden sebagai pilihan utama untuk ciptakan momen-momen berharga bersama keluarga, di lingkungan yang menenangkan dan penuh gaya.

Spring Garden presents comprehensive facilities that seamlessly integrate natural beauty with modern technology, fostering a healthy and balanced lifestyle. Make Spring Garden your primary choice to create precious family moments in a tranquil and stylish environment.

Dilengkapi dengan *Smart Home System*
Equipped with Smart Home System

Garansi Bangunan 2 Tahun!
2-Year Building Warranty!

11 Fasilitas Unggulan; *Barbeque Garden,* Menteng *Garden, Reflexology Garden,* Suropati *Garden, Children Playground, Rock Garden, Spring City Club House, Ayodya Garden, Adventure Playground,* Mataram *Garden*, dan *Communal Garden*

11 Signature Facilities: BBQ Garden, Menteng Garden, Reflexology Garden, Suropati Garden, Children's Playground, Rock Garden, Spring City Club House, Ayodya Garden, Adventure Playground, Mataram Garden, and Communal Garden



Saffron Apartment

Apartemen Saffron adalah hunian vertikal modern di Sentul City, dirancang dengan konsep mewah dan nyaman yang menyatu dengan alam. Dikelilingi pemandangan pegunungan, Saffron menjadi pilihan sempurna bagi mereka yang ingin hidup urban dengan suasana alam yang tenang.

Dengan berbagai fasilitas, lokasi unggul, dan suasana alam yang menenangkan, Apartemen Saffron menawarkan hunian eksklusif yang memberikan kenyamanan dan keseimbangan hidup bagi penghuninya. Hunian ini ideal bagi mereka yang mencari kehidupan yang aman, nyaman, dan terintegrasi dengan semua kebutuhan sehari-hari dalam satu area.

With its premium facilities, prime location, and soothing natural atmosphere, Saffron Apartment offers an exclusive living experience that balances comfort and well-being. This residence is ideal for those seeking a secure, comfortable, and integrated life where every daily need is met within a single, vibrant area.

Saffron Apartment is a modern vertical residence in Sentul City, meticulously designed with a luxury-meets-comfort concept that blends seamlessly with nature. Surrounded by breathtaking mountain views, Saffron is the perfect choice for those seeking an urban lifestyle within a tranquil natural setting.

Fasilitas Lengkap: Kolam renang, *gym*, dan yoga studio untuk mendukung gaya hidup sehat
Full Facilities: Swimming pool, gym, and yoga studio to support a healthy lifestyle

Lokasi Strategis: Dekat AEON Mall, RS EMC, sekolah, dan akses mudah ke tol Jagorawi
Strategic Location: Moments away from AEON Mall, EMC Hospital, top-tier schools, and easy access to the Jagorawi toll road

Varietas Tenant Ritel: Kafe, *supermarket*, dan *laundry* tersedia di area apartemen
Diverse Retail Tenants: On-site cafes, supermarkets, and laundry services for your convenience



Arcadia Square

Arcadia Square adalah pusat bisnis modern yang berlokasi di depan Arcadia Residence, Sentul City. Dengan akses yang mudah dan dikelilingi kawasan hunian yang terus berkembang, Arcadia Square menawarkan tempat yang ideal untuk mendukung kesuksesan usaha Anda.

Arcadia Square is a modern business hub strategically located at the entrance of Arcadia Residence, Sentul City. With effortless accessibility and surrounded by a rapidly growing residential area, Arcadia Square offers the ideal environment to drive your business success.

Lokasi strategis dengan panorama alam yang memukau
Strategic location with breathtaking natural panoramas

Atmosfer komersial yang hidup dan dinamis
Vibrant and dynamic commercial atmosphere

Garansi Bangunan 2 Tahun untuk keamanan dan kenyamanan
2-Year Building Warranty for your peace of mind and security

Arcadia Square menjadi pilihan tepat bagi Anda yang mencari lokasi usaha yang nyaman, modern, dan inspiratif. Lanskap yang indah, suasana yang dinamis, serta kemudahan akses membuat Arcadia Square tempat yang sempurna untuk mengembangkan bisnis Anda sekaligus menciptakan pengalaman berkesan bagi setiap pelanggan yang berkunjung.

Arcadia Square is the premier choice for those seeking a comfortable, modern, and inspiring business location. The beautiful landscape, dynamic ambiance, and seamless access make Arcadia Square the perfect place to grow your business while creating an unforgettable experience for every visiting customer.



Terrace Square

Terrace Square adalah pusat bisnis modern yang terletak di depan Terrace Hill, Sentul City. Dikelilingi oleh kawasan hunian yang berkembang pesat, Terrace Square hadir sebagai lokasi strategis dengan berbagai fasilitas yang siap mendukung kesuksesan usaha Anda.

Terrace Square is a modern business hub strategically located at the entrance of Terrace Hill, Sentul City. Surrounded by a rapidly growing residential area, Terrace Square stands as a prime location with a variety of facilities ready to drive your business success.

Lokasi strategis dengan panorama alam yang memukau
Strategic location with breathtaking natural panoramas

Suasana komersial yang hidup dan dinamis
Vibrant and dynamic commercial atmosphere

Dikelilingi lebih dari 3.000 hunian
Surrounded by more than 3,000 residential units

Terrace Square menjadi pilihan ideal bagi Anda yang mencari lokasi bisnis yang nyaman, inspiratif, dan strategis. Dengan lanskap yang menawan, atmosfer komersial yang dinamis, serta kemudahan akses, Terrace Square menciptakan suasana yang mendukung pertumbuhan bisnis Anda sekaligus memberikan pengalaman yang menyenangkan bagi setiap pelanggan yang berkunjung.

Terrace Square is the ideal choice for those seeking a comfortable, inspiring, and strategic business location. With its captivating landscape, dynamic commercial ambiance, and seamless accessibility, Terrace Square creates an environment that fosters business growth while providing an enjoyable experience for every visiting customer.



Pancar Square

Pancar Square merupakan pusat bisnis terbaru di depan Spring Valley, Spring City, Sentul City. Dikelilingi hunian yang berkembang pesat, Pancar Square menawarkan berbagai keunggulan yang mendukung kesuksesan bisnis Anda, menjadikannya lokasi ideal untuk usaha.

Pancar Square is the latest business hub strategically located at the entrance of Spring Valley, Spring City, Sentul City. Surrounded by a rapidly growing residential area, Pancar Square offers a variety of advantages to drive your business success, making it the ideal location for your enterprise.

Lokasi strategis dengan pemandangan indah
Strategic location with breathtaking views

Suasana komersial yang dinamis
Dynamic and vibrant commercial atmosphere

Akses mudah tanpa *boom gate*
Easy access with no boom gate (barrier-free access)

Pancar Square adalah pilihan tepat bagi Anda yang mencari lokasi bisnis strategis, nyaman, dan inspiratif. Dengan pemandangan indah, suasana dinamis, serta akses mudah, Pancar Square menciptakan lingkungan yang mendukung pertumbuhan usaha sekaligus memberikan pengalaman menyenangkan bagi Anda dan pelanggan.

Pancar Square is the premier choice for those seeking a strategic, comfortable, and inspiring business location. With its stunning scenery, dynamic ambiance, and seamless accessibility, Pancar Square creates an environment that fosters business growth while providing an enjoyable experience for both you and your customers.


FRIENDS
FRIES
PANCAR
SQUARE

Ikhtisar Keuangan
Financial Highlights

Keterangan	2025	2024	2023	Description
Hasil Usaha				Operating Result
Pendapatan Bersih	2,757,464	744,068	1,720,161	Net Revenue
Laba Bruto	1,570,137	370,650	760,103	Gross Profit
Laba (Rugi) Usaha	1,048,871	23,790	449,572	Income from Operations
Laba bersih yang diatribusikan kepada:				Net income attribute to:
Pemilik entitas induk	830,295	17,355	332,301	Owners of the parent company
Kepentingan Non-pengendali	2,565	(3,425)	(14,471)	Non-controlling interest
Laba Neto	832,860	13,930	317,829	Net income
Laba komprehensif yang diatribusikan kepada:				Comprehensive income attribute to:
Pemilik entitas induk	837,192	16,361	332,849	Owners of the parent company
Kepentingan Non-pengendali	2,565	(3,425)	(14,471)	Non-controlling interest
Laba komprehensif	839,757	12,936	318,378	Comprehensive Income
Jumlah rata-rata saham beredar (dalam jutaan)	167,709	167,709	167,709	Avr. Outstanding shares (in million)
Laba (Rugi) Usaha	6.25	0.14	2.68	Income from Operation
Laba (Rugi) Bersih per saham	4.95	0.10	2.20	Net income shares
Posisi Keuangan				Financial Positions
Aset	21,261,039	21,188,291	19,886,878	Assets
Aset lancar	4,774,715	3,763,083	3,574,283	Current Assets
Aset tidak lancar	16,486,324	17,425,208	16,312,595	Non-Current Assets
Liabilitas	5,268,295	6,034,271	4,745,795	Liabilities
Bank	1,620,275	1,910,146	2,037,937	Bank
Lainnya	3,648,020	4,124,125	2,707,858	Others
Liabilitas jangka pendek	3,518,213	3,984,627	3,060,809	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	1,750,082	2,049,644	1,684,985	Non-Current liabilities
Kepentingan Non-pengendali	754,175	751,617	755,041	Non-Controlling interest
Ekuitas – Bersih	15,992,744	15,154,020	15,141,083	Total Equity - Net
Rasio Pertumbuhan				Growth Ratio
Pendapatan Bersih (%)	270.59	(56.74)	155.66	Net Revenue (%)
Laba (Rugi) Usaha (%)	4,308.79	(94.71)	127.12	Income from Operations (%)
Laba (Rugi) Bersih (%)	5,878.82	(95.62)	290.22	Net Income (%)
Aset (%)	0.34	6.54	18.93	Assets (%)
Ekuitas – Bersih (%)	5.53	0.09	46.67	Equity (%)
Rasio Keuangan				Financial Ratio
Liabilitas terhadap Aset (%)	24.78	28.48	23.86	Liabilities to Assets (%)
Liabilitas terhadap Ekuitas (%)	32.94	39.82	31.34	Liabilities to Equity (%)

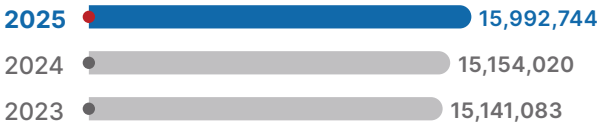
Keterangan	2025	2024	2023	Description
Laba Bruto/Pendapatan Bersih (%)	56.94	49.81	44.19	Gross Profit to Net Revenue (%)
Laba Usaha/Pendapatan Bersih (%)	38.04	3.20	26.14	Operating Profit to Net Revenue (%)
Laba Komprehensif/Pendapatan Bersih (%)	30.45	1.74	18.51	Comprehensive Income to Net Revenue (%)
Laba Usaha/Ekuitas (%)	6.56	0.16	2.97	Operating Profit to Equity (%)
Laba Komprehensif/Ekuitas (%)	5.25	0.09	2.10	Comprehensive Income to Equity (%)
Laba Usaha/Aset (%)	4.93	0.11	2.26	Operating Profit to Assets (%)
Laba Komprehensif/Aset (%)	3.95	0.06	1.60	Comprehensive Income to Assets (%)
Aset Lancar/Liabilitas Lancar (%)	135.71	94.44	116.78	Current Asset to Current Liabilities (%)

Catatan:
Angka-angka pada tabel dan grafik menggunakan notasi Inggris.
Dalam jutaan Rupiah kecuali laba bersih per saham dan rasio.

Note:
Numerical denomination in all tables and graphs are in English.
In million Rupiah, except for earnings per share and ratios.

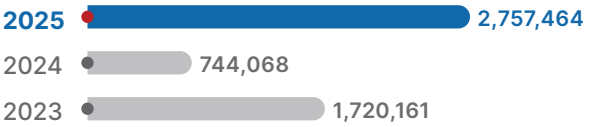
Ekuitas - Bersih
Total Equity - Net

Dalam Jutaan Rupiah | In Million Rupiah



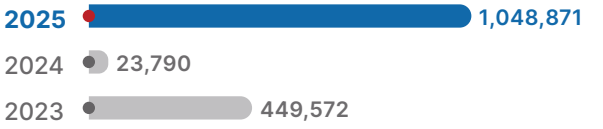
Pendapatan Bersih
Net Revenue

Dalam Jutaan Rupiah | In Million Rupiah



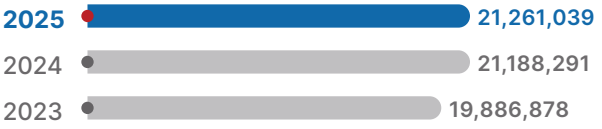
Laba (Rugi) Usaha
Income from Operations

Dalam Jutaan Rupiah | In Million Rupiah



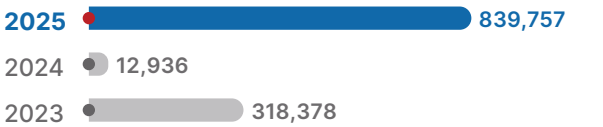
Aset
Assets

Dalam Jutaan Rupiah | In Million Rupiah



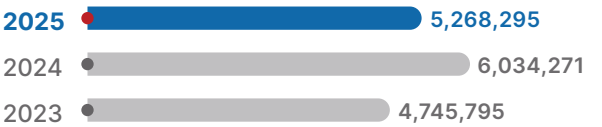
Laba Komprehensif
Comprehensive Income

Dalam Jutaan Rupiah | In Million Rupiah



Liabilitas
Liabilities

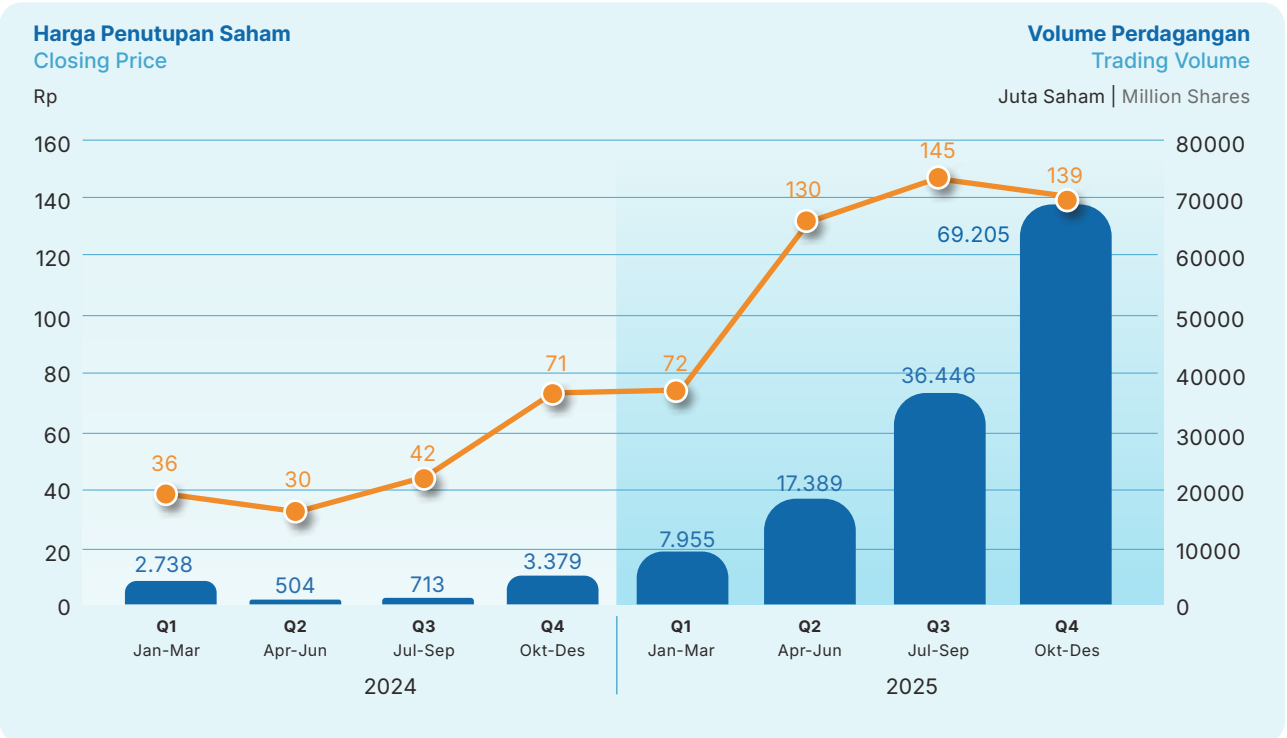
Dalam Jutaan Rupiah | In Million Rupiah



Informasi Saham
Share Information

Tahun Year 2025	Harga Tertinggi Highest Price	Harga Terendah Lowest Price	Harga Penutupan Closing Price	Volume Perdagangan Transaction Value	Nilai Value	Jumlah Saham Tercatat Total Outstanding Shares	Kapitalisasi Pasar Market Capitalization
	(Rp)	(Rp)	(Rp)	Lembar	(Rp)		(Rp)
Q1	95	53	72	7.955.794.700	592.656.869.000	167.708.902.705	12.075.040.994.760
Q2	144	60	130	17.389.226.800	1.926.692.013.800	167.708.902.705	21.802.157.351.650
Q3	174	109	145	36.446.981.700	5.243.559.953.300	167.708.902.705	24.317.790.892.225
Q4	193	110	139	69.205.083.000	10.513.343.337.300	167.708.902.705	23.311.537.475.995

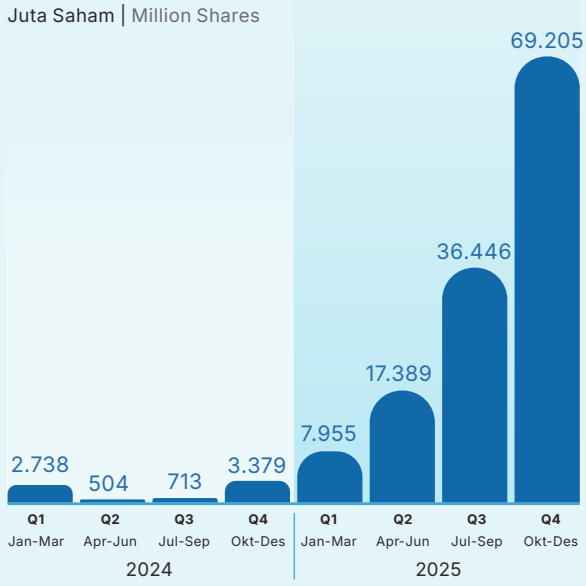
Tahun Year 2024	Harga Tertinggi Highest Price	Harga Terendah Lowest Price	Harga Penutupan Closing Price	Volume Perdagangan Transaction Value	Nilai Value	Jumlah Saham Tercatat Total Outstanding Shares	Kapitalisasi Pasar Market Capitalization
	(Rp)	(Rp)	(Rp)	Lembar	(Rp)		(Rp)
Q1	58	36	36	2.738.129.700	142.024.652.100	167.708.902.705	6.037.520.497.380
Q2	49	29	30	504.592.200	18.900.163.300	167.708.902.705	5.031.267.081.150
Q3	50	29	42	713.962.800	30.784.346.000	167.708.902.705	7.043.773.913.610
Q4	77	38	71	3.379.096.200	212.310.165.700	167.708.902.705	11.907.332.092.055





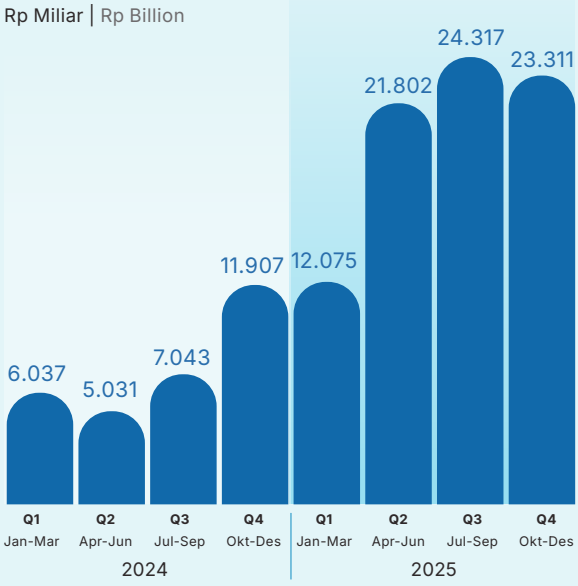
Volume Perdagangan
Trading Volume

Juta Saham | Million Shares



Kapitalisasi Pasar
Market Capitalization

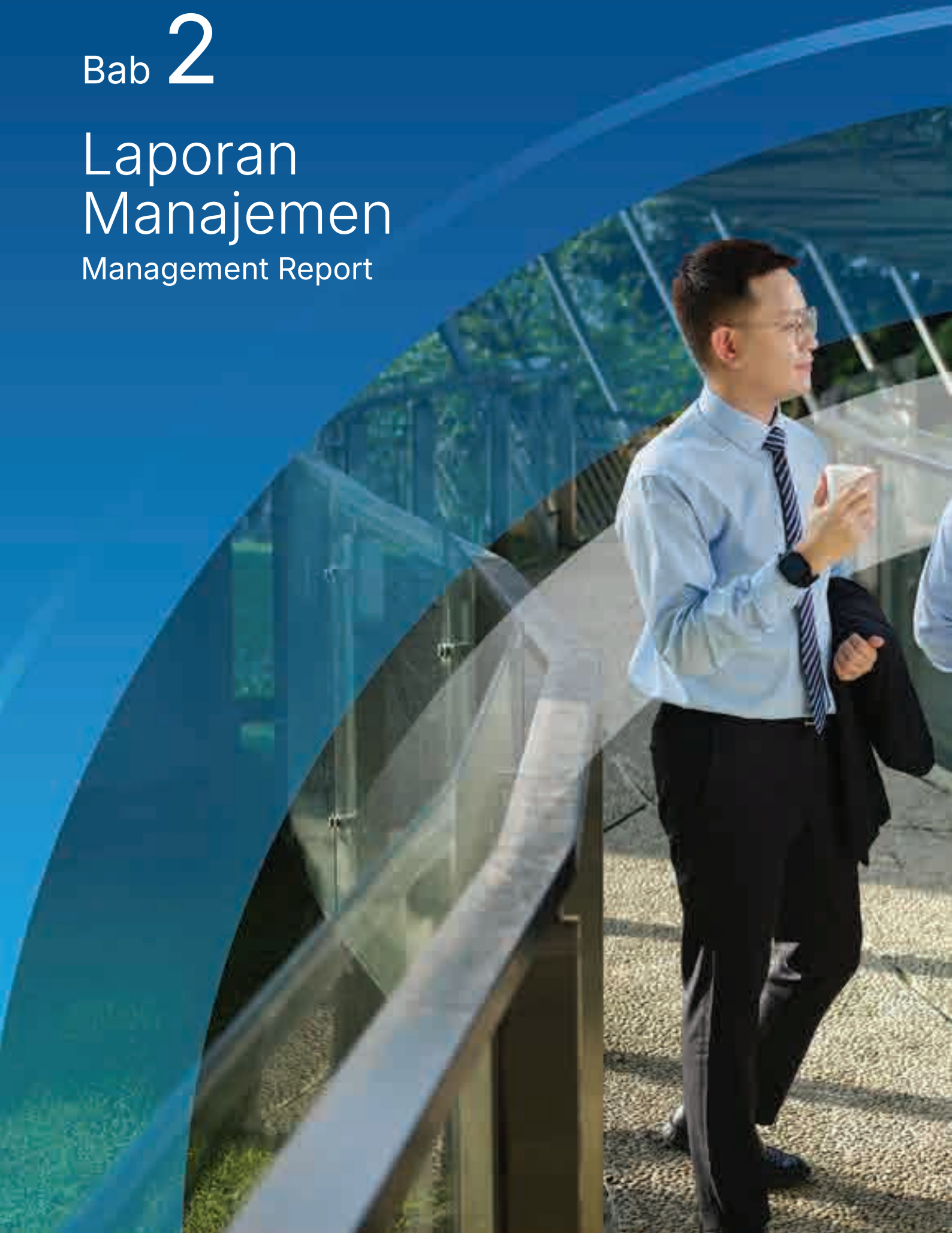
Rp Miliar | Rp Billion



Bab 2

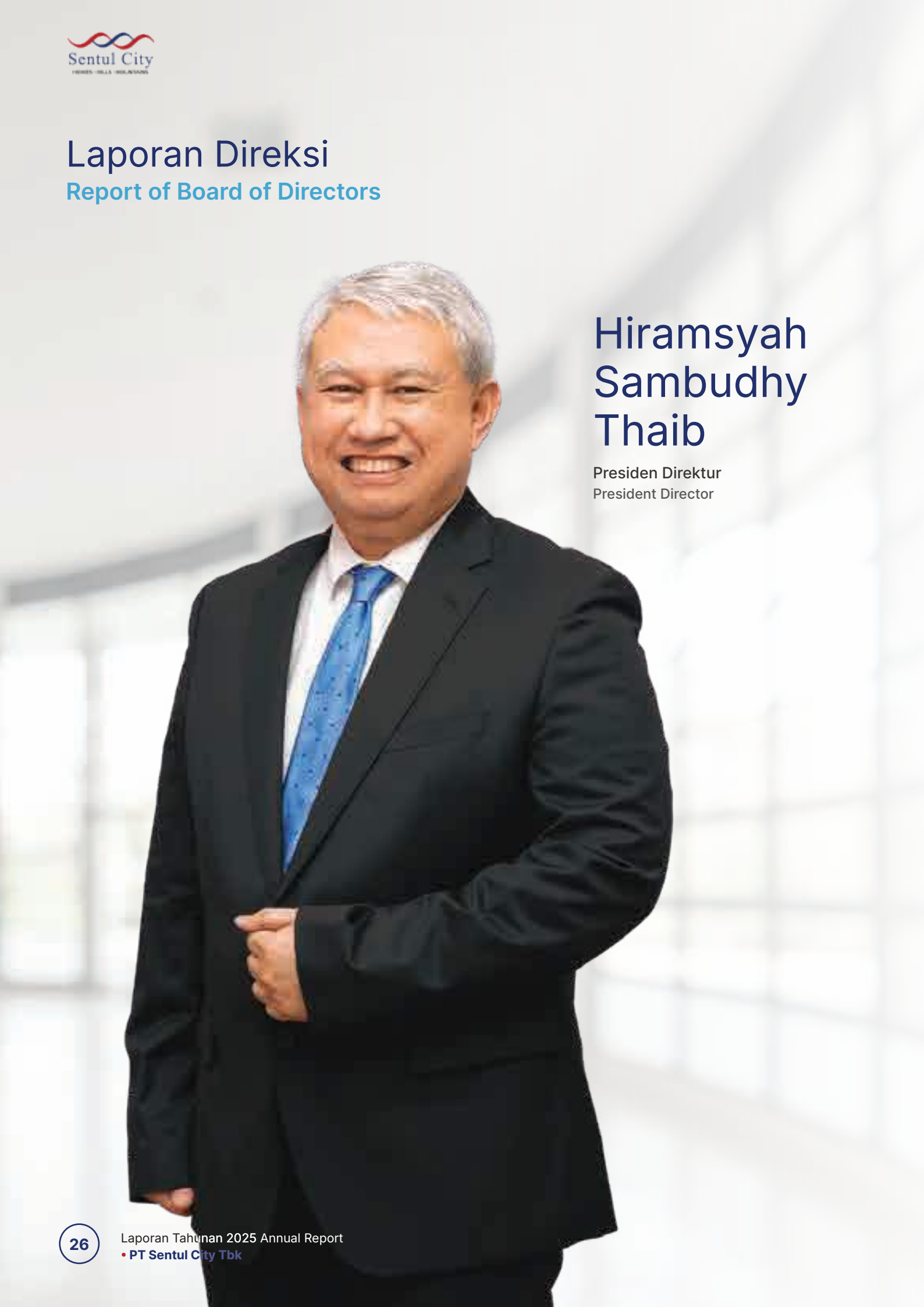
Laporan Manajemen

Management Report





Laporan Direksi
Report of Board of Directors



Hiramsyah Sambudhy Thaib

Presiden Direktur
President Director

Pemegang Saham yang Terhormat,
The Honorable Shareholders,

Puji dan syukur kita panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya, kita dapat melewati tahun 2025 dengan berbagai dinamika dan tantangannya dengan baik.

All glory be to the Almighty God, whose blessings, grace, and mercy enabled us to successfully navigate the dynamics and challenges of 2025.

Berbagai kebijakan pemerintah telah memberikan dampak yang signifikan terhadap perbaikan ekonomi nasional pada tahun 2025, sehingga ekonomi nasional dapat tumbuh.

Various government policies significantly contributed to the improvement of the national economy in 2025, thereby supporting its growth.

Melihat pertumbuhan ekonomi nasional pada tahun yang baru berakhir, Perseroan optimis bahwa pertumbuhan ekonomi nasional pada tahun mendatang akan lebih baik dan akan berdampak positif pada berbagai sektor usaha, termasuk sektor usaha properti.

Given this growth, the Company believes that national economic growth in the coming year will be stronger and will have a positive impact across various business sectors, including the property sector.

Strategi dan Kebijakan

Dalam menyusun strategi dan kebijakan penting Perseroan, dilaksanakan setelah melalui tahapan pembahasan dan kajian yang detail serta memadai dengan melibatkan manajemen kunci bidang-bidang terkait, sehingga tidak ada satu pun kebijakan penting Perseroan yang diinisiasi dan diputuskan oleh satu unit kerja tanpa melibatkan direktorat lain.

Pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2025, sebesar 5,11%, adalah sebuah pencapaian yang baik dan patut disyukuri di tengah perekonomian global yang sarat ketidakpastian. Meskipun pertumbuhan ekonomi nasional pada tahun yang baru berakhir lebih baik dibandingkan dengan tahun 2024 sebesar 5,03%, pengaruh dari pertumbuhan tersebut belum dapat secara langsung dirasakan oleh dunia usaha, termasuk Perseroan.

Direksi Perseroan bersyukur karena pada tahun 2025 Perseroan berhasil meletakkan fondasi bisnis dan keuangan yang jauh lebih baik dibandingkan tahun sebelumnya dan berhasil membukukan pendapatan bersih Rp2,76 triliun dan laba bersih sebesar Rp833 miliar. Bertumbuhnya kepercayaan konsumen merupakan hal yang sangat menggembirakan yang

Strategies and Policies

In formulating the Company's strategies and key policies, decisions are made following thorough discussions and comprehensive assessments involving key management across relevant functions. As such, no key policy is initiated or decided by a single unit without the involvement of other directorates.

Indonesia's economic growth of 5.11% in 2025 represents a positive achievement amid the uncertain global economy situation. Although this marks an improvement over 2024's growth 5.03%, its impact has yet to be directly felt by the business sector, including the Company.

The Board of Directors is grateful that in 2025 the Company successfully established a significantly stronger business and financial foundation compared to the previous year, recording net revenue of IDR 2.76 trillion and net profit of IDR 833 billion. The growing customer confidence is highly encouraging and is expected to have a positive impact on the sales of the

akan berdampak baik pada penjualan produk yang ditawarkan Perseroan pada masa-masa yang akan datang. Indikasi meningkatnya kepercayaan konsumen tersebut dapat dilihat dari meningkatnya kunjungan konsumen terhadap produk Perseroan sepanjang tahun 2025.

products offered by the Company in the future. Such growth is reflected in the rising number of customer visits to the Company's products throughout 2025.

Selanjutnya, perlu kami laporkan bahwa pada tahun 2025, Perseroan telah berhasil melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli atas penjualan lahan kepada perusahaan asal Malaysia, Genting Plantations Berhad, melalui anak usahanya di Indonesia, yaitu PT Genting Properti Abadi dan PT Genting Properti Jaya, dengan luas kurang lebih 138 Ha, senilai kurang lebih Rp1,6 triliun pada Desember 2025.

Furthermore, we would like to report that in 2025, the Company successfully executed the signing of Sale and Purchase Deed for the sale of land to a Malaysian company, Genting Plantations Berhad, through its Indonesian subsidiaries, PT Genting Properti Abadi and PT Genting Properti Jaya. The transcation covered an area of approximately 138 hectares, with a value of approximately IDR 1.6 trillion, completed in December 2025.

Transaksi strategis tersebut memberikan dampak dan fleksibilitas finansial yang besar bagi Perseroan untuk melakukan percepatan pelunasan atas sisa kewajiban Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang jumlahnya relatif tidak besar.

This strategic transaction provides the Company with financial flexibility to accelarate the repayment of its remaining Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU), which amount is relatively modest.

Kerjasama dan Pengabdian kepada Masyarakat

Perseroan berpandangan bahwa peningkatan dan pengembangan kemampuan sumber daya di bidang pendidikan, penelitian dan pengabdian kepada masyarakat adalah hal yang sangat penting. Berkenaan dengan hal-hal tersebut, Perseroan bekerja sama dengan Institut Pertanian Bogor yang memiliki Satuan Usaha Akademik *Landscape Architecture* Business Unit.

Collaboration and Community Services

The Company believes that enhancing and developing capabilities in education, research, and community service are of paramount importance. Therefore, the Company has collaborated with IPB University, which operates a Landscape Architecture Academic Business Unit.

Pada tahun yang baru berakhir, Satuan Usaha Akademik *Landscape Architecture Business Unit* IPB telah melakukan penelitian jasa lanskap berbasis *i-Tree Eco* di tiga klaster Kawasan Sentul City yang memiliki karakteristik lanskap beragam. Kesimpulan hasil Penelitian tersebut antara lain Perseroan telah memberikan kontribusi jasa lanskap yang baik dan Ruang Terbuka Hijau Privat Perseroan aset ekologis sekaligus modal sosial-ekonomi yang memperkuat daya saing kawasan permukiman berkelanjutan.

In the previous year, IPB University's Landscape Architecture had conducted an i-Tree Eco–based landscape services assessment across three clusters within the Sentul City area, each with diverse landscape characteristics. The research concluded that the Company has provided high-quality landscape services and that the Company's private green open spaces serve as both ecological assets and socio-economic capital that strengthen the competitiveness of sustainable residential areas.

Pengelolaan kota

Untuk terselenggaranya service *excellence* pada unit kerja pengelolaan kota, Perseroan telah memutuskan berbagai kebijakan yang komprehensif. Pengelolaan kota merupakan bagian penting dan strategis. Perseroan akan terus memberikan perhatian khusus, termasuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia pada unit kerja terkait agar service *excellence* pada unit kerja pengelolaan kota dapat benar-benar terwujud dengan tujuan akhir kepuasan pelanggan yang dapat tercapai secara optimal.

Urban management

To ensure service excellence within the urban management unit, the Company has established various comprehensive policies. Urban management constitutes a critical and strategic function. The Company will continue to give special attention to this area, including enhancing the quality of human resources within the relevant units, so that service excellence in the units can be fully realized, ultimately achieving optimal customer satisfaction.

Kebijakan Strategis

Sebagai organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan, Direksi memegang peran sentral dalam penyusunan strategi dan kebijakan penting. Meskipun demikian, Direksi berupaya senantiasa mengedapankan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*/GCG) sebagai landasan utama untuk pengambilan keputusan yang lebih baik tanpa mengesampingkan budaya yang baik Perseroan.

Untuk memastikan strategi Perseroan dilaksanakan sebagaimana mestinya, Direksi Perseroan memiliki sarana dan sumber daya yang mencukupi untuk melaksanakan berbagai tahapan kontrol dan monitoring secara berjenjang yang dapat dipertanggungjawabkan dan valid terkait pencapaian target yang telah ditentukan.

Strategic Policies

As the governing body with full authority and responsibility to manage the Company in its best interest and in line with its objectives, the Board of Directors plays a pivotal role in formulating strategies and key policies. Nevertheless, the Board of Directors consistently upholds the principles of Good Corporate Governance (GCG) as the primary foundation for sound decision-making, without disregarding the Company's established culture.

To ensure proper implementation of the Company's strategies, the Board of Directors is equipped with adequate tools and resources to carry out structured, multi-level monitoring and control processes that are both accountable and reliable in measuring the achievement of established targets.

Target dan Hasil

1. Target pendapatan Perseroan pada tahun 2025 adalah 1,68 triliun dengan realisasi Rp2,76 triliun atau sekitar 164% dari target.
2. Target laba bersih Perseroan pada tahun 2025 adalah 191 miliar dengan realisasi Rp833 miliar atau sekitar 436% dari target.

Salah satu kendala yang dihadapi Perseroan terkait penjualan produk adalah kepercayaan konsumen terhadap Perseroan. Berkenaan dengan hal di atas, Manajemen Perseroan terus berupaya membangun kepercayaan tersebut dan meyakinkan konsumen serta memberikan bukti-bukti yang nyata agar kepercayaan konsumen kepada Perseroan terus meningkat dari waktu ke waktu.

Targets and Results

1. The Company's revenue target for 2025 was IDR 1.68 trillion, with actual realization reaching IDR 2.76 trillion, or approximately 164% of the target.
2. The Company's net profit target for 2025 was IDR 191 billion, with actual realization reaching IDR 833 billion, or approximately 436% of the target.

One of the challenges faced by the Company in relation to product sales is the customer confidence. In this regard, the Company's management continues to strengthen it by providing tangible evidence, so that customer trust in the Company continue to grow over time.

Prospek Usaha

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) dan berbagai laporan terkait perumahan, *backlog* atau kebutuhan rumah di Indonesia masih mencapai angka fantastis, diperkirakan mencapai 12,7 juta rumah tangga pada kurun waktu 2024-2025. Selain daripada data tersebut di atas, bertumbuhnya generasi milenial yang memasuki kelas menengah dan menengah atas sekitar 24,60% dari total penduduk kelas menengah di Indonesia, merupakan pangsa pasar produk properti yang sangat potensial bagi Perseroan. Terkait dengan hal tersebut, Perseroan akan memberikan perhatian dan perlakuan khusus atas potensi pasar yang ada agar dapat menyerap sebesar-besarnya produk Perseroan. Berkenaan dengan hal tersebut, Perseroan optimis bahwa prospek usaha Perseroan pada tahun mendatang akan sangat baik dan berbagai pencapaian positif pada tahun yang baru berakhir akan terus berlanjut di tahun-tahun mendatang.

Optimisme Perseroan didukung oleh keunggulan dari kawasan Sentul City yang sampai saat ini terus berkembang. Ke depannya, kawasan Sentul City akan lebih mudah dijangkau karena didukung oleh aksesibilitas yang semakin membaik seiring dengan rencana pembangunan infrastruktur, baik rencana pembangunan tiga jalan tol baru maupun transportasi publik yang dicanangkan oleh pemerintah yang akan mempermudah mobilitas masyarakat. Di samping itu, Perseroan secara konsisten fokus untuk menghadirkan produk berkualitas seperti hunian dengan *Smart Home System* yang disesuaikan dengan kebutuhan pasar dan didukung oleh penyediaan fasilitas kawasan yang semakin lengkap untuk meningkatkan kenyamanan para konsumen.

Business Prospect

Based on data from Statistics Indonesia and various housing-related reports, the housing backlog in Indonesia remains substantial, with an estimated shortfall of approximately 12.7 million households during the 2024–2025 period. In addition, the growing number of millennials entering the middle- and upper-middle-income segments—about 24.60% of the total middle-class population in Indonesia—represents a highly potential market for the Company. The Company will place special focus on the existing potential market to maximize the absorption of its products. Accordingly, the Company remains optimistic that its business prospects in the coming year will be positive, and that the strong achievements recorded in the past year will continue in the years ahead.

The Company's optimism is supported by the growing developmet of Sentul City area. In the future, Sentul City area is expected to become more accessible, supported by improved connectivity, including the construction of three new toll roads and the expansion of public transportation to support public mobility. In addition, the Company consistently focuses on delivering high-quality products. For instance, it equips residential units with smart home systems tailored to market needs and provides increasingly comprehensive estate facilities to enhance customer comfort.

Tata Kelola Perusahaan

Penerapan Tata Kelola Perusahaan yang baik adalah pilihan dan langkah yang sangat penting sebagai salah satu proses untuk menjaga kesinambungan usaha Perseroan dalam jangka panjang. Rapat internal Direksi termasuk rapat Direksi bersama dengan Dewan Komisaris sesuai dengan ketentuan yang berlaku, merupakan bentuk pelaksanaan Tata Kelola Perusahaan yang baik. Rapat-rapat tersebut diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014, tentang Direksi dan Dewan Komisaris. Ketentuan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 21/POJK.04/2015, tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/SEOJK.04/2015, tentang Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka berikut lampirannya, merupakan ketentuan-ketentuan penting diperhatikan terkait penerapan tata kelola perusahaan.

Direksi Perseroan mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pemegang saham, Dewan Komisaris, Karyawan, Mitra Usaha, dan Pelanggan. Semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu melimpahkan berkat dan rahmat-Nya kepada kita semua.

Corporate Governance

The implementation of Good Corporate Governance (GCG) is a deliberate and essential step to ensure the Company's long-term business sustainability. Conducting internal Board of Directors meetings, including joint meetings with the Board of Commissioners in accordance with applicable regulations, reflect the Company's commitment to Good Corporate Governance. These meetings are governed by Financial Services Authority (OJK) Regulation No. 33/POJK.04/2014, concerning the Board of Directors and the Board of Commissioners. Further guidance is provided under OJK Regulation No. 21/POJK.04/2015, concerning the Implementation of Corporate Governance Guidelines for Public Companies, as well as OJK Circular Letter No. 32/SEOJK.04/2015 and its attachments, which set out key requirements for GCG implementation in public companies. Such regulations are key provisions that must be observed in GCG implementation.

The Board of Directors would like to express its greatest gratitude to all Shareholders, the Board of Commissioners, Employees, Business Partners, and Customers. May the Almighty God continue to bestow His blessings and grace upon us all.

Atas nama Direksi,
On behalf of the Board of Directors,



Hiramsyah S. Thaib
Presiden Direktur
President Director

Laporan Dewan Komisaris
Report of the Board of Commissioners



Basaria Panjaitan

Presiden Komisaris
President Commissioner

Pemegang Saham yang Terhormat,
The Honorable Shareholders,

Puji dan syukur kita panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan karunia-Nya, kita dapat melewati tahun 2025 dengan berbagai dinamikanya dengan baik.

We extend our praise and gratitude to God Almighty for His grace and blessings, through which we successfully navigated the dynamics of 2025.

Pertumbuhan ekonomi nasional pada tahun 2025 sebesar 5,11%, sebuah pencapaian yang baik di tengah ketidakpastian perekonomian global. Berkenaan dengan hal tersebut, kita patut mensyukuri pencapaian tersebut dengan cara bekerja lebih baik.

The national economy grew by 5.11% in 2025, marking a strong achievement amid global economic uncertainty. In this regard, we indeed have to be grateful for the progress achieved and will continue to deliver stronger performance.

Dewan Komisaris menilai bahwa kinerja Direksi atas pengelolaan Perseroan pada tahun yang baru berakhir sangat baik dengan indikasi pada tahun 2025, Perseroan berhasil membukukan pendapatan Rp2,76 triliun dan profit Rp833 miliar. Terserapnya produk Perseroan pada pasar properti tanah air, di tengah banyaknya produk properti dan persaingan pengembang yang sangat ketat adalah hal yang perlu diapresiasi.

The Board of Commissioners considers the Board of Directors' performance in managing the Company over the past year to be very strong, as reflected in the Company's achievement of IDR 2.76 trillion in revenue and IDR 833 billion in profit in 2025. The strong market absorption of the Company's products in the domestic property market—amid numerous property products and intense developer competition—is an achievement that deserves recognition.

Dewan Komisaris berpandangan bahwa prospek usaha Perseroan pada tahun 2026 akan lebih baik. Hal tersebut mengingat besarnya jumlah generasi milenial yang memasuki kelas menengah dan menengah atas yang memerlukan rumah tinggal. Kami melihat produk Perseroan sangat relevan dan sesuai dengan kebutuhan rumah tinggal kalangan menengah ke atas dengan jumlah anak tidak lebih dari dua orang. Berkenaan dengan terus bertumbuhnya kebutuhan akan rumah tinggal, pangsa pasar produk properti yang ada meningkat dan sangat potensial bagi produk Perseroan. Terkait dengan hal tersebut, Dewan Komisaris mendorong Direksi untuk memberikan perhatian dan membuat berbagai terobosan yang menarik bagi konsumen agar potensi pasar tersebut dapat sebesar-besarnya menyerap produk Perseroan.

The Board of Commissioners suggests that the Company's business prospect in 2026 will be even better, underpinned by rising demand for housing from millennials entering the middle-and upper-income segments. We believe that the Company's products are relevant and well-aligned with the housing needs of middle- and upper-income households, particularly households with no more than two kids. Given the continually rising demand for housing, it drives growth in the existing property product market share and presents exceptional potential for the Company's products. In respect of this matter, the Board of Commissioners encourages the Board of Directors to pay close attention and pursue innovative breakthroughs for consumers, so that the market potential can fully absorb the Company's products.

Pandangan Dewan Komisaris atas penerapan tata kelola perusahaan pada Perseroan terkait Transparansi, Akuntabilitas, Pertanggungjawaban, Independensi dan Kewajaran sudah cukup baik. Meskipun begitu Dewan Komisaris mendorong agar Direksi Perseroan secara konsisten berupaya untuk

The Board of Commissioners considers the Company's implementation of corporate governance—particularly related to Transparency, Accountability, Responsibility, Independence, and Fairness—to be quite solid. Nevertheless, the Board of Commissioners encourages the Board of Directors to consistently strive to

terus meningkatkan praktIk tata kelola perusahaan yang baik dari waktu ke waktu. Dewan Komisaris mengharapkan agar dalam menerapkan tata kelola perusahaan mengacu pada Ketentuan OJK tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 21/POJK.04/2015 dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/SEOJK.04/2015, tentang Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka yang di dalamnya memuat Aspek, Prinsip dan Rekomendasi tata kelola perusahaan yang baik. Selain hal tersebut di atas, berbagai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang berlaku yang mengatur perusahaan terbuka di dalamnya mengarahkan pelaksanaan praktik tata kelola perusahaan yang baik.

improve corporate governance practices over time. In implementing good corporate governance, the Board of Commissioners expects the Company to refer to OJK Regulation No. 21/POJK.04/2015 and OJK Circular Letter No. 32/SEOJK.04/2015, which outline the key aspects, principles, and recommendations of good corporate governance. Besides the above-mentioned matters, the prevailing OJK Regulations governing public companies also provide direction for good corporate governance practices.

Sebagai penutup, Dewan Komisaris Perseroan mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh Pemegang Saham, Direksi, Karyawan, Mitra Usaha dan Pelanggan. Semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu melimpahkan berkat dan rahmat-Nya kepada kita semua.

Finally, the Board of Commissioners expresses deepest gratitude to all Shareholders, the Board of Directors, Employees, Business Partners, and Customers. May God Almighty continue to bestow His grace and blessings upon us all.

Atas nama Dewan Komisaris,
On behalf of the Board of Commissioners,



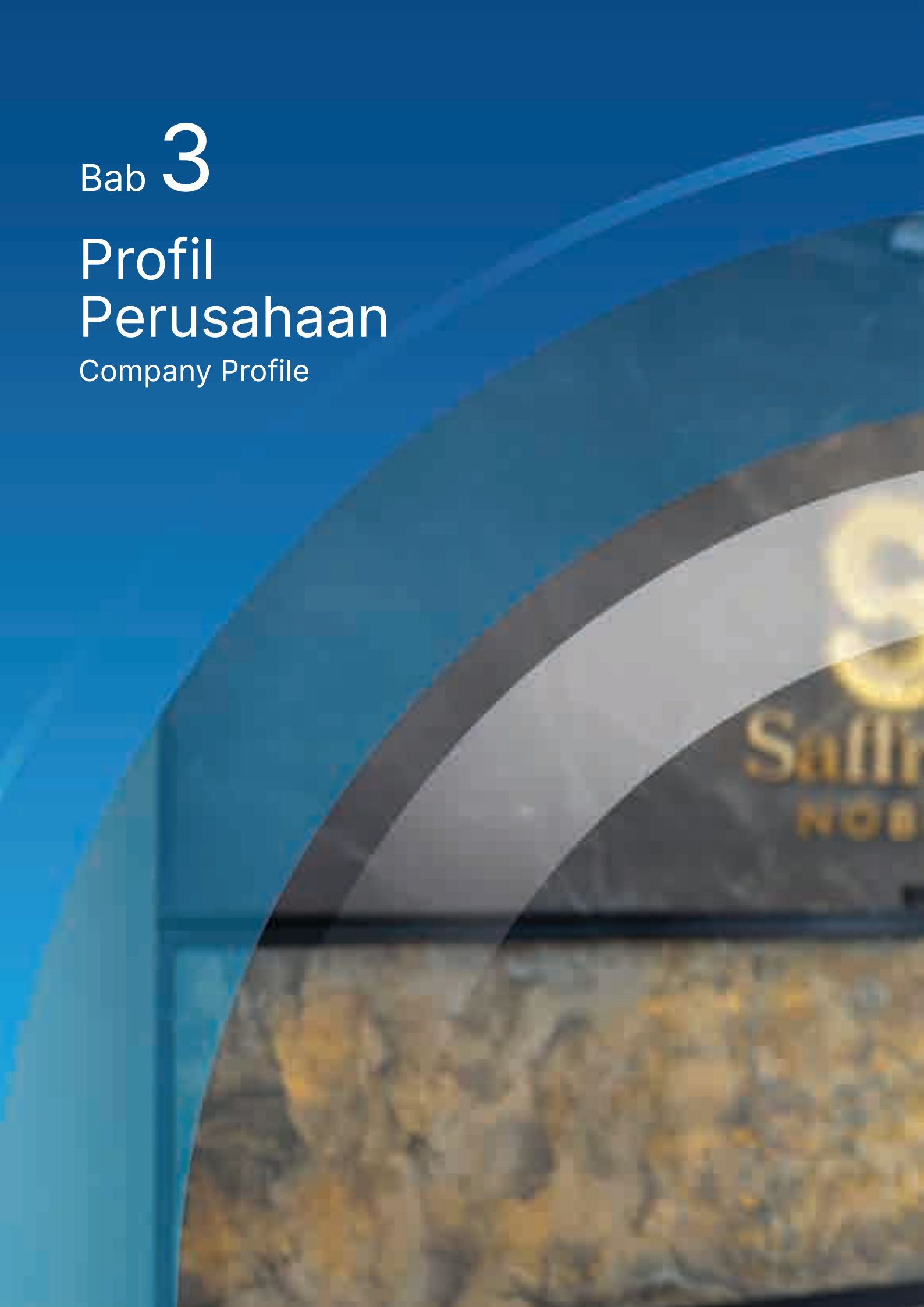
Basaria Panjaitan
Presiden Komisaris
President Commissioner



Bab 3

Profil Perusahaan

Company Profile





Informasi Umum
General Information



Nama dan Domisili Perseroan
Company's Name and Domicile

PT Sentul City Tbk (Perseroan)

Kantor Pusat | Head Office
Gedung Menara Sudirman, Lantai 25 & 27
Jl. Jend. Sudirman Kav. 60
Jakarta 12190, Indonesia
Tel.: +62 21 522 6877
Fax: +62 21 522 6818

Kantor Operasional | Operational Office
Sentul City Building
Jl. MH. Thamrin Kav. 8,
Sentul City, Bogor 16811, Indonesia
Tel. : +62 21 8792 6555
Fax : +62 21 8792 6565
Email : ptsc@sentulcity.co.id
Website : www.sentulcity.co.id

Tanggal Pendirian
Establishment Date

16 April 1993
April 16, 1993

Penawaran Saham Perdana
Initial Public Offering

30 Juni 1997
June 30, 1997

Kepemilikan
Ownership

Per 31 Desember 2025
As of December 31, 2025

PT Sakti Generasi Perdana (65,27%)
109,462,099,825 saham/shares

Stella Isabella Djohan (6,70%)
11,235,277,812 saham/shares

Samuel Sekuritas Indonesia (5,27%)
8,846,301,754 saham/shares

Masyarakat/Public (22,76%)
38,165,223,314 saham/shares

Kode Saham
Ticker Code

Bursa Efek Indonesia: BKSL
Indonesia Stock Exchange: BKSL

Riwayat Singkat Perseroan
Brief History of the Company



Perseroan didirikan dengan nama PT Sentragriya Kharisma, berdasarkan Akta No. 311 tanggal 16 April 1993 yang dibuat di hadapan Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Keputusan Nomor C2-4350. HT.01.01.TH.93 tanggal 8 Juni 1993, didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah No.552/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL tanggal 24 Juni 1993 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 65 tanggal 13 Agustus 1993, Tambahan No. 3693.

The Company was incorporated under the name of PT Sentragriya Kharisma by Deed No. 311 dated April 16, 1993, drawn up before Misahardi Wilamarta, S.H., a Notary in Jakarta. This Deed was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia pursuant to Decree No. C2-4350.HT.01.01.TH.93, dated June 8, 1993, and registered with the South Jakarta District Court No.552/A.PT/HKM/1993/PN.JAK.SEL, dated June 24, 1993, and announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 65, dated August 13, 1993, Supplement No. 3693.

Pada tanggal 9 Agustus 1993, Perseroan melakukan perubahan nama dari PT Sentragriya Kharisma menjadi PT Royal Sentul Highlands, sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 27 tanggal 9 Agustus 1993 yang dibuat di hadapan Dr. Widjojo Wilami, S.H., Notaris di Jakarta. Akta ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-2518 HT.01.04.Th.94 tanggal 16 Februari 1994.

On August 9, 1993, the Company changed its name from PT Sentragriya Kharisma to PT Royal Sentul Highlands by Deed No. 27, dated August 9, 1993, made drawn up before Dr. Widjojo Wilami, S.H., a Notary in Jakarta. This Deed was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia pursuant to Decree No. C2-2518 HT.01.04.Th.94, dated February 16, 1994.

Dalam rangka penawaran umum sekaligus penyesuaian dengan Undang-undang Perseroan Terbatas, anggaran dasar Perseroan telah diubah seluruhnya dengan Akta No. 42 tanggal 7 Mei 1997 yang dibuat di hadapan Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta. Nama Perseroan berubah menjadi PT Royal Sentul Highlands Tbk yang telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-3643 HT.01.04.Th.97 tanggal 12 Mei 1997 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 71 tanggal 5 September 1997, Tambahan No. 3842.

In connection with the public offering and in compliance with Indonesian Company Law, the Company's Articles of Association have been amended by Deed No. 42, dated May 7, 1997, drawn up before Ms. Poerbaningsih Adi Warsito, SH, a Notary in Jakarta. The name of the Company was changed into PT Royal Sentul Highlands Tbk, and then approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia pursuant to Decree No. C2-3643 HT.01.04.Th.97, dated May 12, 1997, and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 71, dated September 5, 1997, Supplement No. 3842.

Pada tanggal 30 Juni 1997, berdasarkan pernyataan efektif dari Ketua Bapepam dengan surat No. S-1511/PM/1997, Perseroan melakukan Penawaran Saham Perdana (IPO) kepada masyarakat atas 400.000.000 saham Seri A dengan harga penawaran Rp500,- (lima ratus rupiah) per saham, sehingga mendapatkan dana hasil IPO Rp200.000.000.000,- (dua ratus miliar rupiah). Saham-saham tersebut dicatatkan di Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES) pada tanggal 28 Juli 1997.

On June 30, 1997, based on the effective statement from the Chair of Bapepam pursuant to Letter No. S-1511/PM/1997, the Company conducted an Initial Public Offering (IPO) of 400,000,000 Series A shares with a nominal value of IDR 500 (five hundred rupiah) per share, with the IPO proceeds of IDR 200,000,000,000 (two hundred billion rupiah). These shares were listed on the Jakarta Stock Exchange (JSE) and the Surabaya Stock Exchange (SSX) on July 28, 1997.

Selanjutnya sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 26 tanggal 11 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, nama Perseroan diubah menjadi PT Bukit Sentul Tbk. Akta ini telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-33 HT.01.04.Th.98 tanggal 14 Januari 1998.

Subsequently, as stated in Deed No. 26, dated December 11, 1997, drawn up before Ms. Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., a Notary in Jakarta, the Company changed its name to PT Bukit Sentul Tbk. This Deed was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia through Decree No. C2-33 HT.01.04. Th.98, dated January 14, 1998.

Pada tanggal 29 Juli 1999, Perseroan telah memperoleh pengesahan RUPSLB serta pernyataan efektif dari Ketua Bapepam sesuai Surat Keputusan No. S-1379/PM/1999, untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I (PUT I) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu atas sejumlah 4.004.000.000 (empat miliar empat juta) saham Seri B. Harga penawaran adalah Rp200,- (dua ratus rupiah) per saham, sehingga total dana hasil PUT I yang diperoleh Perseroan adalah sebesar Rp800.800.000.000,- (delapan ratus miliar delapan ratus juta rupiah). Saham-saham tersebut dicatatkan di BEJ dan BES pada tanggal 3 Agustus 1999.

On July 29, 1999, the Company obtained approval from the Extraordinary General Meeting of Shareholders and an effective statement from the Chairman of Bapepam pursuant to Decree No. S-1379/PM/1999, to conduct Right Issue I (PUT I) with Pre-emptive Rights of 4,004,000,000 (four billion and four million) Series B shares at an offering price of IDR 200 (two hundred rupiah) per share, with the Right Issue I proceeds of IDR 800,800,000,000 (eight hundred billion and eight hundred million rupiah). The shares were listed on JSX and SSX on August 3, 1999.

Perseroan kemudian melakukan perubahan nama sekali lagi menjadi PT Sentul City Tbk, sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 26 tanggal 19 Juli 2006 yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 20 Juli 2006 dengan Keputusan No. C2-21373 HT.01.04.Th.2006.

The Company changed its name once again to PT Sentul City Tbk, as stated in Deed No. 26, dated July 19, 2006, drawn up before Fathiah Helmi, S.H., a Notary in Jakarta, which Deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on July 20, 2006, through Decree No. C2-21373 HT.01.04.Th.2006.

Perseroan kembali melakukan penawaran atas saham-sahamnya pada tanggal 8 September 2006, melalui Penawaran Umum Terbatas II atas 8.151.000.000 (delapan miliar seratus lima puluh satu juta) saham Seri C dengan harga nominal Rp100,- (seratus rupiah) per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan di Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES) pada tanggal 22 September 2006.

On September 8, 2006, the Company offered its shares through Right Issue II, amounting to 8,151,000,000 (eight billion and one hundred fifty-one million) Series C shares with a nominal value of IDR 100 (one hundred rupiah) per share. The shares were listed on the JSX and SSX on September 22, 2006.

Perseroan telah menyesuaikan anggaran dasarnya dengan Undang-undang Perseroan Terbatas berdasarkan Akta tertanggal 15 Januari 2009, Nomor 1, yang dibuat oleh Sherley Ikawati Tambunan, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 29 Juli 2009, nomor AHU-36025.AH.01.02.Tahun 2009.

The Company has amended its Articles of Association in compliance with Company Law through its Deed No. 1 on January 15, 2009, drawn up before Sherley Ikawati Tambunan, S.H., a Notary in Bogor Regency, which Deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as stated in Decree No. AHU-36025.AH.01.02.Tahun 2009 of the Minister of Law and Human Rights on July 29, 2009.

Pada tanggal 8 September 2009, Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu menjadi Rp1.981.250.859.800, sesuai akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sentul City Tbk, Nomor 1, tanggal 08 September 2009, yang dibuat oleh Widijono, S.H., M.M., Notaris di Kabupaten Bogor, akta mana telah diterima oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai surat tertanggal 14 Oktober 2009, Nomor AHU-AH.01.10-17742, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk.

On September 8, 2009, the Extraordinary General Meeting of Shareholders approved to increase the issued and paid-up capital of the Company without Pre-emptive Rights to IDR 1,981,250,859,800, in accordance with the Minutes of Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Sentul City Tbk No. 1, dated September 8, 2009, drawn up before Widijono, S.H., M.M., a Notary in Bogor Regency, which Deed was received by the Directorate General of Legal Administration Affairs of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as confirmed in a letter dated October 14, 2009 No. AHU-AH.01.10-17742, on the Receipt of Notice of Amendment to Articles of Association of PT Sentul City Tbk.

Pada tanggal 29 Desember 2009, Perseroan memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas III dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sejumlah 15.025.512.897 saham seri C dengan nilai nominal Rp100 atau seluruhnya Rp1.502.551.289.700, sesuai Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sentul City Tbk, Nomor 122, tanggal 29 Desember 2009, yang dibuat oleh Dr. Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., M.Kn., LL.M., Notaris di Jakarta. Berkaitan dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tersebut, dibuat Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, Nomor 54, tanggal 28 Januari 2010, oleh Notaris yang sama, akta mana telah disampaikan ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, sesuai surat tertanggal 10 Februari 2010, Nomor AHU-AH.01.10-3485, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk.

On December 29, 2009, the Company was granted approval by the Extraordinary General Meeting of Shareholders to conduct Right Issue III with Pre-emptive Rights of 15,025,512,897 Series C shares with a nominal value of IDR 100 per share or in total IDR 1,502,551,289,700. This approval was documented in the Deed of Minutes of Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Sentul City Tbk No. 122, dated December 29, 2009, drawn up before Dr. Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., M.Kn., LL.M., a Notary in Jakarta. In relation to the aforementioned Deed of Minutes of Extraordinary General Meeting of Shareholders, the same notary drew up a Deed of Shareholders' Resolutions of PT Sentul City Tbk No. 54 dated January 28, 2010. This Deed was submitted to the Directorate General of Legal Administration Affairs of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, pursuant to a letter Number: AHU-AH.01.10-3485, dated February 10, 2010, on Receipt of Notice of Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, nomor 93, tanggal 15 Februari 2010, yang dibuat oleh Dr. Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., M.Kn., LL.M., Notaris di Jakarta, Perseroan telah menyesuaikan anggaran dasarnya dengan Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM dan LK), nomor IX.J.1, lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM dan LK nomor Kep-179/BL/2008, tanggal 14 Mei 2008, tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas dan Perusahaan Publik, akta mana telah diterima oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai surat tertanggal, 5 Maret 2010, Nomor AHU-AH.01.10-05577, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk.

Based on the Deed of Shareholders' Resolution of PT Sentul City Tbk, No. 93 dated February 15, 2010, drawn up before Dr. Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., M.Kn., LL.M., a Notary in Jakarta, the Company amended its Articles of Association to comply with the Regulation of the Capital Market and Financial Institutions Supervisory Agency (BAPEPAM-LK) No. IX.J.1, Appendix to the Decree of the Chair of BAPEPAM-LK No. Kep-179/BL/2008 dated May 14, 2008, concerning the Main Provisions of the Articles of Association of Companies Conducting Public Offerings of Equity Securities and Public Companies. The deed was acknowledged by the Directorate General of Legal Administration Affairs of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as confirmed in its letter dated March 5, 2010, No. AHU-AH.01.10-05577, regarding Receipt of Notice of the Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk.

Perseroan pada tanggal 9 Maret 2010, telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan Modal Dasar Perseroan menjadi Rp13.500.000.000.000,- yang dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, Nomor 36, tanggal 9 Maret 2010, yang dibuat oleh Dr. Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., M.Kn., LL.M., Notaris di Jakarta, Akta mana telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 5 April 2010 dengan Keputusan No. AHU-16924.AH.01.02.Th.2010.

On March 9, 2010, the Company obtained approval from the Extraordinary General Meeting of Shareholders to increase the Company's Authorized Capital to IDR 13,500,000,000,000, as set out in the Deed of Shareholders' Resolution of PT Sentul City Tbk No. 36 dated March 9, 2010, drawn up before Dr. Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., M.Kn., LL.M., a Notary in Jakarta. The deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on April 5, 2010, under Decree No. AHU-16924.AH.01.02.Th.2010.

Sesuai Akta tertanggal 24 September 2010, Nomor 36, yang dibuat Stephanie Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 7 Oktober 2010 nomor AHU-AH.0110-25389, setelah pelaksanaan waran seri I, modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan menjadi Rp3.833.840.501.000,-.

Pursuant to Deed No. 36 dated September 24, 2010, drawn up before Stephanie Wilamarta, S.H., a Notary in Jakarta, which has been accepted and registered with the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as confirmed in its Receipt of Notice of the Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk, dated October 7, 2010, No. AHU-AH.01.10-25389, following the execution of Series I Warrants, the Company's issued and paid-up capital increased to IDR 3,833,840,501,000.

Perseroan pada tanggal 3 Agustus 2011, telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan, melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, menjadi Rp4.119.240.501.000,- sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, Nomor 49, tanggal 22 Agustus 2011, yang dibuat oleh Dr Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., M.Kn., LL.M., Notaris di Jakarta, Akta mana telah diterima dan dicatat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi

On August 3, 2011, the Company obtained approval from the Extraordinary General Meeting of Shareholders to increase the Company's issued and paid-up capital through a Capital Increase Without Pre-emptive Rights to IDR 4,119,240,501,000, pursuant to the Deed of Shareholders' Resolution of PT Sentul City Tbk No. 49 dated August 22, 2011, drawn up before Dr. Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., M.Kn., LL.M., a Notary in Jakarta. The deed has been accepted and registered with the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as confirmed in the Receipt of



Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 23 September 2011 Nomor AHU-AH.01.10-30301.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, Nomor 1, tanggal 7 Juli 2015, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, Perseroan telah menyesuaikan anggaran dasarnya dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2014, tentang Rencana Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, Nomor 33/POJK.04/2014, tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, Nomor 33/PJK.04/2014, tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik, akta mana telah diterima oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai surat tertanggal 10 Juli 2015, Nomor AHU-AH.01.03-0950442, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk.

Notice of the Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk, dated September 23, 2011, No. AHU-AH.01.10-30301.

Based on the Deed of Shareholders' Resolution of PT Sentul City Tbk No. 1, dated July 7, 2015, drawn up before Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City, the Company amended its Articles of Association to comply with Financial Services Authority Regulation No. 32/POJK.04/2014 on the Plan for Convening General Meetings of Shareholders of Public Companies; Regulation No. 33/POJK.04/2014 on the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies; and Regulation No. 33/POJK.04/2014 on the Nomination and Remuneration Committee of Issuers or Public Companies. The deed was acknowledged by the Directorate General of Legal Administration Affairs of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as confirmed in its letter dated July 10, 2015, No. AHU-AH.01.03-0950442, regarding the Receipt of Notice of the Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk.

Perseroan pada tanggal 17 Desember 2015, telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal dasar dan modal ditempatkan - disetor Perseroan, melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, sehingga karenanya modal dasar Perseroan menjadi Rp14.000.000.000.000,- dan modal ditempatkan - disetor menjadi Rp4.276.225.026.000,- sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, Nomor 9, tanggal 17 Desember 2015, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, Akta mana telah memperoleh Persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0948654.AH.01.02.Tahun 2015, tanggal 22 Desember 2015 dan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 22 Desember 2015 Nomor AHU-AH.01.03-0990543.

On December 17, 2015, the Company obtained approval from the Extraordinary General Meeting of Shareholders to increase the Company's authorized capital and its issued and paid-up capital, through a Capital Increase Without Pre-emptive Rights, of which the Company's authorized capital increased to IDR 14,000,000,000,000 and its issued/paid-up capital increased to IDR 4,276,225,026,000, as stated in the Deed of Shareholders' Resolution of PT Sentul City Tbk, No. 9, dated December 17, 2015, drawn up before Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City. The deed obtained approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia under Decision No. AHU-0948654.AH.01.02. Tahun 2015 dated December 22, 2015, and has been received and registered in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as confirmed by the Letter of Receipt of Notice of the Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk, dated December 22, 2015, No. AHU-AH.01.03-0990543.

Perseroan pada tanggal 7 Februari 2017, telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal ditempatkan - disetor Perseroan, melalui PUT IV dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, sebagaimana dimuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sentul City Tbk, Nomor 78, tanggal 7 Februari 2017, yang ditegaskan kembali dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, Nomor 122, tanggal 17 April 2017, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, sehingga karenanya modal ditempatkan - disetor Perseroan menjadi Rp6.348.420.756.600,- Akta mana telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 25 April 2017 No. AHU-AH.01.03-0130120.

On February 7, 2017, the Company obtained approval from the Extraordinary General Meeting of Shareholders to increase the Company's issued and paid-up capital, through the Rights Issue IV (PUT IV) with Pre-emptive Rights, as stated in the Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Sentul City Tbk, No. 78, dated February 7, 2017. It was subsequently reaffirmed by the Deed of Shareholders' Resolution of PT Sentul City Tbk, No. 122, dated April 17, 2017, drawn up before Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City, thus the Company's issued and paid-up capital increased to IDR 6,348,420,756,600. The deed has been received and registered in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as confirmed by the Letter of Receipt for the Notice of Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk, dated April 25, 2017, No. AHU-AH.01.03-0130120.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Nomor 22, tanggal 12 Juni 2020, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, terkait pelaksanaan Waran Seri I Baru, modal ditempatkan dan disetor oleh Perseroan adalah 67.083.561.082 saham dengan nilai Rp7.530.921.583.200,- Akta mana telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 18 Juni 2020 nomor AHU-AH.01.03-0253007.

Based on the Deed of Shareholders' Resolutions, No. 22, dated June 12, 2020, drawn up before Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City, regarding the implementation of the New Series I Warrants, the Company's issued and paid-up capital amounted to 67,083,561,082 shares, with a value of IDR 7,530,921,583,200. The deed has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as confirmed by the letter of Receipt of Notice of the Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk, dated June 18, 2020, No. AHU-AH.01.03-0253007.

Perseroan pada tanggal 1 April 2022, telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal dasar Perseroan dan menyetujui meningkatkan sebanyak-banyaknya 400.000.000.000 lembar saham seri D baru dan meningkatkan modal disetor dan ditempatkan Perseroan sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, melalui penerbitan Saham Baru sebanyak-banyaknya 100.625.500.000 saham seri D baru, sebagaimana dimuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sentul City Tbk, Nomor 2, tanggal 1 April 2022, yang ditegaskan kembali dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, Nomor 95, tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, sehingga karenanya modal ditempatkan dan disetor Perseroan menjadi 167.708.902.705 saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp12.562.188.664.350,- Akta mana telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 10 Maret 2023 dengan Keputusan Nomor AHU-0015102.AH.01.02.TAHUN 2023 dan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 7 Maret 2023 Nomor AHU-AH.01.03-0037734.

On April 1, 2022, the Company obtained approval from the Extraordinary General Meeting of Shareholders to increase the Company's authorized capital and to approve the issuance of up to 400,000,000,000 new Class D shares, as well as to increase the Company's issued and paid-up capital in connection with the Company's plan to conduct a Capital Increase with Pre-emptive Rights through the issuance of up to 100,625,500,000 new Class D shares. This was stated in the Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Sentul City Tbk, No. 2, dated April 1, 2022, which was subsequently reaffirmed by the Deed of Shareholders' Resolutions of PT Sentul City Tbk, No. 95, dated February 28, 2023, drawn up before Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., a Notary in South Jakarta. As a result, the Company's issued and paid-up capital increased to 167,708,902,705 shares, with an aggregate nominal value of IDR 12,562,188,664,350. The deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on March 10, 2023, under Decree No. AHU-0015102.AH.01.02. TAHUN 2023 and has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as confirmed in the Receipt of Notice of the Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk, dated March 7, 2023, No. AHU-AH.01.03-0037734.



Visi, Misi, dan Budaya Perusahaan

The Company's Vision, Missions, and Culture

Visi

Vision

Menjadi perusahaan properti terkemuka di Indonesia dengan memanfaatkan pengembangan perkotaan Sentul City yang sudah sukses terjadi dan berlangsung sebagai Kota Mandiri dalam berbagai jenis pengembangan area perumahan dan area komersial, peningkatan kualitas hidup masyarakat yang bermukim, bekerja dan mengunjungi kawasan Sentul City dengan komitmen penuh dalam meningkatkan kualitas dan perbaikan tanpa henti, memanfaatkan keunikan dan keunggulan kompetitif spasial yang kuat, serta menghormati para pemangku kepentingan dengan tulus.

To be the leading property company in Indonesia with its successful township development of Sentul City in its residential and commercial real estate developments of various kinds, enriching the quality lives of those living, working, and visiting Sentul City through full commitment to quality and ceaseless improvement, utilizing its very unique and strong spatial competitive advantages, and genuine respect to all of its stakeholders.

Budaya Perusahaan

Company Cultures

Positive ***Respect*** ***Humble***

Misi
Missions

Dengan semangat, efektif dan bijaksana memanfaatkan kapasitas dan kekuatan berikut ini:
To eagerly, effectively, and wisely utilize the following capacity and power:

1. Pengembangan perkotaan Sentul City yang sudah sukses terjadi dan berlangsung sebagai Kota Mandiri dengan kelengkapan infrastruktur, fasilitas umum, fasilitas komersial, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, pengelolaan kawasan, dan lebih dari 10.000 rumah terhuni.

   The established township of Sentul City, with its complete infrastructure, public facilities, commercial, healthcare, and educational facilities, township management, and more than 10,000 occupied houses.

2. Menggabungkan infrastruktur fasilitas perkotaan modern yang tak tertandingi dengan kekayaan alam yang indah dari bukit-bukit yang megah, lembah hijau, sungai yang hidup, danau yang mengagumkan, air terjun yang menakjubkan, mata air panas kelas dunia, pemandangan pegunungan serta atraksi wisata lainnya.

   The existing incomparable combination of modern township infrastructure & facilities and beautiful natural wealth of magnificent hills, green valleys, lively rivers, magical lakes, breath-taking waterfalls, world-class hot-spring water, mountain views, and other tourism attractions.

3. Faktanya bahwa kawasan Sentul City-Jonggol merupakan pusat gravitasi pembangunan daerah terbesar di tanah air yang berada di tengah-tengah poros Jakarta-Bogor, Jakarta-Cikampek, Jakarta-Puncak dan Jakarta-Bandung. Tentunya hal tersebut adalah keunggulan kompetitif spasial Sentul City sebagai pusat pengembangan daerah di Indonesia. Pengembangan regional infrastruktur yang telah direncanakan dan dimulai sejak awal tahun 1970-an masih berkelanjutan dengan kecepatan yang lebih cepat dan akan terus berlanjut ke depannya. Sentul City ada di pusat pengembangan perekonomian di Indonesia.

   The fact that the Sentul City–Jonggol area constitutes the largest regional development growth center in the country, strategically located at the Jakarta-Bogor, Jakarta-Cikampek, Jakarta-Puncak, and Jakarta-Bandung axes. This positioning represents Sentul City's distinctive spatial competitive advantage as a regional development hub in Indonesia. This regional infrastructure development has been planned and underway since the early 1970s; it's still advancing at a faster-than-ever pace, and it will continue going forward. Sentul City is at the center of the Indonesian developing economy.

Untuk mencapai:
1. Mengubah PT Sentul City Tbk menjadi perusahaan penjualan yang efektif dalam bisnis properti.
2. Membuat aset-aset PT Sentul City Tbk menjadi aset-aset yang menghasilkan pendapatan.
3. Menghasilkan pendapatan maksimal dan berkelanjutan serta memberikan pelayanan terbaik bagi para pelanggan.
4. Menjual dan menghasilkan produk properti yang lebih baik tanpa henti, terutama unit hunian.
5. Mengoptimalkan penciptaan nilai dan pembangunan nilai bagi semua pemangku kepentingannya, yaitu pelanggan, karyawan, otoritas, pemegang saham, dan mitra.

In order to:
1. Transform PT Sentul City Tbk into an effective sales company in the property business.
2. Convert PT Sentul City Tbk's assets into income-generating assets.
3. Generate sizeable and sustainable recurring income and provide excellent customer service.
4. Market and deliver ever-better property products, especially residential units.
5. Optimize value creation and value building for all stakeholders – customers, employees, authorities, shareholders, and partners.

Kegiatan Usaha Perseroan Menurut Anggaran Dasar

Company's Business Activities According to the Articles of Association

1. Maksud dan Tujuan Perseroan ini adalah berusaha dalam bidang Konstruksi, Real Estat, Perdagangan dan Jasa.
2. Untuk mencapai Maksud dan Tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:
   a. Kegiatan usaha utama Perseroan meliputi:
      i. Menjalankan usaha-usaha di bidang Konstruksi:
         - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41011 – Konstruksi Gedung Hunian
         - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41012 – Konstruksi Gedung Perkantoran
         - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41014 – Konstruksi Gedung Perbelanjaan
         - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41015 – Konstruksi Gedung Kesehatan
         - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41016 – Konstruksi Gedung Pendidikan
         - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41017 – Konstruksi Gedung Penginapan
         - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41018 – Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga
         - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41019 – Konstruksi Gedung Lainnya
      ii. Menjalankan usaha-usaha di bidang Real Estat:
         - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
         - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 68200 - Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) Atau Kontrak

1. The purposes and objectives of this Company are to engage in the Construction, Real Estate, Trading, and Services sectors.
2. To achieve the aforementioned purposes and objectives, the Company may carry out the following business activities:
   a. The Company's main business activities include:
      i. Conducting business in the Construction sector:
         - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 41011 - Construction of Residential Buildings
         - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 41012 - Construction of Office Buildings
         - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 41014 - Construction of Shopping Buildings
         - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 41015 - Construction of Healthcare Buildings
         - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 41016 - Construction of Educational Buildings
         - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 41017 - Construction of Lodging Buildings
         - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 41018 - Construction Building for Entertainment and Sports Venue
         - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 41019 - Construction of Other Buildings
      ii. Running businesses in the Real Estate sector:
         - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 68111 - Real Estate that is Owned or Leased
         - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 68111 - Real Estate on a Fee or Contract Basis

iii. Menjalankan usaha-usaha di bidang Kawasan Industri:
- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 68130 – Kawasan Industri

b. Kegiatan usaha Penunjang, meliputi:
i. Kegiatan usaha pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan:
- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 42204 – Konstruksi Bangunan Sipil Elektrikal
- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 42205 – Konstruksi Bangunan Sipil Telekomunikasi untuk Prasarana Transportasi
- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 42206 - Konstruksi Sentral Telekomunikasi
- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 42203 – Konstruksi Bangunan Sipil Prasarana dan Sarana Sistem Pengolahan Limbah Padat, Cair, dan Gas
- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 42202 – Konstruksi Bangunan Sipil Pengolahan Air Bersih
- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 42201 – Konstruksi Jaringan Irigasi dan Drainase.

ii. Kegiatan usaha perdagangan:
- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 46100 - Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (*Fee*) Atau Kontrak

iii. Kegiatan usaha Aktivitas kebersihan umum bangunan:
- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 81210 – Aktivitas Kebersihan Umum Bangunan

iv. Kegiatan usaha Instalasi listrik:
- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 43211 - Instalasi Listrik

v. Kegiatan usaha Instalasi Telekomunikasi:
- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 43212 – Instalasi Telekomunikasi

iii. Running businesses in the Industrial Estate sector:
- In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 68130 - Industrial Estate

b. Supporting businesses activities, include:
i. Business activities on building development, maintenance, and repair:
- In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 42204 - Construction of Electrical Civil Building
- In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 42205 - Construction of Telecommunication Civil Buildings for Transportation Infrastructure
- In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 42206 - Construction of Telecommunication Center
- In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 42203 - Construction of Civil Building Infrastructure and Facilities for Solid, Liquid, and Gas Waste Treatment Systems
- In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 42202 - Construction of Civil Buildings for Clean Water Treatment
- In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 42201 - Construction of Irrigation and Drainage Networks

ii. Business activities on Trading:
- In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 46100 - Large Trade on Fee or Contract Basis

iii. Business activities on General Building Cleaning:
- In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 81210 - General Building Cleaning Activities

iv. Business activities in Electrical Installation:
- In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 43211 - Electrical Installation

v. Business activities in Telecommunications Installation:
- In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 43212 - Telecommunications Installation

vi. Kegiatan usaha Instalasi Saluran Air (*Plumbing*):
   - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 43221 - Instalasi Saluran Air (*Plumbing*)

vii. Kegiatan usaha Instalasi mekanikal:
   - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 43291 – Instalasi Mekanikal

viii. Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 47112 - Perdagangan Eceran Berbagai Macam Barang Yang Utamanya Makanan, Minuman Atau Tembakau Bukan di Minimarket/ Supermarket/Hypermarket (Tradisional)

ix. Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 47221 - Perdagangan Eceran Minuman Beralkohol

x. Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 47222 - Perdagangan Eceran Minuman Tidak Beralkohol

xi. Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 55110 – Hotel Bintang

xii. Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 56101 – Restoran

xiii. Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 56301 - Bar

xiv. Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia Nomor 56303 – Rumah Minum/Kafe

Kegiatan Usaha pada Tahun Buku 2025

Menjalankan usaha real estat dan properti, antara lain meliputi perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estat, yaitu penjualan bangunan-bangunan rumah, gedung perkantoran, gedung pertokoan, unit-unit ruangan apartemen, ruangan kantor, ruangan pertokoan, dan lain-lain.

Jenis Barang yang Dihasilkan

Bangunan rumah, apartemen, gedung perkantoran, gedung pertokoan, dan lain-lain.

vi. Business activities in Plumbing Installation:
   - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 43221 - Installation of Water Channels (Plumbing)

vii. Business activities in Mechanical Installation:
   - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 43291 - Mechanical Installation

viii. Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 47112 - Retail Trade of Various Goods Primarily Food, Beverages, or Tobacco, Not Conducted in Minimarkets, Supermarkets, or Hypermarkets (Traditional Retail).

ix. Business activities in accordance with Indonesian Standard Industrial Classification No.47221 - Retail Trade on Alcoholic Beverages

x. Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 47222 - Retail Trade of Non-Alcoholic Beverages

xi. Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 55110 - Star Hotels

xii. Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 56101 - Restaurants

xiii. Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 56301 - Bars

xiv. Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification No. 56303 - Teahouses/Cafes

Business Activities during the 2025 Financial Year

Conducting real estate and property businesses, including trading related to real estate business, such as selling residential buildings, office buildings, commercial buildings, apartment units, office spaces, commercial spaces, and others.

Type of Properties Developed

Residential buildings, apartments, office buildings, commercial buildings, among others.

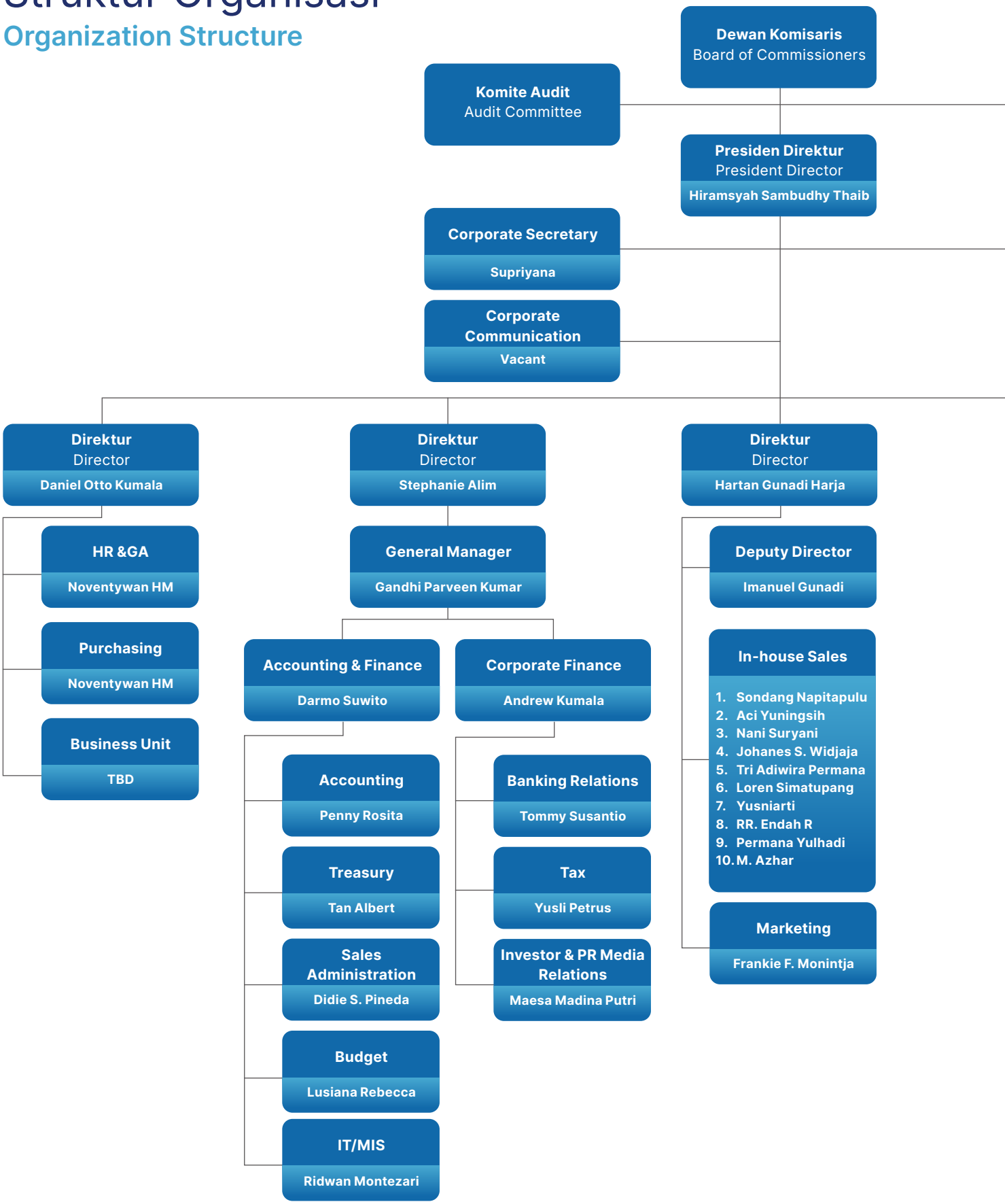
Wilayah Operasional Perseroan
The Company's Operational Area

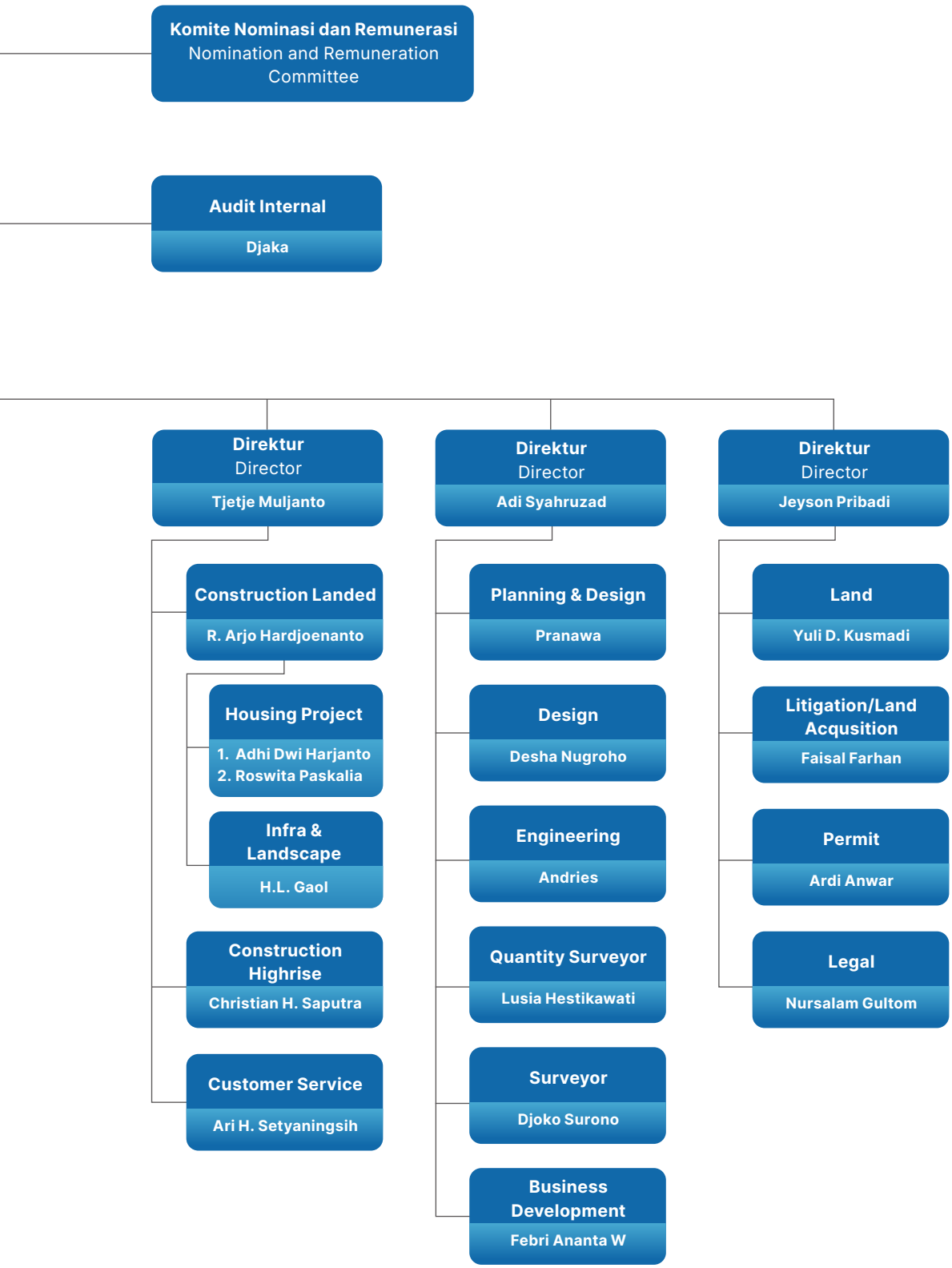


Perseroan melaksanakan kegiatan operasional di wilayah Desa Babakan Madang, Desa Sumur Batu, Desa Cijayanti, Desa Citaringgul, Desa Bojong Koneng, Desa Cipambuan, Desa Kadumangu, Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, dan Desa Cadasngampar, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor.

The Company operates in the areas of Babakan Madang Village, Sumur Batu Village, Cijayanti Village, Citaringgul Village, Bojong Koneng Village, Cipambuan Village, Kadumangu Village, Karang Tengah Village, Babakan Madang District, and Cadasngampar Village, Sukaraja District, Bogor Regency.

Struktur Organisasi
Organization Structure




Komite Nominasi dan Remunerasi
Nomination and Remuneration Committee
Audit Internal
Djaka
Direktur
Director
Tjetje Muljanto
Construction Landed
R. Arjo Hardjoenanto
Housing Project
1. Adhi Dwi Harjanto
2. Roswita Paskalia
Infra & Landscape
H.L. Gaol
Construction Highrise
Christian H. Saputra
Customer Service
Ari H. Setyaningsih
Direktur
Director
Adi Syahruzad
Planning & Design
Pranawa
Design
Desha Nugroho
Engineering
Andries
Quantity Surveyor
Lusia Hestikawati
Surveyor
Djoko Surono
Business Development
Febri Ananta W
Direktur
Director
Jeyson Pribadi
Land
Yuli D. Kusmadi
Litigation/Land Acqusition
Faisal Farhan
Permit
Ardi Anwar
Legal
Nursalam Gultom

Direksi
Board of Directors



Jeyson Pribadi
Direktur
Director

Adi Syahruzad
Direktur
Director

Daniel Otto Kumala
Direktur
Director



Hiramsyah Sambudhy Thaib
Presiden Direktur
President Director

Stephanie Alim
Direktur
Director

Tjetje Muljanto
Direktur
Director

Hartan Gunadi Harja
Direktur
Director

Profil Direksi
Profiles of Board of Directors

Hiramsyah Sambudhy Thaib



Presiden Direktur
President Director

Usia 63 tahun per 31 Desember 2025
63 years old as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

S1 Jurusan Teknik Arsitektur, Institut Teknologi Bandung (1989)

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No. 39 tanggal 30 Juni 2025, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

- 1996 - 1997, Credit & Marketing Director, Bank Indonesia Team Member's for PT Bank Asta Rescue Plan
- 1989 - 1997, Senior Business Manager PT Bank Niaga Tbk, Regional Commercial Banking Area I
- 1997, Vice President PT Bakrieland Development Tbk
- 1997 - 2004, Presiden Direktur & CEO PT Bali Nirwana Resort, Nirwana Bali Resort, Owning Company
- 2001 - September 2004, Presiden Komisaris PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN)
- September 2004 - Maret 2005, Presiden Direktur & CEO PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN)
- April 2005 - April 2007, Chief Executive Officer PT Bakrie Capital Indonesia
- Mei 2006 - April 2007, Komisaris PT Bakrieland Development Tbk
- April 2007 - Juni 2012, Presiden Direktur & CEO PT Bakrieland Development Tbk
- Juni 2012 - Oktober 2016 Presiden Direktur & CEO PT Bakrie Investa Eco Industri
- Juni 2012 - Oktober 2016 Presiden Direktur & CEO PT Trans Kalimantan Economic Zone
- Desember 2010 - Agustus 2016, Komisaris PT Jasa Sarana
- Juni 2014 - Januari 2016, Presiden Direktur & CEO PT TRG Investama
- Februari 2016 - 2018, Komisaris PT TRG Investama
- April 2014 - Oktober 2016 Presiden Direktur & CEO PT Maloy Batuta Trans kalimantan
- Februari 2016 - Desember 2019 Team Leader of Acceleration for the Development of Priority Tourism (10 New Bali) Kementerian Pariwisata RI

Educational Background

Bachelor's Degree in Architecture, Institut Teknologi Bandung (1989)

Legal Basis of Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (BARUPST) as set forth in Notarial Deed No. 39 dated June 30, 2025, drawn up before Nitra Reza, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City.

Work Experiences

- 1996 – 1997, Credit & Marketing Director; Member of the Bank Indonesia team for the PT Bank Asta Rescue Plan
- 1989 – 1997, Senior Business Manager, PT Bank Niaga Tbk, Regional Commercial Banking Area I
- 1997, Vice President, PT Bakrieland Development Tbk
- 1997 – 2004, President Director & CEO, PT Bali Nirwana Resort (owner of Nirwana Bali Resort)
- 2001 – September 2004, President Commissioner, PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN)
- September 2004 – March 2005, President Director & CEO, PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN)
- April 2005 – April 2007, Chief Executive Officer, PT Bakrie Capital Indonesia
- May 2006 – April 2007, Commissioner, PT Bakrieland Development Tbk
- April 2007 – June 2012, President Director & CEO, PT Bakrieland Development Tbk
- June 2012 – October 2016, President Director & CEO, PT Bakrie Investa Eco Industri
- June 2012 – October 2016, President Director & CEO, PT Trans Kalimantan Economic Zone
- December 2010 – August 2016, Commissioner, PT Jasa Sarana
- June 2014 – January 2016, President Director & CEO, PT TRG Investama
- February 2016 – 2018, Commissioner, PT TRG Investama
- April 2014 – October 2016, President Director & CEO, PT Maloy Batuta Trans Kalimantan
- February 2016 – December 2019, Team Leader for the Acceleration of Priority Tourism Development (10 New Bali), Ministry of Tourism of the Republic of Indonesia

- Januari 2019 - Desember 2019 Member of The Medan Tourism Polytechnic Assistance Board Kementerian Pariwisata RI

- April 2019 - Desember 2019 Team Leader of Tourism Special Economic Zones Establishment Working Group, Kementerian Pariwisata RI
- September 2020 - Agustus 2021 Presiden Komisaris PT Gobel Dharma Nusantara

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.

Rangkap Jabatan

- Ketua Kolega Coworking Space
- Komisaris PT Pana Homes Gobel Indonesia
- Presiden Direktur PT Gotrans Logistics International
- Wakil Presiden Komisaris PT Gobel Dharma Sarana Karya
- Presiden Direktur PT Anggrek Gorontalo Internasional Terminal
- Presiden Direktur PT Gobel Dharma Nusantara
- Komisaris PT Panasonic Gobel Indonesia
- Presiden Direktur PT Indonesia Internasional Automotive Proving Ground
- Presiden Direktur PT Izumi Sentul Realty
- Presiden Direktur & Group CEO PT Gobel International

Informasi Perubahan Komposisi Direksi

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Direksi Perseroan dari 9 orang menjadi 7 orang. Alasan perubahan susunan anggota Direksi Perseroan adalah untuk menyesuaikan dengan perkembangan organisasi.

- January 2019 – December 2019, Member of the Medan Tourism Polytechnic Assistance Board, Ministry of Tourism of the Republic of Indonesia
- April 2019 – December 2019, Team Leader, Working Group for the Establishment of Tourism Special Economic Zones, Ministry of Tourism
- September 2020 – August 2021, President Commissioner, PT Gobel Dharma Nusantara

Affiliations

Maintains no direct or indirect affiliation with other members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners, nor with the Company's major or controlling shareholders, down to individual owners.

Concurrent Positions

- Chairman, Kolega Coworking Space
- Commissioner, PT Pana Homes Gobel Indonesia
- President Director, PT Gotrans Logistics International
- Vice President Commissioner, PT Gobel Dharma Sarana Karya
- President Director, PT Anggrek Gorontalo Internasional Terminal
- President Director, PT Gobel Dharma Nusantara
- Commissioner, PT Panasonic Gobel Indonesia
- President Director, PT Indonesia Internasional Automotive Proving Ground
- President Director, PT Izumi Sentul Realty
- President Director & Group CEO, PT Gobel International

Changes in the Board of Directors Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Directors was changed from nine members to seven members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Directors with the Company's evolving organizational structure.

Daniel Otto Kumala



Direktur
Director

Usia 41 tahun per 31 Desember 2025
41 years old as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

Bachelor of Arts in International Relations, di University of Southern California (2003-2007).

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No. 39 tanggal 30 Juni 2025, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

- 2009–2010, PT Sukaputra Graha Cemerlang
- 2010–2020, Manajer Proyek Properti, PT Sentul City Tbk
- 2020–2025, Direktur Utama, PT Jaya Selaras Gemilang

Hubungan Afiliasi

Memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, yaitu Stephanie Alim dan Jeyson Pribadi, anggota Dewan Komisaris Reina Kumala Kwee dan dengan pemegang saham utama dan pengendali.

Rangkap Jabatan

- Komisaris Utama PT Kencana Pondok Sejahtera
- Komisaris Utama Pondok Gemilang Sejahtera
- Komisaris Utama PT Mulya Cahaya Permata
- Komisaris PT Jaya Selaras Utama
- Direktur Utama PT Bintang Perdana Mulia
- Direktur Utama PT Kencana Pondok Abadi
- Presiden Direktur PT Jaya Selaras Gemilang

Informasi Perubahan Komposisi Direksi

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Direksi Perseroan dari 9 orang menjadi 7 orang. Alasan perubahan susunan anggota Direksi Perseroan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.

Educational Background

Bachelor of Arts in International Relations, University of Southern California (2003-2007).

Legal Basis of Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (BARUPST) as set forth in Notarial Deed No. 39 dated June 30, 2025, drawn up before Nitra Reza, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City.

Work Experiences

- 2009-2010, PT Sukaputra Graha Cemerlang
- 2010-2020, Property Project Manager, PT Sentul City Tbk
- 2020-2025, President Director, PT Jaya Selaras Gemilang

Affiliations

Maintains affiliated relations with fellow members of the Board of Directors, Stephanie Alim and Jeyson Pribadi; with members of the Board of Commissioners, Reina Kumala Kwee; and with the Company's major and controlling shareholders.

Concurrent Positions

- President Commissioner, PT Kencana Pondok Sejahtera
- President Commissioner, Pondok Gemilang Sejahtera
- President Commissioner, PT Mulya Cahaya Permata
- Commissioner, PT Jaya Selaras Utama
- President Director, PT Bintang Perdana Mulia
- President Director, PT Kencana Pondok Abadi
- President Director, PT Jaya Selaras Gemilang

Changes in the Board of Directors Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Directors was changed from nine members to seven members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Directors with the Company's evolving organizational structure.

Stephanie Alim



Direktur
Director

Usia 37 tahun per 31 Desember 2025
37 years old as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

Bachelor of Science in Business Management Jurusan Entrepreneurship dan Planning, Analysis, and Control di Babson College, Amerika Serikat.

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No. 39 tanggal 30 Juni 2025, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

- 2010 - 2016, Direktur PT Maxim Houseware Indonesia
- 2011 - 2016, Assistant Managing Direktur di PT Maspion Unit 1-Maxim division
- 2024 – 2025, Wakil Presiden Komisaris PT Sentul City Tbk

Hubungan Afiliasi

Memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, yaitu Daniel Otto Kumala dan Jeyson Pribadi, anggota Dewan Komisaris Reina Kumala Kwee dan dengan pemegang saham utama dan pengendali.

Rangkap Jabatan

Tidak memiliki rangkap jabatan.

Informasi Perubahan Komposisi Direksi

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Direksi Perseroan dari 9 orang menjadi 7 orang. Alasan perubahan susunan anggota Direksi Perseroan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.

Educational Background

Bachelor of Science in Business Management, with concentrations in Entrepreneurship and Planning, Analysis, and Control, Babson College, United States.

Legal Basis of Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (BARUPST) as set forth in Notarial Deed No. 39 dated June 30, 2025, drawn up before Nitra Reza, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City.

Work Experiences

- 2010–2016, Director, PT Maxim Houseware Indonesia
- 2011–2016, Assistant Managing Director, PT Maspion Unit 1 – Maxim Division
- 2024–2025, Vice President Commissioner, PT Sentul City Tbk

Affiliations

Maintains affiliated relations with fellow members of the Board of Directors, Daniel Otto Kumala and Jeyson Pribadi; with a member of the Board of Commissioners, Reina Kumala Kwee; and with the Company's major and controlling shareholders.

Concurrent Positions

Does not hold any concurrent positions.

Changes in the Board of Directors Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Directors was changed from nine members to seven members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Directors with the Company's evolving organizational structure.

Tjetje Muljanto



Direktur
Director

Usia 63 tahun per 31 Desember 2025
63 years old as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

Pernah menempuh pendidikan di Fakultas Teknik Arsitektur, Universitas Soegijapranata, Semarang.

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No. 39 tanggal 30 Juni 2025, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

1994, Biesse Group, Italia.

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.

Rangkap Jabatan

- Direktur PT Kencana Pondok Sejahtera
- Direktur Utama PT Mulya Cahaya Permata
- Direktur PT Karya Megah Sukses
- Komisaris PT Bintang Perdana Mulia
- Direktur PT Pondok Gemilang Sejahtera
- Direktur PT Kencana Pondok Abadi

Informasi Perubahan Komposisi Direksi

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Direksi Perseroan dari 9 orang menjadi 7 orang. Alasan perubahan susunan anggota Direksi Perseroan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.

Educational Background

Studied at the Faculty of Architectural Engineering, Universitas Soegijapranata, Semarang.

Legal Basis of Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (BARUPST) as set forth in Notarial Deed No. 39 dated June 30, 2025, drawn up before Nitra Reza, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City.

Work Experience

1994, Biesse Group, Italy.

Affiliations

Maintains no direct or indirect affiliation with other members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners, nor with the Company's major or controlling shareholders, up to the ultimate individual beneficial owner.

Concurrent Positions

- Director, PT Kencana Pondok Sejahtera
- President Director, PT Mulya Cahaya Permata
- Director, PT Karya Megah Sukses
- Commissioner, PT Bintang Perdana Mulia
- Director, PT Pondok Gemilang Sejahtera
- Director, PT Kencana Pondok Abadi

Changes in the Board of Directors Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Directors was changed from nine members to seven members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Directors with the Company's evolving organizational structure.

Adi Syahruzad



Direktur
Director

Usia 63 tahun per 31 Desember 2025
63 years old as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

Sarjana Jurusan Teknik Arsitektur, Institut Teknologi Bandung (ITB) 1987.

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No. 39 tanggal 30 Juni 2025, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

- 1987–1988, Asisten Perencana Kota, PT Pantja Bhakti Utama
- 1988–1994, Wakil Kepala Divisi, PT Bumi Serpong Damai (BSD City)
- 1994–1995, Asisten Eksekutif COO, PT Royal Sentul Highlands

- 1995 - 1996, Kepala Departemen, PT Royal Sentul Highlands
- 1996 - 2000, Direktur Pelaksana, PT Karyadeka Alam Lestari
- 2000 - 2004, Direktur Utama, PT Cakrawala Gita Pratama
- 2005, Wakil Direktur Utama, PT Almaron Perkasa
- 2005 - 2011, Direktur Utama, PT Marunda Land
- 2012 - 2016, Penasihat Dewan Direksi, Transpacific Group
- 2011 - 2013, Komisaris Utama, PT Gading Development
- 2011 - 2022, Penasihat Senior, PT Karyadeka Alam Lestari

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.

Rangkap Jabatan

- Penasihat Bisnis Properti, PT Karabha Digdaya
- Pendiri dan CEO, PT Kedaton Maha Prabu

Informasi Perubahan Komposisi Direksi

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Direksi Perseroan dari 9 orang menjadi 7 orang. Alasan perubahan susunan anggota Direksi Perseroan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.

Educational Background

Bachelor's Degree in Architectural Engineering, Institut Teknologi Bandung, 1987.

Legal Basis of Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (BARUPST) as set forth in Notarial Deed No. 39 dated June 30, 2025, drawn up before Nitra Reza, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City.

Work Experiences

- 1987 - 1988, Assistant to Urban Planner, PT Pantja Bhakti Utama
- 1988 - 1994, Deputy Division Head, PT Bumi Serpong Damai (BSD City)
- 1994 - 1995, Executive Assistant to the COO, PT Royal Sentul Highlands
- 1995 - 1996, Department Head, PT Royal Sentul Highlands
- 1996 - 2000, Managing Director, PT Karyadeka Alam Lestari
- 2000 - 2004, President Director, PT Cakrawala Gita Pratama
- 2005, Vice President, PT Almaron Perkasa
- 2005 - 2011, President Director, PT Marunda Land
- 2012 - 2016, Advisor to the Board, Transpacific Group
- 2011 - 2013, President Commissioner, PT Gading Development
- 2011 - 2022, Senior Advisor, PT Karyadeka Alam Lestari

Affiliations

Maintains no direct or indirect affiliation with other members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners, nor with the Company's major or controlling shareholders, up to the ultimate individual beneficial owner.

Concurrent Positions

- Property Business Advisor, PT Karabha Digdaya
- Co-Founder and CEO, PT Kedaton Maha Prabu

Changes in the Board of Directors Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Directors was changed from nine members to seven members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Directors with the Company's evolving organizational structure.

Hartan Gunadi Harja



Direktur
Director

Usia 64 tahun per 31 Desember 2025
64 years old as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

- Pernah menempuh pendidikan di Sekolah Tinggi Teologi Ekklesia
- Pernah menempuh pendidikan S2 Jurusan Marketing Universitas Prasetya Mulya

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No. 39 tanggal 30 Juni 2025, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

- 1990 - 1994, Branch Manager PT Lippo Bank
- 1994 – 1996, General Manager PT Lippo Cikarang Tbk
- 1996 – 1997, Assistant Direktur PT Lippo Karawaci Tbk
- 1997 – 2004, Direktur PT Sentul City Tbk
- 2004 – 2005, Direktur Mayapada Group
- 2006 – 2007, COO Gapura Prima Group
- 2008 – 2015, Direktur PT Sentul City Tbk
- 2015 – 2016, COO Binakarya Group
- 2017 – 2022, CEO PT Hartan Land

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.

Rangkap Jabatan

Tidak memiliki rangkap jabatan.

Informasi Perubahan Komposisi Direksi

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Direksi Perseroan dari 9 orang menjadi 7 orang. Alasan perubahan susunan anggota Direksi Perseroan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.

Educational Background

- Studied at Sekolah Tinggi Teologi Ekklesia
- Master's degree in Marketing at Universitas Prasetiya Mulya

Legal Basis of Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (BARUPST) as set forth in Notarial Deed No. 39 dated June 30, 2025, drawn up before Nitra Reza, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City.

Work Experiences

- 1990 - 1994, Branch Manager, PT Lippo Bank
- 1994 – 1996, General Manager, PT Lippo Cikarang Tbk
- 1996 – 1997, Assistant Director, PT Lippo Karawaci Tbk
- 1997 – 2004, Director, PT Sentul City Tbk
- 2004 – 2005, Director, Mayapada Group
- 2006 – 2007, COO, Gapura Prima Group
- 2008 – 2015, Director, PT Sentul City Tbk
- 2015 – 2016, COO, Binakarya Group
- 2017 – 2022, CEO, PT Hartan Land

Affiliations

Maintains no direct or indirect affiliation with other members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners, nor with the Company's major or controlling shareholders, up to the ultimate individual beneficial owner.

Concurrent Positions

Does not hold any concurrent positions.

Changes in the Board of Directors Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Directors was changed from nine members to seven members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Directors with the Company's evolving organizational structure.

Jeyson Pribadi



Direktur
Director

Usia 43 tahun per 31 Desember 2025
43 years old as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

- Bachelor of Business Administration – Finance & Marketing Loyola Marymount University – Los Angeles di Amerika Serikat (2004)
- Master of Business Administration – Management Loyola Marymount University – Los Angeles, Amerika Serikat (2006)

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No. 39 tanggal 30 Juni 2025, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

- 2009 - 2017, Direktur PT Argha Karya Prima Industry Tbk
- 2013 – 2024, Komisaris PT Cahaya Warna Prima

Hubungan Afiliasi

Memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi Daniel Otto Kumala dan Stephanie Alim, anggota Dewan Komisaris Reina Kumala Kwee dan dengan pemegang saham utama dan pengendali.

Rangkap Jabatan

- Direktur Utama PT Gunung Geulis Elok Abadi
- Presiden Komisaris PT Sukaputra Graha Cemerlang

Informasi Perubahan Komposisi Direksi

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Direksi Perseroan dari 9 orang menjadi 7 orang. Alasan perubahan susunan anggota Direksi Perseroan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.

Educational Background

- Bachelor of Business Administration – Finance & Marketing, Loyola Marymount University – Los Angeles, United States (2004)
- Master of Business Administration – Management, Loyola Marymount University – Los Angeles, United States (2006)

Legal Basis of Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (BARUPST) as set forth in Notarial Deed No. 39 dated June 30, 2025, drawn up before Nitra Reza, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City.

Work Experiences

- 2009 - 2017, Director, PT Argha Karya Prima Industry Tbk
- 2013 – 2024, Commissioner, PT Cahaya Warna Prima

Affiliations

Maintains affiliated relations with fellow members of the Board of Directors, Daniel Otto Kumala and Stephanie Alim; with a member of the Board of Commissioners, Reina Kumala Kwee; and with the Company's major and controlling shareholders.

Concurrent Positions

- President Director, PT Gunung Geulis Elok Abadi
- President Commissioner, PT Sukaputra Graha Cemerlang

Changes in the Board of Directors Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Directors was changed from nine members to seven members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Directors with the Company's evolving organizational structure.

Dewan Komisaris
Board of Commissioners



Lukita Dinarsyah Tuwo
Komisaris Independen
Independent Commissioner

Wahyu Utomo
Komisaris Independen
Independent Commissioner

Reina Kumala Kwee
Wakil Presiden Komisaris
Vice President Commissioner

Basaria Panjaitan
Presiden Komisaris
President Commissioner



Yuswandi Arsyad Temenggung
Komisaris
Commissioner

Gatot Sudariyono
Komisaris
Commissioner

Jonnardi
Komisaris Independen
Independent Commissioner

Sumarsono
Komisaris
Commissioner

Profil Dewan Komisaris
Profiles of the Board of Commissioners

Basaria Panjaitan



Presiden Komisaris
President Commissioner

Usia 68 tahun per 31 Desember 2025
68 years old as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

- Sepamilsukwan Polri I (1983-1984)
- Sekolah Lanjutan Perwira Polri (1996-1997)
- Spimnas LAN (2005)
- Sespati Polri (2008)
- Akademi Akuntansi (1982)
- Sarjana Hukum (2002)
- Magister Hukum (2007)

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No. 39 tanggal 30 Juni 2025, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

- 1984 - 1989, Paur Subdisbuk Disku Mabes Polri
- 1990 - 1995, Panit Sat. Idik. Baya Ditserse Mabes Polri
- 1997 - 2000, Kasat Narkoba Polda NTB
- 2000 - 2004, Kabag Narkoba Polda Jabar
- 2006 - 2008, Dir Reskrim Polda Kepri
- 2008 - 2009, Kapus Provos Divpropam Polri
- 2009 - 2010, Karobekum Sdelog Polri
- 2010 - 2014, Widyaiswara Madya Sespim
- 2014 - 2015, Sahlisospol Kapolri
- 2015 - 2019, Komisioner KPK

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.

Rangkap Jabatan

Tidak memiliki rangkap jabatan.

Informasi Perubahan Komposisi Dewan Komisaris

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris Perseroan dari 6 orang menjadi 8 orang. Alasan perubahan susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.

Educational Background

- Indonesian National Police Military Volunteer Officer Training (Sepamilsukwan Polri I), 1983–1984
- Advanced Police Officer School (Sekolah Lanjutan Perwira Polri), 1996–1997
- National Leadership School, State Administrative Agency (Spimnas LAN), 2005
- Senior Police Leadership School (Sespati Polri), 2008
- Accounting Academy, 1982
- Bachelor of Laws, 2002
- Master of Laws, 2007

Legal Basis of Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (BARUPST) as set forth in Notarial Deed No. 39 dated June 30, 2025, drawn up before Nitra Reza, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City.

Work Experiences

- 1984 - 1989, Sub-Office of Sub-Directorate of Administration, Finance Division, Indonesian National Police Headquarters
- 1990 - 1995, Officer of the Investigation Unit, Directorate of Criminal Investigation, Indonesian National Police Headquarters
- 1997 - 2000, Head of Narcotics Unit, West Nusa Tenggara Regional Police
- 2000 - 2004, Head of Narcotics Division, West Java Regional Police
- 2006 - 2008 Director of Criminal Investigation, Riau Islands Regional Police
- 2008 - 2009, Head of the Provost Center, Professional and Internal Affairs Division, Indonesian National Police
- 2009 - 2010, Head of Legal Bureau, Logistics Staff, Indonesian National Police
- 2010 - 2014, Senior Instructor, Police Staff and Leadership School
- 2014 - 2015, Expert Staff for Socio-Political Affairs to the Chief of the Indonesian National Police
- 2015 - 2019, Commissioner, Corruption Eradication Commission (KPK)

Affiliations

Maintains no direct or indirect affiliation with other members of the Board of Commissioners, nor with the Company's major or controlling shareholders, up to the ultimate individual beneficial owner.

Concurrent Positions

Does not hold any concurrent positions.

Changes in the Board of Commissioners Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Commissioners was changed from six members to eight members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Commissioners with the Company's evolving organizational structure.

Reina Kumala Kwee



Wakil Presiden Komisaris
Vice President Commissioner

Usia 46 tahun per 31 Desember 2025
46 years old as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

S1 Jurusan Business Administration, Loyola Marymount University, Los Angeles, California, USA (2003)

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No 39 tanggal 30 Juni 2025, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

- 2009 - 2010, Direktur PT Sentul City Tbk
- 2011 - 2013, Wakil Presiden Komisaris PT Sentul City Tbk

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya. Memiliki hubungan afiliasi dengan pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.

Rangkap Jabatan

- Komisaris, PT Sukaputra Graha Cemerlang
- Direktur, PT Jaya Selaras Gemilang

Informasi Perubahan Komposisi Direksi

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris Perseroan dari 6 orang menjadi 8 orang. Alasan perubahan susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.

Educational Background

Bachelor's Degree in Business Administration, Loyola Marymount University, Los Angeles, California, USA (2003)

Legal Basis of Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (BARUPST) as set forth in Notarial Deed No. 39 dated June 30, 2025, drawn up before Nitra Reza, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City.

Work Experiences

- 2009 – 2010, Director, PT Sentul City Tbk
- 2011 – 2013, Vice President Commissioner, PT Sentul City Tbk

Affiliations

Maintains no affiliation with other members of the Board of Commissioners, but maintains affiliation, both direct and indirect, with the Company's major and controlling shareholders, down to individual owners.

Concurrent Positions

- Commissioner, PT Sukaputra Graha Cemerlang
- Director, PT Jaya Selaras Gemilang

Changes in the Board of Directors Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Commissioners was changed from six members to eight members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Commissioners with the Company's evolving organizational structure.

Sumarsono



Komisaris
Commissioner

Usia 70 tahun per 31 Desember 2025
70 years old as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

Sarjana Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (1986)

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No. 39 tanggal 30 Juni 2025, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

- 1974 - 1984, Supervisor, Housekeeping Department, PT Bhakti Ksatria Utama
- 1982 - 1988, Auditor Eksternal, Kantor Akuntan Publik Drs. O. Pieter Arifin
- 1988 - 1991, General Manager Finance & Accounting, PT Linolen Sari Nabati Murni
- 1991 - 1997, PT Toyo Diptana Mas
- 1997 - 2000, PT Royal Ostrindo
- 2000 - 2002, PT Dayu Bahtera Kurnia
- Juni 2002 - Juni 2005, Chief Internal Audit, Perseroan
- Juli 2005 - Juni 2007, Asisten Direktur, Perseroan
- Juni 2007 - Juni 2008, Anggota Komite Audit, Perseroan

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.

Rangkap Jabatan

- Direktur Utama, PT Gazelle Indonesia
- Komisaris, PT Aftanesia Raya
- Komisaris, PT Bukita Jonggol Asri
- Komisaris, PT Sentul PP Properti
- Komisaris, PT Sentul City Properti

Informasi Perubahan Komposisi Dewan Komisaris

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris Perseroan dari 6 orang menjadi 8 orang. Alasan perubahan susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.

Educational Background

Bachelor's Degree in Accounting from Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (1986)

Legal Basis of Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (BARUPST) as set forth in Notarial Deed No. 39 dated June 30, 2025, drawn up before Nitra Reza, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City.

Work Experiences

- 1974 - 1984, Supervisor of Housekeeping Department, PT Bhakti Ksatria Utama
- 1982 - 1988, External Auditor, Drs. O. Pieter Arifin Public Accounting Firm
- 1988 - 1991, General Manager Finance & Accounting, PT Linolen Sari Nabati Murni
- 1991 - 1997, PT Toyo Diptana Mas
- 1997 - 2000, PT Royal Ostrindo
- 2000 - 2002, PT Dayu Bahtera Kurnia
- June 2002 - June 2005, Chief Internal Audit, the Company
- July 2005 - June 2007, Assistant Director, the Company
- June 2007 - June 2008, Member of the Audit Committee, the Company

Affiliations

Maintains no direct or indirect affiliation with other members of the Board of Commissioners, nor with the Company's major or controlling shareholders, up to the ultimate individual beneficial owner.

Concurrent Positions

- President Director, PT Gazelle Indonesia
- Commissioner, PT Aftanesia Raya
- Commissioner, PT Bukita Jonggol Asri
- Commissioner, PT Sentul PP Properti
- Commissioner, PT Sentul City Properti

Changes in the Board of Commissioners Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Commissioners was changed from six members to eight members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Commissioners with the Company's evolving organizational structure.

Yuswandi Arsyad Temenggung



Komisaris
Commissioner

Usia 69 tahun per 31 Desember 2025
69 years old as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

- S1: Bachelor of Agricultural Science, University of Lampung, Lampung (1981)
- S2: Regional Science, Cornell University, New York, USA (1991)
- S2: Regional Economics, Cornell University, New York, USA (1993)
- S3: Regional Science, Cornell University, New York, USA (1995)

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No 39 tanggal 30 Juni 2025, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

- 2024, Staf Ahli Dewan Perwakilan Daerah (DPD-RI) tentang Penyusunan Undang-Undang Pengelolaan Aset Daerah, Komisi IV DPD RI
- 2023, Short Term Consultant (STC) Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (KLHK) tentang Perumusan Kerangka Kelembagaan Perlindungan dan Pengelolaan Mangrove di Tingkat Nasional dan Daerah
- 2018 - 2019, Senior Advisor Consultant to the Staff of the Governance Unit World Bank for Public Financial Management
- 2018 - 2020, Staf Ahli Badan Nasional Pengelola Perbatasan (BNPP)
- 2017 - 2022: Associate Professor (Lektor Kepala), Institut Ilmu Pemerintahan Dalam Negeri (IPDN), Kementerian Dalam Negeri
- 2014 - 2017, Sekretaris Jenderal, Kementerian Dalam Negeri
- 2014 – 2018: Member of Supervisory Board of BAPERTARUM-PNS
- 2010 - 2014, Direktur Jenderal Keuangan Daerah, Kementerian Dalam Negeri
- 2004 - 2010, Kepala Biro Perencanaan dan Penganggaran, Kementerian Dalam Negeri
- 2002 - 2004, Director of Foreign Cooperation, Kementerian Dalam Negeri
- 2001 - 2002, Director of Regional Investment, Kementerian Dalam Negeri
- 1999 - 2001, Assistant Deputy for Monetary Affairs, the Office of the Coordinating Ministry for Economy

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.

Rangkap Jabatan

Tidak memiliki rangkap jabatan

Informasi Perubahan Komposisi Direksi

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris Perseroan dari 6 orang menjadi 8 orang. Alasan perubahan susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.

Educational Background

- Bachelor of Agricultural Science, Universitas Lampung, Lampung (1981)
- Master's Degree in Regional Science, Cornell University, New York, USA (1991)
- Master's Degree in Regional Economics, Cornell University, New York, USA (1993)
- Doctorate in Regional Science, Cornell University, New York, USA (1995)

Legal Basis of Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (BARUPST) as set forth in Notarial Deed No. 39 dated June 30, 2025, drawn up before Nitra Reza, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City.

Work Experiences

- 2024, Expert Staff to the Regional Representative Council of the Republic of Indonesia (DPD RI), contributing to the drafting of legislation on Regional Asset Management, Commission IV
- 2023, Short-Term Consultant to the Ministry of Environment and Forestry (KLHK), on the formulation of institutional frameworks for mangrove protection and management at national and regional levels
- 2018 – 2019, Senior Advisor Consultant to the Governance Unit staff, World Bank, focusing on public financial management
- 2018 – 2020, Expert Staff, National Border Management Agency (BNPP)
- 2017 – 2022, Associate Professor, Institut Pemerintahan Dalam Negeri, Ministry of Home Affairs
- 2014 – 2017, Secretary General, Ministry of Home Affairs
- 2014 – 2018, Member of the Supervisory Board, BAPERTARUM-PNS
- 2010 – 2014, Director General of Regional Finance, Ministry of Home Affairs
- 2004 – 2010, Head of Planning and Budgeting Bureau, Ministry of Home Affairs
- 2002 – 2004, Director of Foreign Cooperation, Ministry of Home Affairs
- 2001 – 2002, Director of Regional Investment, Ministry of Home Affairs
- 1999 – 2001, Assistant Deputy for Monetary Affairs, Office of the Coordinating Ministry for the Economy

Affiliations

Maintains no direct or indirect affiliation with other members of the Board of Commissioners, nor with the Company's major or controlling shareholders, down to individual owners.

Concurrent Positions

Does not hold any concurrent positions

Changes in the Board of Directors Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Directors was changed from nine members to seven members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Directors with the Company's evolving organizational structure.

Wahyu Utomo



Komisaris Independen
Independent Commissioner

Usia 61 tahun per 31 Desember 2025
61 years old as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

- Sarjana Jurusan Teknik Sipil, Institut Teknologi Bandung (1987)
- Magister Regional Science, Cornell University, New York, USA (1999)
- Doktor Regional Science, Cornell University, New York, USA (2002)

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No. 39 tanggal 30 Juni 2025, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

- 2005 – 2007, Asisten Deputi Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kalimantan-Sulawesi
- 2011 – Februari 2014, Kepala Divisi Integrasi Program di Komite Percepatan dan Perluasan Pengembangan Ekonomi Indonesia (KP3EI)
- 2007 – Mei 2014, Asisten Deputi Pengembangan Perumahan, Lahan, dan Kerjasama Pemerintah-Badan Usaha, Kemenko Perekonomian
- Juli 2009 – Juni 2014, Presiden Komisaris PT Amartha Karya (BUMN Konstruksi)
- Februari 2009 – Juli 2019, Komisaris PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero)
- Februari 2014 – 2016, Sekretaris Wakil di Komite Percepatan dan Perluasan Pengembangan Ekonomi Indonesia (KP3EI)
- Juni 2014 – November 2016, Staf Ahli Menteri Koordinator Bidang Perekonomian tentang Pengembangan Daerah
- November 2016 – April 2020, Deputi Menteri Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah, Kemenko Perekonomian
- April 2019 – Februari 2023, Komisaris PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (Persero)
- Oktober 2023 – Februari 2024, Ketua Tim Pelaksana Percepatan Reforma Agraria

Educational Background

- Bachelor's Degree in Civil Engineering, Institut Teknologi Bandung (1987)
- Master of Regional Science, Cornell University, New York, United States (1999)
- Doctor of Regional Science, Cornell University, New York, United States (2002)

Legal Basis of Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (BARUPST) as set forth in Notarial Deed No. 39 dated June 30, 2025, drawn up before Nitra Reza, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City.

Work Experiences

- 2005 – 2007, Assistant Deputy of Infrastructure and Development for Kalimantan–Sulawesi Region
- 2011 – February 2014, Head of Program Integration Division, Committee for the Acceleration and Expansion of Indonesia's Economic Development (KP3EI)
- 2007 – May 2014, Assistant Deputy for Housing Development, Land Affairs, and Public–Private Partnership, Coordinating Ministry for Economic Affairs
- July 2009 – June 2014, President Commissioner, PT Amartha Karya (State-Owned Enterprise in Construction)
- February 2009 – July 2019, Commissioner, PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero)
- February 2014 – 2016, Deputy Secretary, Committee for the Acceleration and Expansion of Indonesia's Economic Development (KP3EI)
- June 2014 – November 2016, Senior Advisor to the Coordinating Minister for Economic Affairs on Regional Development
- November 2016 – April 2020, Deputy for Infrastructure Acceleration and Regional Development, Coordinating Ministry for Economic Affairs
- April 2019 – February 2023, Commissioner, PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (Persero)
- October 2023 – February 2024, Head of the Implementing Team for Agrarian Reform Acceleration

- Juni 2023 – Februari 2024, Ketua Tim Pelaksana Penyelesaian Ketidaksesuaian Tata Ruang, Kawasan Hutan, Izin, Konsesi, Hak Atas Tanah dan/atau Hak Pengelolaan
- April 2016 – Februari 2024, Sekretaris Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta
- November 2016 – Februari 2024, Ketua Tim Pelaksana Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPPIP)

- Mei 2020 – Februari 2024, Deputi Menteri Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang, Kemenko Perekonomian
- Maret – Oktober 2024, Staf Khusus Menteri Bidang Pembangunan Infrastruktur dan Investasi, Kemenko Perekonomian

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.

Rangkap Jabatan

- Anggota Tim Pelaksana Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus (KEK)
- Staf Khusus Menteri Bidang Percepatan Pembangunan Wilayah, Kemenko Perekonomian

Informasi Perubahan Komposisi Dewan Komisaris

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris Perseroan dari 6 orang menjadi 8 orang. Alasan perubahan susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.

- June 2023 – February 2024, Head of the Implementing Team for the Resolution of Spatial Planning, Forest Area, Licensing, Concessions, and Land Tenure Misalignment
- April 2016 – February 2024, Secretary, One Map Policy Acceleration Team
- November 2016 – February 2024, Head of the Implementing Team, Committee for the Acceleration of Priority Infrastructure Delivery (KPPIP)
- May 2020 – February 2024, Deputy for Regional Development and Spatial Planning, Coordinating Ministry for Economic Affairs
- March – October 2024, Special Advisor to the Minister for Infrastructure Development and Investment, Coordinating Ministry for Economic Affairs

Affiliations

Maintains no direct or indirect affiliation with other members of the Board of Commissioners, nor with the Company's major or controlling shareholders, up to the ultimate individual beneficial owner.

Concurrent Positions

- Member of the Implementing Team, National Council for Special Economic Zones (KEK)
- Special Advisor to the Minister for Regional Development Acceleration, Coordinating Ministry for Economic Affairs

Changes in the Board of Commissioners Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Commissioners was changed from six members to eight members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Commissioners with the Company's evolving organizational structure.

Lukita Dinarsyah Tuwo



Komisaris Independen
Independent Commissioner

Usia 64 tahun per 31 Desember 2025
64 years old as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

- Sarjana Jurusan Teknik Industri, Institut Teknologi Bandung (1985)
- Magister Jurusan Ekonomi, Vanderbilt University, Nashville, Tennessee, USA (1992)
- Doktor Jurusan Ekonomi, University of Illinois, Urbana-Champaign, USA (1998)

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No. 39 tanggal 30 Juni 2025, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

- 2002 - 2005, Secretary of the Financial Sector Policy Committee (KKSK).
- 2004 - 2018, Komisaris, Permata Bank Tbk
- 2005 - 2010, Deputy for Development Funding Affairs, Bappenas
- 2006 - 2012, Komisaris, PT Trans-Pasific Petrochemical Indonesia
- 2010 - 2014, Vice Minister of National Development Planning/ Vice Chairman Bappenas
- 2014 - 2017, Executive Secretary to the Coordinating Minister for Economic Affairs
- 2014 - 2017, Supervisory Board, BPDP Palm Oil
- 2015 - 2018, Komisaris, PT Perusahaan Perdagangan Indonesia
- 2017 - 2019, Ketua Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam
- 2018 - 2020, Komisaris, PT Pelindo 1
- 2020 – 2025, Komisaris, PT JPPI

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.

Rangkap Jabatan

Direktur Eksekutif Sekretariat Transformasi Ekonomi Indonesia, Wakil Menteri Perencanaan Makro, Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional (PPN)/Bappenas.

Informasi Perubahan Komposisi Dewan Komisaris

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris Perseroan dari 6 orang menjadi 8 orang. Alasan perubahan susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.

Educational Background

- Bachelor's Degree in Industrial Engineering, Institut Teknologi Bandung (1985)
- Master's Degree in Economics, Vanderbilt University, Nashville, Tennessee, United States (1992)
- Doctorate in Economics, University of Illinois at Urbana–Champaign, United States (1998)

Legal Basis of Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (BARUPST) as set forth in Notarial Deed No. 39 dated June 30, 2025, drawn up before Nitra Reza, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City.

Work Experiences

- 2002 - 2005, Secretary of the Financial Sector Policy Committee (KKSK).
- 2004 - 2018, Commissioner, Permata Bank Tbk
- 2005 - 2010, Deputy for Development Funding Affairs, Bappenas
- 2006 - 2012, Commissioner, PT Trans-Pasific Petrochemical Indonesia
- 2010 - 2014, Vice Minister of National Development Planning/ Vice Chairman Bappenas
- 2014 - 2017, Executive Secretary to the Coordinating Minister for Economic Affairs
- 2014 - 2017, Supervisory Board, BPDP Palm Oil
- 2015 - 2018, Commissioner, PT Perusahaan Perdagangan Indonesia
- 2017 - 2019, Head of the Batam Free Trade Zone and Free Port Authority
- 2018 - 2020, Commissioner, PT Pelindo 1
- 2020 – 2025, Commissioner, PT JPPI

Affiliations

Maintains no direct or indirect affiliation with other members of the Board of Commissioners, nor with the Company's major or controlling shareholders, up to the ultimate individual beneficial owner.

Concurrent Position

Executive Director of Indonesian Economic Transformation Secretariat, Macro Planning Development Deputy, Ministry of National Development Planning (PPN)/Bappenas.

Changes in the Board of Commissioners Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Commissioners was changed from six members to eight members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Commissioners with the Company's evolving organizational structure.

Gatot Sudariyono



Komisaris
Commissioner

Usia 64 tahun per 31 Desember 2025
64 years old as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

- S1 : Jurusan Teknik Penerbangan, Institut Teknologi Bandung (1987)
- S2 : Jurusan Ilmu Komunikasi, Universitas Indonesia (2007)
- S2 : Jurusan Manajemen, Universitas Terbuka (2008)
- S2 : Jurusan Manajemen Agribisnis, Institut Pertanian Bogor (2009)

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No 39 tanggal 30 Juni 2025, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

- 1996 - 2018, CEO, PT Mega Mercu Persada;
- 1985 - 1987, Junior Researcher, Flight Test and Certification Department, IPTN – Bandung;
- 1987 - 1988, Procurement Analyst, Material Department, Atlantic Richfield Indonesia (ARCO), Jakarta;
- 1988 - 1994 IBM Indonesia, Jakarta;
  - » Marketing Trainee
  - » Associate Marketing Representative
  - » Marketing Representative
  - » Marketing Manager
  - » Corporate Support Program Manager
- 1995 - 1996 , Kepala Sekretariat Panitia Nasional HUT RI ke 50, Sekretariat Negara;
- 2006 - 2008, Universitas Bakrie, Dosen tidak tetap Jurusan Managemen;
- 2010 - 2014, Staf Khusus Sekretaris Kabinet RI;
- 2011 - 2014 , Anggota Dewan Teknologi Informasi dan Komunikasi Nasional;
- 2014 - 2015, Dosen tidak tetap Program Studi Ketahanan Nasional, Fakultas Pasca Sarjana, Universitas Indonesia;
- 2013 - 2018, Anggota Dewan Komisaris, PT Dok dan Perkapalan Surabaya;
- 2015 - 2020, Anggota Dewan Pendidikan Provinsi DKI;

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.

Rangkap Jabatan

- 2019 - Sekarang, Staf Khusus Menteri Perindustrian
- 2014 - Sekarang, Anggota Dewan Komisaris PT Dharma Polimetal Triputra Group

Informasi Perubahan Komposisi Dewan Komisaris

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris Perseroan dari 6 orang menjadi 8 orang. Alasan perubahan susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.

Educational Background

- Bachelor's Degree in Aeronautical Engineering, Institut Teknologi Bandung (1987)
- Master's Degree in Communication Studies, Universitas Indonesia (2007)
- Master's Degree in Management, Universitas Terbuka (2008)
- Master's Degree in Agribusiness Management, Institut Pertanian Bogor (2009)

Legal Basis of Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (BARUPST) as set forth in Notarial Deed No. 39 dated June 30, 2025, drawn up before Nitra Reza, S.H., M.Kn., a Notary in Bogor City.

Work Experiences

- 1996 – 2018, Chief Executive Officer, PT Mega Mercu Persada
- 1985 – 1987, Junior Researcher, Flight Test and Certification Department, IPTN, Bandung
- 1987 – 1988, Procurement Analyst, Materials Department, Atlantic Richfield Indonesia, Jakarta
- 1988 – 1994, IBM Indonesia, Jakarta:
  - » Marketing Trainee
  - » Associate Marketing Representative
  - » Marketing Representative
  - » Marketing Manager
  - » Corporate Support Program Manager
- 1995 – 1996, Head of Secretariat, National Committee for the 50th Anniversary of the Republic of Indonesia, State Secretariat
- 2006 – 2008, Adjunct Lecturer in Management, Bakrie University
- 2010 – 2014, Special Staff to the Cabinet Secretary of the Republic of Indonesia
- 2011 – 2014, Member, National Information and Communication Technology Council
- 2014 – 2015, Adjunct Lecturer, National Resilience Program, Graduate School, University of Indonesia
- 2013 – 2018, Member of the Board of Commissioners, PT Dok dan Perkapalan Surabaya
- 2015 – 2020, Member, Provincial Education Council of DKI Jakarta

Affiliations

Maintains no direct or indirect affiliation with other members of the Board of Commissioners, nor with the Company's major or controlling shareholders, down to individual owners.

Concurrent Position

- 2019 – Present, Special Staff to the Minister of Industry
- 2014 – Present, Member of the Board of Commissioners, PT Dharma Polimetal

Changes in the Board of Commissioners Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Commissioners was changed from six members to eight members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Commissioners with the Company's evolving organizational structure.

Jonnardi



Komisaris Independen
Independent Commissioner

Usia 62 tahun per 31 Desember 2025
Age 62 as of December 31, 2025

Kewarganegaraan Indonesia
Indonesian Citizen

Riwayat Pendidikan

- Sarjana Fakultas Ekonomi Universitas, Andalas Sumatera Barat (1990)
- Magister Manajemen, Universitas Trisakti (1995)
- Doktor Manajemen Bisnis Konsentrasi Manajemen Keuangan, Universitas Padjajaran (2014)

Dasar Hukum Pengangkatan

Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (BARUPST) No 80, tanggal 25 Juni 2020 yang dibuat oleh Elisabeth Karina Leonita S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.

Pengalaman Kerja

2020-2024, Komisaris Independen PT Sentul City Tbk

Hubungan Afiliasi

Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.

Rangkap Jabatan

- Pimpinan Rekan pada Kantor Akuntan Publik Jonnardi, Jamaludin, Sukimto dan Rekan
- Dosen pada Fakultas Ekonomi Universitas Tarumanegara
- Instruktur Mata Kuliah Teori Akuntansi PPA Bank Central Asia

Informasi Perubahan Komposisi Dewan Komisaris

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 30 Juni 2025, terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris Perseroan dari 6 orang menjadi 8 orang. Alasan perubahan susunan anggota Dewan Komisaris Perseroan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.

Pernyataan Independensi Komisaris Independen karena telah menjabat lebih dari 2 periode

Bapak Jonnardi menyatakan tetap independen sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada hari Senin, 30 Juni 2025.

Educational Background

- Bachelor of Economics, Andalas University, West Sumatra (1990)
- Master of Management, Trisakti University (1995)
- Doctor of Business Management with a concentration in Financial Management, Padjajaran University (2014)

Legal Basis for Appointment

Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) No. 80, dated June 25, 2020, drawn up by Elisabeth Karina Leonita S.H., M.Kn., Notary in the City of Bogor.

Work Experiences

2020–2024, Independent Commissioner of PT Sentul City Tbk

Affiliations

Has no affiliations with other members of the Board of Commissioners, major shareholders, or controlling parties, either directly or indirectly, down to individual owners.

Concurrent Positions

- Partner at the Public Accounting Firm Jonnardi, Jamaludin, Sukimto & Partners
- Lecturer at the Faculty of Economics, Tarumanegara University
- Instructor for the PPA Accounting Theory Course at Bank Central Asia

Changes in the Board of Commissioners Composition

At the Annual General Meeting of Shareholders held on June 30, 2025, the composition of the Company's Board of Commissioners was changed from six members to eight members. The adjustment was made to align the composition of the Board of Commissioners with the Company's evolving organizational structure.

Statement of Independence by Independent Commissioners Who Have Served More Than Two Terms

Mr. Jonnardi declared that he remains independent in accordance with applicable regulations at the Annual General Meeting of Shareholders held on Monday, June 30, 2025.

Sumber Daya Manusia
Human Resources

Berdasarkan Jabatan dan Jenis Kelamin
By Position and Gender

Jabatan Position	2025		2024		2023	
	Laki-laki Male	Perempuan Female	Laki-laki Male	Perempuan Female	Laki-laki Male	Perempuan Female
Director	7	1	9	0	10	0
Vice Director	1	0	6	1	3	1
General Manager	8	1	6	2	5	0
Manager	26	8	26	7	26	6
Supervisor	39	14	43	11	37	10
Staff	46	24	33	29	41	25
Non-Staff	28	4	37	1	30	1
Total	**155**	**52**	**160**	**51**	**152**	**43**

Berdasarkan Usia dan Jenis Kelamin
By Age and Gender

Rentang Usia Age	2025		2024		2023	
	Laki-laki Male	Perempuan Female	Laki-laki Male	Perempuan Female	Laki-laki Male	Perempuan Female
< 30 Tahun | < 30 Years old	13	11	14	11	14	7
30 - 50 Tahun | 30 – 50 Years old	95	33	96	28	93	28
> 50 Tahun | > 50 Years old	47	8	50	12	45	8
Total	**155**	**52**	**160**	**51**	**152**	**43**

Berdasarkan Pendidikan dan Jenis Kelamin
By Education and Gender

Jenjang Pendidikan Education	2025		2024		2023	
	Laki-laki Male	Perempuan Female	Laki-laki Male	Perempuan Female	Laki-laki Male	Perempuan Female
Dasar | Primary	0	0	48	3	51	6
Menengah | Secondary	46	6	23	18	16	8
Tinggi | Higher	109	46	89	30	85	29
Total	**155**	**52**	**160**	**51**	**152**	**43**

Berdasarkan Status dan Jenis Kelamin
By Status and Gender

Status	2025		2024		2023	
	Laki-laki Male	Perempuan Female	Laki-laki Male	Perempuan Female	Laki-laki Male	Perempuan Female
Karyawan Tetap | Contract	87	30	61	14	56	15
Karyawan Kontrak | Permanent	68	22	99	37	96	28
Total	**155**	**52**	**160**	**51**	**152**	**43**

Informasi Pemegang Saham
Shareholder's Information

Nama Pemegang Saham dan Persentase Kepemilikan Awal & Akhir Tahun Buku

Names of Shareholders and Percentage of Ownership at the Beginning and End of the Financial Year

Pemegang Saham di atas 5% Perseroan 2025
Shareholders Holding More than 5% Ownership in 2025

Pemegang Saham Shareholders	Awal Tahun Beginning of the Year		Akhir Tahun End of the Year	
	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase Kepemilikan Ownership Percentage	Jumlah Saham Number of Shares	Persentase Kepemilikan Ownership Percentage
PT SAKTI GENERASI PERDANA	134.835.213.825	80,40%	109.462.099.825	65,27%
STELLA ISABELLA DJOHAN	11.235.277.812	6,70%	11.235.277.812	6,70%
SAMUEL SEKURITAS INDONESIA			8.846.301.754	5,27%
Publik/Public*	21.638.411.068	12,90%	38.165.223.314	22,76%

*Kelompok Pemegang Saham di bawah 5%
**Shareholders with below 5% ownership*

Seluruh Anggota Direksi dan/atau Anggota Dewan Komisaris Perseroan tidak memiliki saham Perseroan.

No member of the Company's Board of Directors and/or Board of Commissioners holds shares in the Company.

Persentase Kepemilikan Tidak Langsung atas Saham Perseroan oleh Anggota Direksi & Dewan Komisaris pada Awal & Akhir Tahun Buku

Percentage of Indirect Ownership of the Company's Shares by Members of the Board of Directors and the Board of Commissioners at the Beginning and End of the Financial Year

Seluruh anggota Direksi dan/atau seluruh anggota Dewan Komisaris tidak memiliki kepemilikan tidak langsung atas saham Perseroan.

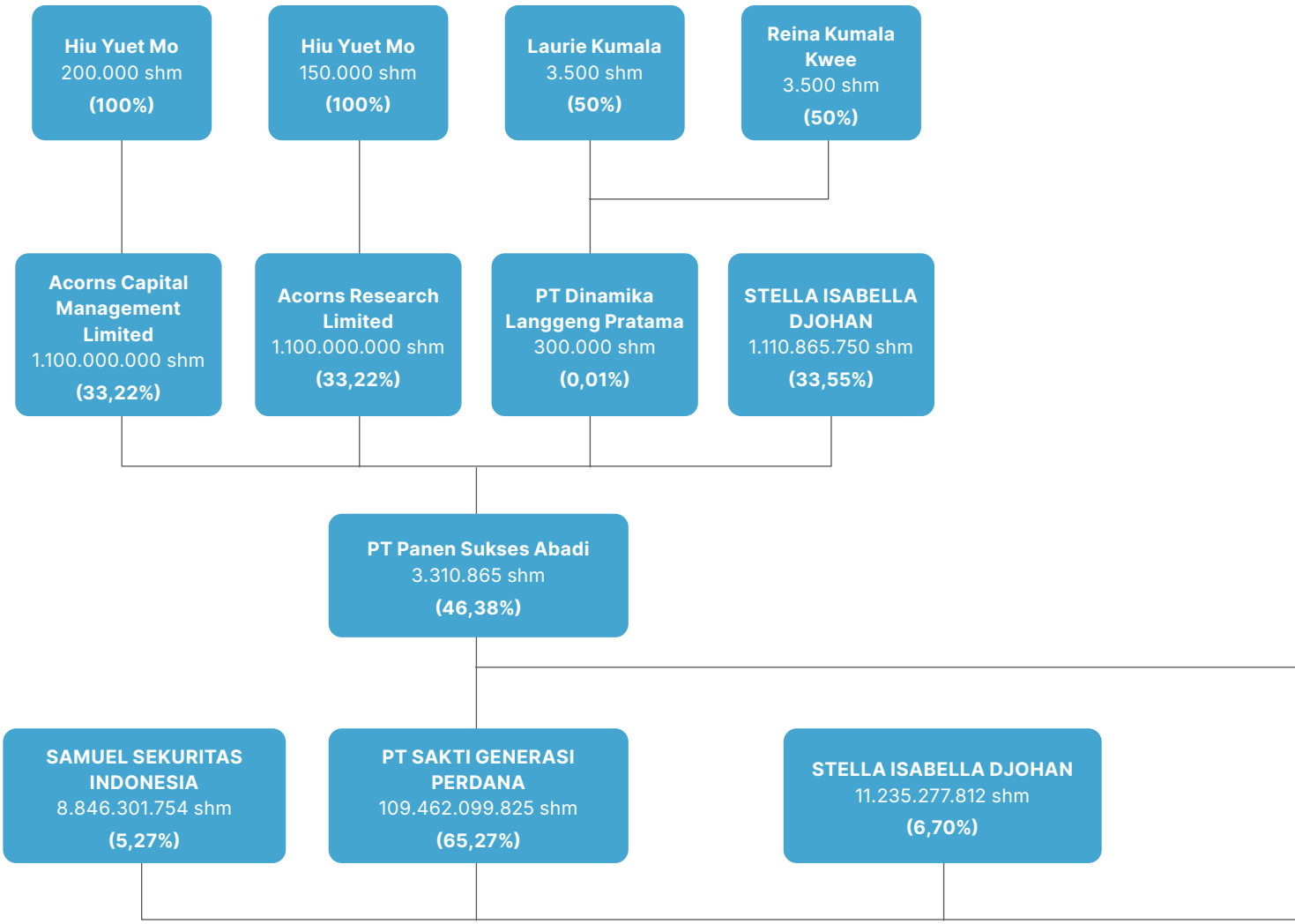
None of the members of the Board of Directors and/or the Board of Commissioners holds any indirect ownership in the Company's shares.

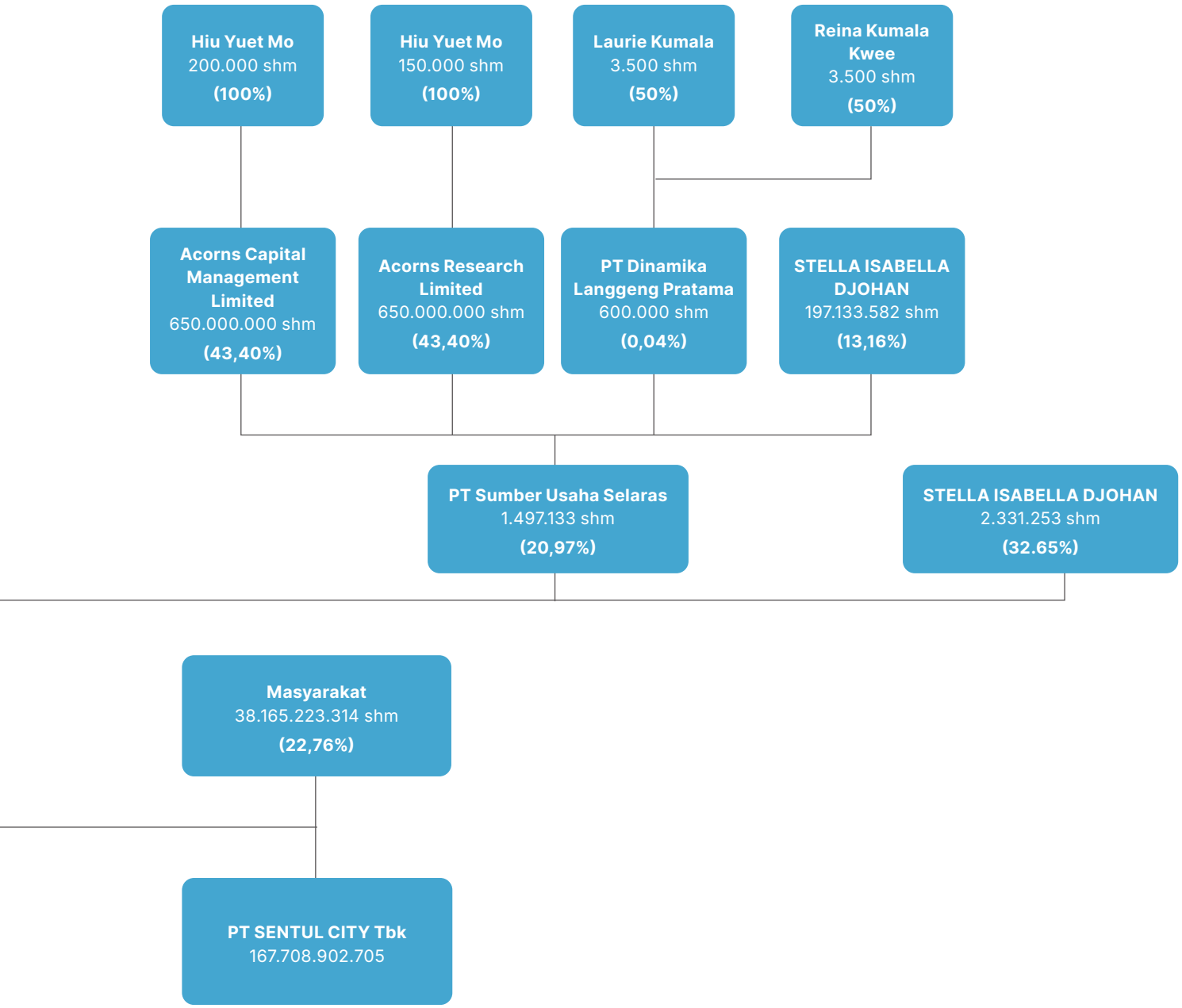
Jumlah Pemegang Saham dan Persentase Kepemilikan 31 Desember 2025
Number of Shareholders and Percentage of Ownership as of December 31, 2025

No	Klasifikasi Kepemilikan Ownership Classification	Pemegang Saham Number of Shareholders	Persentase Percentage
a	Institusi Lokal Domestic Institutions	284	76,817%
b	Institusi Asing Foreign Institutions	55	3,635%
c	Individu Lokal Domestic Individuals	101.575	19,507%
d	Individu Asing Foreign Individuals	51	0,041%
	Total	**101.965**	**100%**



Pemegang Saham Utama dan Pengendali PT Sentul City Tbk 2025
Majority and Controlling Shareholders of PT Sentul City Tbk 2025




Hiu Yuet Mo
200.000 shm
(100%)
Hiu Yuet Mo
150.000 shm
(100%)
Laurie Kumala
3.500 shm
(50%)
Reina Kumala Kwee
3.500 shm
(50%)
Acorns Capital Management Limited
650.000.000 shm
(43,40%)
Acorns Research Limited
650.000.000 shm
(43,40%)
PT Dinamika Langgeng Pratama
600.000 shm
(0,04%)
STELLA ISABELLA DJOHAN
197.133.582 shm
(13,16%)
PT Sumber Usaha Selaras
1.497.133 shm
(20,97%)
STELLA ISABELLA DJOHAN
2.331.253 shm
(32.65%)
Masyarakat
38.165.223.314 shm
(22,76%)
PT SENTUL CITY Tbk
167.708.902.705

Entitas Anak Perseroan
Company Subsidiaries

No	Entitas Anak Subsidiary	Persentase Kepemilikan Saham Perseroan Percentage of Company Share Ownership	Bidang Usaha Line of Business	Total Aset (dalam Jutaan Rupiah) Total Assets (in millions of Rupiah)	Status Operasi Operational Status
1	**PT Bukit Jonggol Asri** Gedung Graha Utama Jl. M.H. Thamrin Sentul City Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Bogor 16810 Graha Utama Building Jl. M.H. Thamrin, Sentul City Cijayanti Village, Babakan Madang Subdistrict, Bogor 16810	80,00%	Real Estat Real Estate	3.893.686	Operasi Operating
2	**PT Aftanesia Raya** Sentul City Building, Jl. M.H. Thamrin Kav. 8 Sentul City, Desa Cipambuan Kecamatan Babakan Madang Bogor 16811 Sentul City Building, Jl. M.H. Thamrin Lot 8, Sentul City, Cipambuan Village Babakan Madang Subdistrict Bogor 16811	99,99%	Real Estat Real Estate	646.671	Operasi Operating
3	**PT Gununggeulis Elok Abadi** Sentul City Building Jl. M.H. Thamrin Kav. 8 Sentul City, Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang Bogor 16811 Sentul City Building, Jl. M.H. Thamrin Lot 8, Sentul City, Cipambuan Village Babakan Madang Subdistrict Bogor 16811	99,99%	Restoran & Pariwisata Restaurants & Tourism	200.449	Operasi Operating
4	**PT Karya Megah Sukses** Gedung Menara Sudirman Lt. 26 Jl. Jend. Sudirman Kav. 60 Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12190 Sudirman Tower, 26th Floor Jl. Jend. Sudirman Kav. 60 Senayan Village, Kebayoran Baru Subdistrict, South Jakarta 12190	99,99%	Real Estat Real Estate	55.044	Operasi Operating
5	**PT Sukaputra Grahacemerlang** Plaza Niaga I Blok C No. 25 & 27 Sentul City, Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor 16810 Plaza Niaga I Block C No. 25 & 27 Sentul City, Citaringgul Village, Babakan Madang Subdistrict, Bogor Regency 16810	99,99%	Pengelolaan Kota Urban Management	32.846	Operasi Operating

No	Entitas Anak Subsidiary	Persentase Kepemilikan Saham Perseroan Percentage of Company Share Ownership	Bidang Usaha Line of Business	Total Aset (dalam Jutaan Rupiah) Total Assets (in millions of Rupiah)	Status Operasi Operational Status
6	**PT Gazelle Indonesia** Ruko Plaza Niaga I Blok B No. 33 Sentul City, Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor 16810 Ruko Plaza Niaga I Block B No. 33 Sentul City, Citaringgul Village, Babakan Madang Subdistrict, Bogor Regency 16810	99,98%	Real Estat Real Estate	140.352	Operasi Operating
7	**PT Langgeng Sakti Mandiri*** Gedung Menara Sudirman Lt. 22 Jl. Jend. Sudirman Kav. 60 Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12190 Sudirman Tower, 22nd Floor Jl. Jend. Sudirman Kav. 60 Senayan Village, Kebayoran Baru Subdistrict, South Jakarta 12190	99,99%	Pengelolaan Air Water Management	5.419	Operasi Operating
8	**PT Bintang Perdana Mulia**** Gedung Menara Sudirman Lt. 22 Jl. Jend. Sudirman Kav. 60 Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12190 Sudirman Tower, 22nd Floor Jl. Jend. Sudirman Kav. 60 Senayan Village, Kebayoran Baru Subdistrict, South Jakarta 12190	99,83%	Real Estat Real Estate	40.525	Operasi Operating
9	**PT Sentul PP Properti** Ruko Pasar Bersih Blok H No. 8 Sentul City, Desa Citaringgul Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor 16810 Ruko Pasar Bersih Block H No. 8 Sentul City, Citaringgul Village, Babakan Madang Subdistrict, Bogor Regency 16810	51,00%	Real Estat Real Estate	170.014	Operasi Operating
10	**PT Jaya Selaras Utama***** Bellanova Country Mall RK 3 No. 9 Desa Cipambuan Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor 16811 Bellanova Country Mall RK 3 No. 9 Cipambuan Village, Babakan Madang Subdistrict, Bogor Regency 16811	99,92%	Jasa Perparkiran Parking Services	18.392	Operasi Operating
11	**PT Jaya Selaras Gemilang** Sentul City Building Jl. M.H. Thamrin Kav. 8, Desa Cipambuan Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor 16811 Sentul City Building Jl. M.H. Thamrin Lot 8, Cipambuan Village, Babakan Madang Subdistrict, Bogor Regency 16811	99,20%	Perdagangan & Jasa Trade & Services	38.229	Operasi Operating

No	Entitas Anak Subsidiary	Persentase Kepemilikan Saham Perseroan Percentage of Company Share Ownership	Bidang Usaha Line of Business	Total Aset (dalam Jutaan Rupiah) Total Assets (in millions of Rupiah)	Status Operasi Operational Status
12	**PT Graha Sejahtera Abadi** Gedung Menara Sudirman Lt. 26 Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12190 Sudirman Tower, 26th Floor Jl. Jend. Sudirman Lot 60, Senayan Village, Kebayoran Baru Subdistrict, South Jakarta 12190	99,99%	Real Estat Real Estate	3.175.497	Operasi Operating
13	**PT Fauna Land Sentul** Marketing Galery Jl. M.H. Thamrin Kav. 8, Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811 Marketing Gallery Jl. M.H. Thamrin Lot 8, Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811	70%	Pariwisata Tourism	20.000	Operasi Operating
14	**PT Kencana Pondok Sejahtera** Marketing Galery Jl. M.H. Thamrin Kav. 8, Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811 Marketing Gallery Jl. M.H. Thamrin Lot 8, Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811	99,80%	Real Estat Real Estate	6.592	Operasi Operating
15	**PT Sentul City Properti** Marketing Galery Jl. M.H. Thamrin Kav 8, Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811 Marketing Gallery Jl. M.H. Thamrin Lot 8, Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811	99,99%	Real Estat Real Estate	10.646	Operasi Operating
16	**PT Sentul Graha Sejahtera** Marketing Galery Jl. M.H. Thamrin Kav. 8, Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811 Marketing Gallery Jl. M.H. Thamrin Lot 8,Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811	99,96%	Real Estat Real Estate	250	Belum Operasi Not Operating
17	**PT Pondok Gemilang Sejahtera** Marketing Galery Jl. M.H. Thamrin Kav. 8, Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811 Marketing Gallery Jl. M.H. Thamrin Lot 8, Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811	99,99%	Pengelolaan Apartemen Apartment Management	1.391	Operasi Operating

No	Entitas Anak Subsidiary	Persentase Kepemilikan Saham Perseroan Percentage of Company Share Ownership	Bidang Usaha Line of Business	Total Aset (dalam Jutaan Rupiah) Total Assets (in millions of Rupiah)	Status Operasi Operational Status
18	**PT Kencana Pondok Abadi** Gedung Putih, Lantai 6, Jalan Surya Kencana, Desa/Kelurahan Citaringgul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat 16810 Gedung Putih, 6th Floor, Jalan Surya Kencana, Citaringgul Village, Babakan Madang Subdistrict, Bogor Regency, West Java Province 16810	99,99%	Real Estat Real Estate	1.007	Belum Operasi Not Operating
19	**PT Mulya Cahaya Permata** Gedung Putih, Lantai 6, Jalan Surya Kencana, Desa/Kelurahan Citaringgul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat 16810 Gedung Putih, 6th Floor, Jalan Surya Kencana, Citaringgul Village, Babakan Madang Subdistrict, Bogor Regency, West Java Province 16810	99,99%	Real Estat Real Estate	1.683	Belum Operasi Not Operating
20	**PT Sentul City Green Energy** Gedung Menara Sudirman Lt. 22 Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12190 Sudirman Tower, 22nd Floor Jl. Jend. Sudirman Lot 60, Senayan Village, Kebayoran Baru Subdistrict, South Jakarta 12190	55,00%	Pembangkit Tenaga Listrik Power Plant	46.885	Belum Operasi Not Operating
21	**JO Citra City Sentul** Jl. M.H. Thamrin Kav. 8 Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811 Jl. M.H. Thamrin Lot 8 Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811	50,00%	Real Estat Real Estate	784.380	Operasi Operating
22	**PT Sentul Kluet Hydro** **** Gedung Menara Imperium Lt. 36 Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 1 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, 12980 Imperium Tower, 36th Floor, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 1, Guntur Village, Setiabudi Subdistrict, South Jakarta, 12980	80,00%	Pengadaan Energi Energy Procurement	3.200	Belum Operasi Not Operating
23	**PT Sentul Digital Park** **** Gedung Menara Imperium Lt. 36 Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 1 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12980 Imperium Tower, 36th Floor, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 1, Guntur Village, Setiabudi Subdistrict, South Jakarta 12980	80,00%	Informasi Komunikasi Energy Procurement	3.200	Belum Operasi Not Operating

No	Entitas Anak Subsidiary	Persentase Kepemilikan Saham Perseroan Percentage of Company Share Ownership	Bidang Usaha Line of Business	Total Aset (dalam Jutaan Rupiah) Total Assets (in millions of Rupiah)	Status Operasi Operational Status
24	**PT Sentul Agriaqua Tek** **** Gedung Menara Imperium Lt. 36 Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 1 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12980 Imperium Tower, 36th Floor, Jl. H.R. Rasuna Said Lot 1, Guntur Village, Setiabudi Subdistrict, South Jakarta 12980	80,00%	Pertanian, Kehutanan dan Perikanan Agriculture, Forestry, and Fisheries	3.200	Belum Operasi Not Operating
25	**PT Sentul Energy Development** **** Gedung Menara Imperium Lt. 36 Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 1 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12980 Imperium Tower, 36th Floor, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 1, Guntur Village, Setiabudi Subdistrict, South Jakarta 12980	80,00%	Pengadaan Energi Energy Procurement	3.200	Belum Operasi Not Operating
26	**PT Sentul Bio Town Development** **** Gedung Menara Imperium Lt. 36 Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 1 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12980 Imperium Tower, 36th Floor, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 1, Guntur Village, Setiabudi Subdistrict, South Jakarta 12980	80,00%	Konstruksi dan Real Estat Construction and Real Estate	3.200	Belum Operasi Not Operating
27	**PT Sentul Cinendang Hydro** **** Gedung Menara Imperium Lt. 36 Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 1 Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12980 Imperium Tower, 36th Floor, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. 1, Guntur Village, Setiabudi Subdistrict, South Jakarta 12980	80,00%	Pengadaan Energi Construction and Real Estate	3.200	Belum Operasi Not Operating

* Dimiliki Perseroan melalui PT Bukit Jonggol Asri | Owned by the Company through PT Bukit Jonggol Asri
** Dimiliki Perseroan melalui PT Aftanesia Raya | Owned by the Company through PT Aftanesia Raya
*** Dimiliki Perseroan melalui PT Gununggeulis Elok Abadi | Owned by the Company through PT Gununggeulis Elok Abadi
**** Dimiliki Perseroan Melalui PT Sentul City Green Energy | Owned by the Company through PT Sentul City Green Energy

Perusahaan Asosiasi
Associated Companies

No	Perusahaan Asosiasi Associated Companies	Persentase Kepemilikan Saham Perseroan Percentage of Company Share Ownership	Bidang Usaha Line of Business	Total Aset (Dalam jutaan Rupiah) Total Assets (In millions of Rupiah)	Status Operasi Operational Status
1	PT Royal Sentul Resort Hotel	48,00%	Hotel	31.250	Tidak Beroperasi Not Operating
2	PT Jakarta Polo and Equestrian	42,00%	Klub Polo Polo Club	8.773	Tidak Beroperasi Not Operating
3	PT Sukses Pratama Gemilang	50,00%	Properti, Jasa & Perdagangan Property, Services & Trade	94.384	Operasi Operating
4	PT Langgeng Sakti Persada	50,00%	Perdagangan Umum & Jasa General Trading & Services	31.588	Belum Operasi Not Operating
5	PT Serumpun Lestari Sejahtera	50,00%	Perhotelan Hospitality	11.309	Belum Operasi Not Operating
6	PT Bintang Emerald Perdana	50,00%	Properti, Jasa & Perdagangan Property, Services & Trade	140.001	Belum Operasi Not Operating
7	PT Cakrawala Bintang Unggulan	50,00%	Perdagangan Umum & Jasa General Trading & Services	48.908	Belum Operasi Not Operating
8	PT Group Seventy Asia	45,00%	Jasa Arsitektur Architectural Services	4.532	Operasi Operating
9	PT Izumi Sentul Realty	10,00%	Jasa Pengelolaan Gedung Building Management Services	1.772.384	Operasi Operating

Kronologi Pencatatan Saham Perseroan

Chronology of the Company's Share Listing

Pada tanggal 30 Juni 1997, berdasarkan pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan suratnya No.S-1511/PM/1997, Perseroan melakukan Penawaran Umum Perdana (IPO) kepada masyarakat atas 400.000.000 (empat ratus juta) saham Seri A dengan nilai nominal Rp500 (lima ratus rupiah) dan harga penawaran Rp500 (lima ratus rupiah) per saham dengan total dana hasil IPO sebesar Rp200.000.000.000 (dua ratus miliar rupiah). Perseroan mencatatkan saham-saham tersebut di Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES) pada tanggal 28 Juli 1997.

Pada tanggal 29 Juli 1999, Perseroan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam dengan Surat No.S-1379/PM/1999 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I (PUT I) dengan hak memesan efek terlebih dahulu sejumlah 4.004.000.000 (empat miliar empat juta) saham Seri B dengan nilai nominal Rp100 (seratus rupiah) dan harga penawaran Rp200 (dua ratus rupiah) per saham dengan total dana hasil PUT I sebesar Rp800.800.000.000 (delapan ratus miliar delapan ratus juta rupiah), yang dicatatkan di BEJ dan BES pada tanggal 3 Agustus 1999.

Berdasarkan hasil Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang diselenggarakan tanggal 19 Juli 2006 yang Berita Acara Rapatnya dimuat dalam Akta No. 25 tanggal 19 Juli 2006 dan dinyatakan dalam Akta No. 26 tanggal 19 Juli 2006 dan Akta No. 27 tanggal 27 Juli 2006 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Fathiah Helmi, S.H. Akta No. 26 tanggal 19 Juli 2006 mengenai perubahan nama Perseroan menjadi PT Sentul City Tbk telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia tanggal 20 Juli 2006 No.C-21373 HT.01.04. Th.2006 dan Akta No. 26 tanggal 19 Juli 2006 dan Akta No. 27 tanggal 27 Juli 2006 mengenai peningkatan modal dasar dan *reverse stock* yaitu melakukan pengurangan jumlah saham yang ditempatkan sehingga nilai nominal saham Seri A dan B meningkat masing-masing dari Rp500 dan Rp100 menjadi Rp2.000 dan Rp400 telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia tanggal 28 Juli 2006 No.C-22166.HT.01.04.Th.2006.

On June 30, 1997, based on the effective statement issued by the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency (Bapepam) through Letter No. S-1511/PM/1997, the Company conducted an Initial Public Offering (IPO) of 400,000,000 (four hundred million) Series A shares with a nominal value of IDR 500 (five hundred rupiah) per share and an offering price of IDR 500 (five hundred rupiah) per share, resulting in total IPO proceeds of IDR 200,000,000,000 (two hundred billion rupiah). The Company listed these shares on the Jakarta Stock Exchange (JSX) and the Surabaya Stock Exchange (SSX) on July 28, 1997.

On July 29, 1999, the Company obtained an effective statement from the Chairman of Bapepam through Letter No. S-1379/PM/1999 to conduct its Rights Issue I with pre-emptive rights, comprising 4,004,000,000 (four billion four million) Series B shares with a nominal value of IDR 100 (one hundred rupiah) per share and an offering price of IDR 200 (two hundred rupiah) per share, generating total proceeds of IDR 800,800,000,000 (eight hundred billion eight hundred million rupiah). These shares were listed on JSX and SSX on August 3, 1999.

Based on the resolutions of the Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS) held on July 19, 2006, of which the Minutes was stated in Deed No. 25 dated July 19, 2006, and restated in Deed No. 26 dated July 19, 2006 and Deed No. 27 dated July 27, 2006, drawn up before Notary Fathiah Helmi, S.H., the Company resolved to change its name to PT Sentul City Tbk. Deed No. 26 dated July 19, 2006, concerning the change of the Company's name to PT Sentul City Tbk, was approved by the Minister of Law and Legislation of the Republic of Indonesia on July 20, 2006, under No. C-21373 HT.01.04.Th.2006. Furthermore, Deed No. 26, dated July 19, 2006, and Deed No. 27, dated July 27, 2006, which addressed the increase in authorized capital and the reverse stock split, were approved by the Minister of Law and Legislation of the Republic of Indonesia on July 28, 2006, under No. C-22166. HT.01.04.Th.2006. Under this action, the number of issued shares was reduced, increasing the nominal value of Series A and Series B shares from IDR 500 and IDR 100 to IDR 2,000 and IDR 400 per share, respectively.

Pada tanggal 7 September 2006, Perseroan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam-LK dengan Surat No. S-1821/BL/2006 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas II (PUT II) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 8.151.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp100 (seratus rupiah) dan harga penawaran Rp100 (seratus rupiah) per saham dan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 22 September 2006.

On September 7, 2006, the Company obtained an effective statement from the Chairman of Bapepam-LK through Letter No. S-1821/BL/2006 to conduct its Rights Issue II (PUT II) with pre-emptive rights, comprising 8,151,000,000 Series C shares with a nominal value of IDR 100 (one hundred rupiah) per share and an offering price of IDR 100 (one hundred rupiah) per share. These shares were listed on the Indonesian Stock Exchange on September 22, 2006.

Pada tanggal 5 Oktober 2009, Perseroan kembali mencatatkan sahamnya yang merupakan hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih dahulu sebanyak 507.508.598 saham, Seri C dengan nilai nominal Rp100 (seratus rupiah) dan harga penawaran Rp160 (seratus enam puluh rupiah) per saham, sehingga pada tanggal 31 Desember 2009 seluruh saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia sebanyak 10.017.008.598.

On October 5, 2009, the Company listed additional shares resulting from a capital increase without pre-emptive rights, totaling 507,508,598 Series C shares with a nominal value of IDR 100 (one hundred rupiah) per share and an offering price of IDR 160 (one hundred and sixty rupiah) per share. As of December 31, 2009, the total number of the Company's shares listed on the Indonesia Stock Exchange amounted to 10,017,008,598.

Pada tanggal 29 Desember 2009, Perseroan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam-LK dengan Surat No.S-11066/BL/2009, untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas III (PUT III) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 15.025.512.897 saham Seri C dengan nilai nominal Rp100 (seratus rupiah) dan harga penawaran Rp100 (seratus rupiah) per saham, dan sebanyak-banyaknya 3.505.953.009 Waran Seri I serta dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 14 Januari 2010.

On December 29, 2009, the Company obtained an effective statement from the Chairman of Bapepam-LK through Letter No. S-11066/BL/2009 to conduct its Rights Issue III (PUT III) with pre-emptive rights, comprising 15,025,512,897 Series C shares with a nominal value of IDR 100 (one hundred rupiah) per share and an offering price of IDR 100 (one hundred rupiah) per share, along with up to 3,505,953,009 Series I Warrants, which were listed on the Indonesia Stock Exchange on January 14, 2010.

Pada tanggal 19 Agustus 2011, Perseroan kembali mencatatkan sahamnya yang merupakan hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak 2.854.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp100 (seratus rupiah) dan harga penawaran Rp117 (seratus tujuh belas rupiah) per saham, sehingga pada tanggal 31 Desember 2011 seluruh saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia sebanyak 31.396.905.010.

On August 19, 2011, the Company listed additional shares following a capital increase without pre-emptive rights, totaling 2,854,000,000 Series C shares with a nominal value of IDR 100 (one hundred rupiah) per share and an offering price of IDR 117 (one hundred and seventeen rupiah) per share. As of December 31, 2011, the total number of the Company's shares listed on the Indonesia Stock Exchange was 31,396,905,010.

Pada tanggal 29 Desember 2015, Perseroan kembali mencatatkan sahamnya yang merupakan hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak 3.139.690.500 saham Seri D dengan nilai nominal Rp50 (lima puluh rupiah) dan harga penawaran Rp75 (tujuh puluh lima rupiah) per saham, sehingga pada tanggal 31 Desember 2015, seluruh saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia sebanyak 34.536.595.510.

On December 29, 2015, the Company once again listed additional shares resulting from a capital increase without pre-emptive rights, totaling 3,139,690,500 Series D shares with a nominal value of IDR 50 (fifty rupiah) per share and an offering price of IDR 75 (seventy-five rupiah) per share. As of December 31, 2015, the Company's total listed shares on the Indonesia Stock Exchange amounted to 34,536,595,510 shares.

Pada tanggal 6 April 2017, Perseroan kembali mencatatkan sahamnya yang merupakan hasil Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak 20.721.957.306. Saham Seri C dengan nilai nominal Rp100 (seratus rupiah) dan harga penawaran Rp112

On April 6, 2017, the Company listed additional shares resulting from a capital increase with pre-emptive rights, totaling 20,721,957,306 Series C shares with a nominal value of IDR 100 (one hundred rupiah) per share and an offering price of IDR 112 (one hundred and twelve rupiah) per share, along with the exercise

(seratus duabelas rupiah) per saham, dan pelaksanaan Waran Seri 1 Baru 11.825.008.266 saham, sehingga kerenanya per 31 Desember 2020, saham tercatat Perseroan menjadi 67.083.561.082 saham dengan nilai Rp7.530.921.583.200.

Pada tanggal 2 Februari 2023, Perseroan kembali mencatatkan sahamnya yang merupakan hasil Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak 100.625.341.623 saham Seri D dengan nilai nominal Rp50 (lima puluh rupiah) dan harga penawaran Rp50 (lima puluh rupiah) per saham, sehingga per 31 Desember 2023, saham tercatat Perseroan menjadi 167.708.902.705 saham dengan nilai Rp12.562.188.664.350.

of 11,825,008,266 New Series I Warrants. Accordingly, as of December 31, 2020, the Company's total listed shares increased to 67,083,561,082, with a nominal value of IDR 7,530,921,583,200.

On February 2, 2023, the Company listed additional shares resulting from a capital increase with pre-emptive rights, totaling 100,625,341,623 Series D shares with a nominal value of IDR 50 (fifty rupiah) per share and an offering price of IDR 50 (fifty rupiah) per share. Thus, as of December 31, 2023, the Company's total listed shares increased to 167,708,902,705, with a nominal value of IDR 12,562,188,664,350.

Resume Pencatatan Saham Perseroan di Bursa Efek Indonesia
Summary of the Company's Share Listings on the Indonesia Stock Exchange

Aksi Korporasi Corporate Action	**Tanggal Pencatatan di Bursa** Listed Date on the Exchange	**Jumlah Saham** Number of Shares	**Akumulasi Jumlah Saham** Cumulative Total Shares	**Jumlah Nominal** Nominal Value **(IDR)**
Penawaran Perdana Initial Public Offering	28 Juli 1997 July 28, 1997	1.430.000.000	1.430.000.000	715.000.000.000
Penawaran Umum Terbatas I Rights Issue 1	3 Agustus 1999 August 3, 1999	4.004.000.000	5.434.000.000	1.115.400.000.000
Pengurangan Jumlah Saham Reverse Stock	1 Agustus 2006 August 1, 2006		1.358.500.000	1.115.400.000.000
Penawaran Umum Terbatas II Rights Issue 2	22 September 2006 September 22, 2006	8.151.000.000	9.509.500.000	1.930.500.000.000
Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Capital Increase Without Pre-emptive Rights	5 Oktober 2009 October 5, 2009	507.508.598	10.017.008.598	1.981.250.859.800
Penawaran Umum Terbatas III (Termasuk Pelaksanaan Waran Seri 1) Rights Issue 3 (Including the Exercise of the Series 1 Warrants)	14 Januari 2010 January 14, 2010	18.525.896.412	28.542.905.010	3.833.840.501.000
Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Capital Increase Without Preemptive Rights	19 Agustus 2011 August 19, 2011	2.854.000.000	31.396.905.010	4.119.240.501.000
Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Capital Increase Without Preemptive Rights	29 Desember 2015 December 29, 2015	3.139.690.500	34.536.595.510	4.276.225.026.000
Penawaran Umum Terbatas IV Rights Issue 4	6 April 2017 April 6, 2017	20.721.957.306	55.258.552.816	6.348.420.756.600
Pelaksanaan Waran Seri 1 Baru Exercise of New Series 1 Warrants		11.825.008.266	67.083.561.082	7.530.921.583.200
Penawaran Umum Terbatas V Rights Issue 5	2 Februari 2023 February 2, 2023	100.625.341.623	167.708.902.705	12.562.188.664.350

Profesi dan Lembaga Penunjang
Supporting Institutions and Professionals

Informasi Penggunaan Jasa Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik yang jasanya dipergunakan Perseroan untuk tahun 2025 sebagai berikut:

Information regarding the Public Accountant and Public Accounting Firm engaged by the Company for the fiscal year 2025 is as follows:

Profesi atau Lembaga Penunjang Pasar Modal Capital Market Supporting Institutions and Professionals	
Akuntan Publik | **Public Accountant** TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & Rekan Member of BDO International Limited	Prudential Tower lantai 17, Jalan Jend. Sudirman Kav.79, Jakarta 12910, Indonesia Tel: +62 21 5795 7300 Fax: +62 21 5795 7301
Periode Penugasan Assignment Period	Audit Laporan Keuangan Konsolidasian Tahunan Perseroan Tahun 2025 Audit of the Company's 2025 Annual Consolidated Financial Statements
Informasi Jasa yang Diberikan Services Provided	Audit Laporan Keuangan Tahunan Annual Financial Statement Audit
Biaya Audit Laporan Keuangan Tahunan 2025 Audit Fee for the 2025 Annual Financial Statements	Rp745.000.000.- IDR 745,000,000

Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik beserta jaringan/asosiasi/aliansinya yang ditunjuk tidak memberikan jasa non-audit.

The appointed Public Accountant and Public Accounting Firm, including their network/association/alliance, did not provide any non-audit services.

Nama dan alamat lembaga dan/atau profesi penunjang pasar modal selain AP dan KAP yang jasanya dipergunakan Perseroan untuk tahun 2025, antara lain:

The names and addresses of institutions and/or professionals in the capital market sector other than investment advisors and public accounting firms whose services the Company used in 2025 include:

No	Nama Name	Alamat Address
1	KJPP Susan Widjojo & Rekan Susan Widjojo & Rekan Public Appraisal Firm	Menara Batavia Lantai 28, Jalan KH. Mas Mansyur Kav. 126, Karet Tengsin, Tanah Abang, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10220 Telp. (021) 5795 0505 Fax. (021) 5795 0555
2	KJPP Latief, Hanif & Rekan Latief, Hanif & Rekan Public Appraisal Firm	Rukan Rose Garden, Grand Galaxy City, Jl. Rose Garden 5 No.12, RT.002/RW.017, Jaka Setia, Bekasi Selatan, Bekasi, Jawa Barat 17148 Telp. (021) 82731638
3	KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan Public Appraisal Firm	Jl. Duren Tiga Raya, 101, Kindo Office Square A5, RT.04/RW.01, Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12760 Telp. (021) 79184336
4	KJPP Sugianto Prasodjo & Rekan Sugianto Prasodjo & Rekan Public Appraisal Firm	18 Office Park, Jl. TB. Simatupang, Kebagusan, Pasar Minggu, RT.02/RW.01, Kebagusan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12520 Telp. (021) 22708666

No	Nama Name	Alamat Address
5	KJPP Wilson & Rekan Wilson & Rekan Public Appraisal Firm	Chase Plaza Lt.17, Jalan Jend. Sudirman Kav. 21, Karet, Setiabudi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12920 Telp. (021) 5707 170 Fax. (021) 5707177
6	Notaris Nitra Reza SH.,M.Kn. Notary Nitra Reza, SH., M.Kn.	Jalan Raya Pajajaran No. 99-D, RT.01, RW.03, Bantar Jati, Bogor, Jawa Barat 16153 Telp/Fax (0251) 8394 656
7	Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn. Notary Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn.	Kompleks Kahfi One Unit 9J, Cipedak, Jagakarsa, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12630 Telp. 0811-8811-299
8	PT Raya Saham Registra	Gedung Plaza Sentral Lantai 2 Jl. Jend. Sudirman Kav. 47- 48, Jakarta 12930 Telp. (021) 2526 666 Fax: (021) 2525 028

Fasilitas Pendukung
Supporting Facilities

Untuk menunjang konsep Kota Mandiri, telah dikembangkan berbagai fasilitas pendukung yang memberikan nilai tambah bagi kawasan Sentul City, antara lain sebagai berikut:

1. **Taman Budaya menjadi Taman Budaya Edutainment Center (TBEC)**
   Berada dalam area 5 Ha, TBEC merupakan fasilitas rekreasi dan pendidikan terpadu yang sarat dengan berbagai fasilitas menarik. TBEC mempunya 4 pusat kegiatan (*center*) yaitu:
   1) *Adventure Center*: berisi kegiatan Eko Wisata, *Out bound*, *Experimental learning*.
   2) *Green Center*: terdiri dari *Nature Center, Animal Ecosystem.*
   3) *Cultural Center*: fasilitas pembelajaran Seni dan Budaya, seperti membatik, musik.
   4) *Facility Center*: fasilitas terpadu, termasuk akomodasi, restoran dan tempat *gathering.*

2. **Fasilitas Pendidikan**

   2.1 **International Boarding School Pelita Harapan**
   Yayasan Pendidikan Pelita Harapan telah membangun dan mengelola sekolah Pelita

To support the self-sustaining city concept, various supporting facilities have been developed to enhance the value of Sentul City, including the following:

1. **Taman Budaya Edutainment Center (TBEC), formerly Taman Budaya**
   Located on a 5-hectare site, the TBEC is an integrated recreational and educational facility featuring a wide range of engaging attractions. The TBEC consists of four activity centers, namely:
   1) Adventure Center: offering eco-tourism, outdoor adventure, and experiential learning.
   2) Green Center: comprising the Nature Center and Animal Ecosystem.
   3) Cultural Center: providing facilities for learning arts and culture, such as batik-making and music.
   4) Facility Center: integrated facilities, including accommodations, restaurants, and gathering spaces.

2. **Educational Facilities**

   2.1 **Pelita Harapan International Boarding School**
   Yayasan Pendidikan Pelita Harapan has established and manages the Pelita Harapan

Harapan di atas tanah seluas 10 Ha, yang telah beroperasi secara komersial pada tahun 1993.

Sekolah ini mendidik siswa tingkat Sekolah Dasar hingga Sekolah Menengah Umum dengan menggunakan kurikulum Indonesia dengan bahasa pengantar Indonesia dan Inggris.

2.2 Sekolah Islam Terpadu Fajar Hidayah

Dengan luas areal 8.000 m², saat ini sudah dibangun Sekolah Dasar sampai dengan Sekolah Menengah Pertama dan akan dikembangkan sampai Sekolah Menengah Umum. Fajar Hidayah menggunakan kurikulum nasional plus, yang berbasis Islam.

2.3 Sekolah Amal Kasih

Dimiliki oleh Yayasan Amal Kasih, sekolah ini didirikan di areal seluas 2.000 m², dan dilengkapi dengan berbagai fasilitas pendidikan untuk tingkat Taman Kanak-Kanak sampai dengan Sekolah Dasar.

2.4 Sekolah Nasional Plus BPK Penabur

Sekolah Kristen yang dikelola oleh Badan Pendidikan Kristen cabang Bogor ini, merupakan sekolah unggulan dengan kurikulum yang sangat maju. Perkembangan penambahan jumlah siswa yang demikian pesat sejak beroperasi pada tahun 2008, sehingga pembangunan terus dilanjutkan disertai penambahan luas lahan hingga mencapai hampir 1 Ha. Sekolah ini mendidik siswa tingkat Kelompok Bermain, Taman Kanak-Kanak, Sekolah Dasar dan untuk Sekolah Menengah Pertama akan mulai dibuka tahun ajaran 2012/2013.

2.5 Kompleks Sentul City Islamic Center

Sarana ini merupakan realisasi Sentul City dalam penyediaan fasilitas pendidikan dan keagamaan. Fasilitas pendidikan dan keagamaan Islami ini dikelola oleh Yayasan Islamic Center Sentul City berawal dari kerjasama antara Yayasan Tazkia, Yayasan Daarut Tauhid, Yayasan Fajar Hidayah dan PT Sentul City Tbk.

Fasilitas ini terdiri atas 2 (dua) kegiatan utama yaitu Islamic Center dengan Masjid TAZKIA dan Universitas TAZKIA adalah sebuah perguruan tinggi swasta di Bogor, Indonesia. Total lahan kompleks ini adalah sekitar 2,4 Ha.

School on a 10-hectare site, which has operated commercially since 1993.

The school provides education from elementary through high school, employing the Indonesian curriculum, with Indonesian and English as the languages of instruction.

2.2 Fajar Hidayah Integrated Islamic School

With an area of 8,000 m², the school currently accommodates students from elementary to junior high school and is planned to expand to include senior high school. Fajar Hidayah implements an Islamic-based National Plus curriculum.

2.3 Amal Kasih School

Owned by Yayasan Amal Kasih, this school was established on a 2,000 m² site and is equipped with a range of educational facilities for Kindergarten through Elementary School levels.

2.4 BPK Penabur National Plus School

This Christian school, managed by the Bogor branch of the Badan Pendidikan Kristen, is a leading institution with an advanced curriculum. The rapid increase in student enrollment since its establishment in 2008 has driven continuous expansion, including an expansion of the land area to nearly 1 hectare. The school currently provides education at the Preschool, Kindergarten, and Elementary School levels, with the Junior High School program commencing in the 2012/2013 academic year.

2.5 Sentul City Islamic Center Complex

This facility reflects Sentul City's commitment to providing educational and religious infrastructure. These Islamic educational and religious facilities are managed by Yayasan Islamic Center Sentul City and were initiated through a collaboration among Yayasan Tazkia, Yayasan Daarut Tauhid, Yayasan Fajar Hidayah, and PT Sentul City Tbk.

This complex comprises two main components: the Islamic Center, which includes the Tazkia Mosque, and Universitas TAZKIA, a private university in Bogor, Indonesia. The total land area of the complex is approximately 2.4 hectares.

2.6 **Sampoerna Academy Sentul**
Beralamat di Jl, MH. Thamrin, Desa Cijayanti, Kec. Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat 16810. Sampoerna Academy menawarkan pengalaman belajar yang inovatif yang mempersiapkan anak-anak Anda untuk menghadapi tantangan di masa depan. Dalam lingkungan kami yang positif, melindungi, dan mengasuh, siswa dapat belajar dengan cara terbaik mereka serta tumbuh menjadi anak berprestasi tinggi dan pembelajar seumur hidup. Sampoerna Academy memberlakukan kurikulum Cambridge.

2.7 **Universitas Trisakti**
Kampus FEB Trisakti - Sentul City, beralamat di Jl. HR. Rasuna Said, Citaringgul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat 16810.

2.8 **BCA Learning Institute**
Beralamat Jl. Pakuan No. 3, Sumur Batu, Babakan Madang, Kabupaten Bogor, JawaBarat 16810 BCA Learning Institute adalah sarana pembelajaran dengan fasilitas yang lengkap dan nyaman. BCA Learning Institute dirancang untuk menjadikan pembelajaran sebagai hal yang mudah dan menyenangkan. Berlokasi di daerah Sentul yang relatif masih hijau, diharapkan proses pembelajaran menjadi semakin optimal, peserta akan lebih fokus dan bergairah dalam belajar, serta suasana yang mendukung setiap insan baik peserta pelatihan, *trainer* maupun karyawan BLI menjadi lebih kreatif.

2.9 **Sekolah Dian Harapan,** TK, SD, SMP, SMA, berlokasi di Jl. MH. Thamrin, komplek Bellanova Mall.

3. **Sentul Highlands Golf Club**
Lapangan golf 18 *holes* ini semula bernama Padang Golf Satelindo, lalu berubah menjadi Padang Golf Mentari dan saat ini menjadi Sentul Highlands Golf Club, dirancang oleh Gary Player yang merupakan salah satu pegolf professional dan arsitek lapangan golf dengan reputasi internasional. Dibangun di atas tanah seluas kurang lebih 84 Ha, padang golf ini dilengkapi dengan *club house*, restoran, VIP *meeting room*, kolam renang dan lapangan tenis.

4. **Transportasi Umum**
Sarana transportasi bagi karyawan, para penghuni perumahan serta masyarakat umum dari atau menuju kawasan Sentul City, saat ini telah dibuka

2.6 **Sampoerna Academy Sentul**
Located at Jl. MH. Thamrin, Cijayanti Village, Babakan Madang Subdistrict, Bogor District, West Java 16810, Sampoerna Academy offers an innovative learning experience designed to prepare students for future challenges. Within a positive, nurturing, and supportive environment, students are encouraged to learn in ways that suit them best and develop into high-achieving individuals and lifelong learners. In its academic program, Sampoerna Academy follows the Cambridge curriculum.

2.7 **Universitas Trisakti**
Faculty of Economics and Business (FEB) Campus – Sentul City, located at Jl. HR. Rasuna Said, Citaringgul, Babakan Madang, Bogor, West Java 16810.

2.8 **BCA Learning Institute**
Located at Jl. Pakuan No. 3, Sumur Batu, Babakan Madang, Bogor Regency, West Java 16810, the BCA Learning Institute is a learning facility equipped with comprehensive and comfortable amenities. It is designed to support an effective and enjoyable learning experience. Situated in the green environment of Sentul, the institute aims to optimize the learning process, enhance students' focus and enthusiasm, and foster creativity among trainees, trainers, and BLI staff.

2.9. **Dian Harapan School** (Preschool, Elementary, Middle, and High School), located at Jl. MH. Thamrin, Bellanova Mall complex.

3. **Sentul Highlands Golf Club**
This 18-hole golf course was originally named Padang Golf Satelindo, later became Padang Golf Mentari, and is now known as Sentul Highlands Golf Club. It was designed by Gary Player, a professional golfer and internationally renowned golf course architect. Built on approximately 84 hectares of land, the golf course features a clubhouse, restaurant, VIP meeting room, swimming pool, and tennis courts.

4. **Public Transportation**
Transportation services for employees, residents, and the general public traveling to and from the Sentul City area now include a Busway route

jalur APTB yang menghubungkan Sentul City ke tiga Terminal Utama Jakarta yaitu Blok M, Grogol, Rawamangun dan Pasar Senen p.p.

Moda transportasi lain yang masuk ke kawasan Sentul City antara lain adalah

- Cileungsi, Cibubur, Citeureup, Sentul City, Laladon, Bubulak, PP rute trayek 05;
- Cileungsi, Cibubur, Citeureup, Sentul City, Ciawi PP rute trayek T02;
- Bogor- Sentul City – dan LRT Cibubur PP rute trayek Trans Pakuan;
- Babakan Madang, Sentul City, Kandang Roda (Jalan Raya Jakarta Bogor) rute trayek 044A.
- Bus Listrik Bojonggede – Sentul.

5. **Pusat Penanggulangan dan Pembinaan Narkoba Terpadu**
   Dimiliki dan dikelola oleh Yayasan Kasih Mulia yang dipimpin oleh Romo Lambertus Somar, MSc, Pusat Penanggulangan dan Pembinaan Narkoba Terpadu bernama Kedhaton Parahita ini dibangun di atas areal seluas 2 Ha dengan bangunan yang terdiri dari 2 bagian, yaitu Panti Rehabilitasi dan Wisma retreat berbintang lima.

6. **Keamanan**
   Sejak tahun 2005, Perseroan telah mengadakan pembaruan manajemen keamanan dengan komitmen untuk meningkatkan penjagaan keamanan dan melindungi penghuni serta pengunjung di kawasan Sentul City selama 24 jam. Hal tersebut ditunjang oleh anggota security yang terseleksi, terampil dan terpadu, yang ditunjuk sebagai pelaksana pelayananan keamanan di kawasan Sentul City.

7. **SPBU**
   Merupakan sarana pengisian bahan bakar bagi penghuni dan pengunjung Sentul City, yang dilengkapi dengan bengkel, perawatan dan kios minyak pelumas. Terdapat 3 SPBU yang sudah dibangun; SPBU-PERTAMINA, SPBU-SHELL, SPBU BRITISH PETROLIUM mempermudah warga dan pengunjung Sentul City untuk mengisi bahan bakar dengan lancar dan nyaman.

8. **Terminal Bis**
   Terminal bis ini dibangun untuk melayani warga Sentul City yang menggunakan transportasi umum untuk kemudahan mobilitas warga dan pengunjung baik ke Jakarta maupun ke Bogor dan sebaliknya.

connecting Sentul City to Jakarta's main terminals: Blok M, Grogol, Rawamangun, and Pasar Senen (round-trip).

Other modes of transportation serving the Sentul City area include:

- Cileungsi, Cibubur, Citeureup, Sentul City, Laladon, Bubulak, PP rute trayek 05 (round-trip public minibus route 05);
- Cileungsi, Cibubur, Citeureup, Sentul City, Ciawi PP rute trayek T02 (round-trip public minibus route T02);
- Bogor- Sentul City – dan LRT Cibubur PP rute trayek Trans Pakuan (round-trip public minibus route Trans Pakuan);
- Babakan Madang, Sentul City, Kandang Roda (Jalan Raya Jakarta Bogor) rute trayek 044A (public minibus route 044A).
- Bojonggede – Sentul Electric Bus.

5. **Integrated Drug Rehabilitation and Treatment Center**
   Owned and managed by Yayasan Kasih Mulia, led by Father Lambertus Somar, M.Sc., this Integrated Drug Rehabilitation and Treatment Center, named Kedhaton Parahita, is built on a 2-hectare site. The complex consists of two sections: a Rehabilitation Center and a five-star retreat villa.

6. **Security**
   Since 2005, the Company has enhanced its security management system, with a commitment to strengthening security measures and ensuring the safety of residents and visitors in the Sentul City area 24 hours a day. This is supported by a team of selected, skilled, and well-coordinated security personnel assigned to provide security services throughout the Sentul City area.

7. **SPBU/Gas Stations**
   Fuel stations are available for residents and visitors of Sentul City, equipped with repair shops, maintenance services, and lubricant kiosks. Three gas stations have been established—Pertamina, Shell, and British Petroleum (BP)—providing convenient and comfortable refueling services.

8. **Bus Station**
   This bus station was built to serve Sentul City residents who use public transportation, facilitating mobility for residents and visitors traveling between Jakarta and Bogor.



International Boarding School Pelita Harapan



Sekolah Nasional Plus BPK Penabur



Sampoerna Academy Sentul



Universitas Trisakti



BCA Learning Institute



Sekolah Dian Harapan



Sentul Highlands Golf Club



BP Gas Station

Secara internal kawasan, moda transportasi umum dilayani oleh kendaraan angkutan mini yang secara terjadwal mengelilingi seluruh penjuru kawasan Sentul City.

9. Air Bersih

Untuk memenuhi kebutuhan air bersih, Kawasan Sentul City mendapatkan pasokan PDAM Kabupaten Bogor dengan kapasitas 200 liter per detik.

10. Limbah Cair

Upaya untuk menjaga kesehatan lingkungan dari limbah cair, Sentul City menerapkan penggunaan *Bio Septic Tank* pada hunian, selain *Sewage Treatment Plant* (STP) yang sdh dibangun untuk beberapa *cluster*. Dan pada bangunan2 besar seperti Rumah Sakit, Mall, Apartemen juga di buat Unit Pengolahan Air Limbah.

11. Ruko

Ruko merupakan sarana usaha dan sekaligus dapat berfungsi sebagai rumah tinggal dilantai atasnya. Di kawasan Sentul City telah dibangun sekitar 340 ruko dengan berbagai ukuran dan tipe di 4 klaster (Plaza Niaga 1, Plaza Niaga 2, Plaza Amsterdam dan Plaza Victoria). Usaha-usaha yang menempati ruko-ruko tersebut antara lain mini market, rumah makan, bar, *café*, toko-toko, kantor, klinik, apotik, salon, *gym*, pijat *reflexology* dan aneka usaha lainnya.

12. **Fasilitas Akomodasi**

6 Hotel telah beroperasi di Sentul City , seperti Alana Hotel, Aston Sentul Lake Resort , NEO Hotel, Nawana Hotel, Green Watana Hotel, dan Hotel Haris dengan fasilitasnya antara lain kolam renang, karaoke, *café* & resto, *function room* dan *meeting room* yang juga dapat dipergunakan untuk pesta ulang tahun/perkawinan.

13. Sentul International Convention Center (SICC)

Gedung serba guna ini memiliki kapasitas 12.000 orang dan telah beroperasi sejak Desember 2008. Berbagai kegiatan yang dapat dilaksanakan di Gedung ini adalah konser musik, seminar dan lain-lain.

14. Marketing Gallery

Dengan luas bangunan 2.800 M2 diatas lahan 1 Ha, MG/*Sales Office* sudah mulai beroperasi pada awal tahun 2010. Gedung ini juga berfungsi sebagai kantor operasional penjualan untuk PT Sentul City Tbk, dilengkapi taman dan dipadukan dengan beberapa karya seni patung, *Sky Bridge* yang terkoneksi dengan Restorant AhPoong di tepi

In the area, public transportation is provided by minibuses operating on scheduled routes that circulate throughout all parts of Sentul City.

9. Clean Water

To meet clean water needs, the Sentul City area is supplied by the Bogor Regency Water Utility (PDAM) with a capacity of 200 liters per second.

10. Wastewater

To protect environmental health from wastewater, Sentul City uses Bio Septic Tanks in residential units, in addition to Sewage Treatment Plants (STPs) constructed across several clusters. Wastewater Treatment Units are also installed in large buildings such as hospitals, malls, and apartments.

11. Shophouses

Shophouses serve as commercial spaces and may also function as residential units on the upper floors. In the Sentul City area, approximately 340 shophouses of various sizes and types have been developed across four clusters (Plaza Niaga 1, Plaza Niaga 2, Plaza Amsterdam, and Plaza Victoria). Businesses operating in these shophouses include mini-markets, restaurants, bars, cafes, retail stores, offices, clinics, pharmacies, salons, gyms, reflexology centers, and other commercial establishments.

12. Accommodation Facilities

Six hotels are currently operating in Sentul City, including Alana Hotel, Aston Sentul Lake Resort, NEO Hotel, Nawana Hotel, Green Watana Hotel, and Harris Hotel. These hotels offer facilities such as swimming pools, karaoke, cafes and restaurants, and function and meeting rooms that can also be used for private events, including birthday parties and weddings.

13. Sentul International Convention Center (SICC)

This multipurpose building has a capacity of 12,000 people and has been operational since December 2008. It hosts various events, including music concerts, seminars, and other large-scale activities

14. Marketing Gallery

With a building area of 2,800 m² on a 1-hectare site, the Marketing Gallery (MG)/Sales Office began operations in early 2010. This building also serves as the sales operations office of PT Sentul City Tbk, featuring landscaped gardens, integrated sculptural artworks, and a Sky Bridge connecting to Ah Poong Restaurant along the riverbank. As such, the

Sungai, maka gedung ini akan menjadi salah satu *icon* pengembangan Sentul City.

15. Jalan Tol Bogor Outer Ring Road
Dengan beroperasinya jalan tol sepanjang lebih dari 3,8 km ini merupakan jalan alternatif menuju Sentul City dari Bogor maupun sebaliknya, sehingga jarak tempuh dari Sentul City ke Kota Bogor akan semakin singkat dan diperkirakan akan meningkatkan lalu-lintas dari dan ke Sentul City.

16. SICC Office Tower
Gedung Kantor bertingkat 12 lantai dengan luas 7.000+ meter persegi ini mulai dibangun bulan Oktober 2008 dan beroperasi 2010.

17. Bank
Bank yang telah membuka kantor di Kawasan Sentul City adalah Bank CIMB Niaga, Bank Jasa Jakarta dan Bank Mandiri, Bank Central Asia, BRI & Bank BNI.

18. Pasar Ahpoong Sentul City
Dengan memanfaatkan potensi alam sungai Cikeas dipadukan dengan kekayaan resep tradisional Indonesia, Pasar Ahpoong Sentul City menjadi tujuan wisata baru di kawasan Sentul City dan merupakan Pasar Apung pertama di wilayah Jabodetabek.

19. Rumah Sakit EMC Sentul
Rumah sakit internasional berlokasi di CBD Sentul City, seluas 2.5 Ha telah dibangun tahap I.

20. Pasar Sentul City
Pasar yang menyediakan berbagai kebutuhan pokok sehari-hari termasuk berbagai macam jajanan dan menu untuk sarapan.

21. IKEA
Ikea Sentul City telah dibuka dengan menempati lahan seluas 20.000 m^2. Toko furnitur asal Swedia ini menghadirkan 30 inspirasi ruang untuk menata rumah dan menjual sekitar tujuh ribu *items*. Ikea Sentul City juga bekerjasama dengan pengusaha UMKM untuk mempromosikan produknya.

22. AEON MALL Sentul City
Pada akhir tahun 2020 AEON Mall Sentul City, mulai beroperasi dan dibuka untuk umum. Lokasi AEON Mall Sentul City adalah di Jl. M. H. Thamrin, Kel. Citaringgul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat, memiliki jumlah tenant 270 toko. Kehadiran AEON Mall Sentul City melengkapi dan menambah fasilitas di Kawasan Sentul City.

building has become one of the iconic landmarks of Sentul City's development.

15. Bogor Outer Ring Road Toll Road
The opening of this more than 3.8 kilometer toll road provides an alternative route connecting Sentul City and Bogor, thereby shortening travel time and increasing traffic flow to and from Sentul City.

16. SICC Office Tower
This 12-story office building, with a total area of more than 7,000 square meters, began construction in October 2008 and commenced operations in 2010.

17. Bank
Banks with branches operating in the Sentul City area include CIMB Niaga, Bank Jasa Jakarta, Bank Mandiri, Bank Central Asia (BCA), Bank Rakyat Indonesia (BRI), and Bank Negara Indonesia (BNI).

18. Pasar Ahpoong Sentul City
Leveraging the natural potential of the Cikeas River combined with the richness of traditional Indonesian cuisine, Pasar Ah Poong Sentul City has become a new tourist destination in the area and is recognized as the first floating market in the Greater Jakarta (Jabodetabek) region.

19. EMC Sentul Hospital
This international-standard hospital, located in the Sentul City CBD, occupies a 2.5-hectare site and has been constructed under Phase I.

20. Sentul City Market
A market that provides a variety of daily necessities, including snacks and breakfast options.

21. IKEA
IKEA Sentul City has commenced operations, occupying a 20,000-square-meter site. This Swedish furniture retailer offers 30 room inspirations for home design and approximately 7,000 products. IKEA Sentul City also collaborates with SME entrepreneurs to promote local products.

22. AEON MALL Sentul City
In late 2020, AEON Mall Sentul City officially opened to the public. Located at Jl. M.H. Thamrin, Citaringgul Village, Babakan Madang Subdistrict, Bogor Regency, West Java, the mall houses approximately 270 stores. It complements the facilities available in the Sentul City area.



The Alana Hotel &
Conference Center



Sentul International
Convention Center (SICC)



Marketing Gallery



Jalan Tol Bogor Outer Ring Road



Pasar Ahpoong Sentul City



Rumah Sakit EMC Sentul



Pasar Sentul City



IKEA Sentul City



AEON MALL Sentul City

Bab 4

Analisis & Pembahasan Manajemen

Management Discussion and Analysis







Umum
General

Di tengah momentum pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2025 sebesar 5,11% yang meningkat sebesar 0,08% dibandingkan dengan tahun 2024 sebesar 5,03%, Perseroan telah membukukan pencapaian kinerja yang luar biasa. Kepercayaan konsumen dan pelaku pasar yang terus tumbuh mendorong Perseroan berhasil mencapai tingkat penjualan tertinggi pada segmen utama properti pada tahun 2025 ini.

Despite Indonesia's economic growth rate of 5.11% in 2025, an increase of 0.08% compared to the 5.03% recorded in 2024, the Company has achieved exceptional performance. Increasing consumer and market confidence has enabled the Company to achieve its highest-ever sales figures in its core property segment in 2025.

Tinjauan Operasi per Segmen
Operations Review per Segment

Perseroan memiliki 2 (dua) segmen usaha yaitu segmen utama di bidang real estat dan segmen lainnya mencakup kegiatan usaha pengelolaan kota, kegiatan wisata, hotel, dan bisnis restoran. Pendapatan neto dan laba neto tahun berjalan dari dua segmen usaha tersebut sebagai berikut:

The Company operates in 2 (two) business segments: the primary real estate segment and other segments encompassing urban management, tourism, hotels, and the restaurant business. The net revenue and net profit for the year from these two business segments are as follows:

Bidang Usaha Business Segment	**Pendapatan neto** Net Revenue				**Laba neto tahun berjalan** Net profit for the year			
	2025 Rp (Juta) Rp (Million)	**2024 Rp (Juta)** Rp (Million)	**Pertumbuhan** Growth	**%**	**2025 Rp (Juta)** Rp (Million)	**2024 Rp (Juta)** Rp (Million)	**Pertumbuhan** Growth	**%**
Segmen Utama Main Segment	2.490.480	470.608	2.019.872	429,20%	907.369	-50.357	957.726	1.901,87%
Segmen Lainnya Other Segments	266.984	273.460	(6.476)	(2,37%)	(74.509)	65.210	(139.719)	(214,26%)
Total	2.757.464	744.068	2.013.396	270,59%	832.860	14.853	818.007	5.507,28%
Persentase Segmen Utama Terhadap Total Percentage of Main Segments to Total	90,32%	63,25%	100,32%		108,95%	(339,03%)	117,08%	

Berdasarkan data keuangan tersebut di atas, maka terlihat bahwa pendapatan bersih Perseroan dalam tahun 2025 mengalami peningkatan signifikan sebesar Rp2.013,40 miliar atau naik 270,59% dibandingkan tahun 2024. Pendapatan segmen utama memberikan kontribusi terbesar atas peningkatan pendapatan bersih ini, yaitu sebesar Rp2.019,87 miliar atau naik 429,20% jika dibandingkan dengan tahun 2024 sebesar Rp470,61 miliar. Secara akumulasi, maka total pendapatan neto usaha naik dari 63,25% di tahun 2024 menjadi sebesar 90,32% di tahun 2025.

Based on the financial data above, it is evident that the Company's net revenue in 2025 recorded a significant increase of IDR 2,013.40 billion, or a 270.59% growth compared to 2024. Revenue from the main segment contributed the most to this increase in net revenue, amounting to IDR 2,019.87 billion, a 429.20% increase compared to IDR 470.61 billion in 2024. Cumulatively, total net operating revenue increase from 63.25% in 2024 to 90.32% in 2025.

Peningkatan pendapatan dari segmen utama pada tahun 2025 terutama berasal dari penjualan retail dan *block* ke PT Genting Properti Abadi dan PT Genting Properti Jaya, sedangkan pada tahun 2024 hanya ada penjualan retail. Perseroan membukukan peningkatan laba neto Rp818,01 miliar pada tahun 2025 atau naik 5.507,28% dari tahun sebelumnya yang disebabkan oleh adanya peningkatan signifikan dari pendapatan segmen utama dan beban operasi lainnya serta terjadinya penurunan beban keuangan.

The increase in revenue from the main segment in 2025 stems primarily from retail sales and bulk sales to PT Genting Properti Abadi and PT Genting Properti Jaya, whereas in 2024 there were only retail sales. The Company recorded a net profit increase of IDR 818.01 billion in 2025, a growth of 5,507.28% from the previous year, driven by a significant increase in revenue from the main segment and other operating expenses, as well as a decrease in financial expenses.

Tinjauan Keuangan
Financial Review

Aset

Assets

Uraian Description	2025 Rp (Juta) IDR (Million)	2024 Rp (Juta) IDR (million)	Kenaikan/Penurunan Increase/Decrease	
			Selisih Rp (Juta) Difference IDR (million)	%
Aset Lancar Current Assets	4.774.716	3.763.084	1.011.632	26,88%
Aset Tidak Lancar Non-Current Assets	16.486.323	17.425.207	(938.884)	(5,39%)
Jumlah Asset **Total Assets**	**21.261.039**	**21.188.291**	**72.748**	**0,34%**

Aset Perseroan mengalami peningkatan pada akhir tahun 2025 sebesar Rp72,75 miliar atau naik 0,34% pada tahun 2025 menjadi sebesar Rp21.261,04 miliar. Peningkatan aset lancar sebesar Rp1.011,63 miliar atau naik 26,88% memberikan kontribusi terbesar untuk peningkatan aset Perseroan secara keseluruhan, di mana peningkatan berasal dari kas dan setara kas serta aset keuangan lancar lainnya. Penurunan tanah dalam pengembangan karena penjualan ke PT Genting Properti Abadi dan PT Genting Properti Jaya berpengaruh signifikan atas penurunan aset tidak lancar, sehingga mengalami penurunan sebesar Rp938,88 miliar atau turun 5,39% dibandingkan dengan tahun 2024.

The Company's assets increased by IDR 72.75 billion at the end of 2025, or 0.34%, to IDR 21,261.04 billion. The increase in current assets of IDR 1,011.63 billion, or a 26.88% growth, contributed the most to the overall increase in the Company's assets, with the increase derived from cash and cash equivalents as well as other current financial assets. The decrease in land under development due to sales to PT Genting Properti Abadi and PT Genting Properti Jaya significantly impacted the decline in non-current assets, resulting in a decrease of IDR 938.88 billion, or a 5.39% decline compared to 2024.

Liabilitas

Liabilities

Uraian Description	2025 Rp (Juta) IDR (Million)	2024 Rp (Juta) IDR (million)	Kenaikan/Penurunan Increase/Decrease	
			Selisih Rp (Juta) Difference IDR (million)	%
Liabilitas Jangka Pendek Current Liabilities	3.518.213	3.984.627	(466.414)	(11,71%)
Liabilitas Jangka Panjang Non-Current Liabilities	1.750.082	2.049.644	(299.562)	(14,62%)
Jumlah Liabilitas **Total Liabilities**	**5.268.295**	**6.034.271**	**(765.976)**	**(12,69%)**

Liabilitas Perseroan mengalami penurunan sebesar Rp765,98 miliar atau turun 12,69% pada akhir tahun 2025 dibandingkan posisi liabilitas pada akhir tahun sebelumnya, terutama disebabkan karena penurunan utang pinjaman bank dan deposit konsumen.

Ekuitas

Ekuitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar Rp838,72 miliar atau naik 5,53% pada tahun 2025 dibandingkan dengan jumlah ekuitas di akhir tahun 2024, karena perolehan laba pada tahun berjalan 2025.

Laba Bruto

Peningkatan laba bruto yang diperoleh Perseroan tahun 2025 sebesar Rp1.199,49 miliar atau naik 323,62% dibandingkan dengan laba bruto tahun 2024, terutama berasal dari pendapatan segmen utama Perseroan.

Laba Neto Tahun Berjalan

Peningkatan laba neto Perseroan sebesar Rp818,93 miliar pada tahun 2025 atau naik 5.878,82% dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang disebabkan oleh adanya peningkatan signifikan dari pendapatan segmen utama dan beban operasi lainnya serta terjadinya penurunan beban keuangan.

Laba Komprehensif

Perseroan membukukan laba komprehensif sebesar Rp839,76 miliar atau mengalami peningkatan sebesar Rp826,82 miliar atau naik 6.391,42% dibandingkan tahun 2024 yang membukukan laba komprehensif sebesar Rp12,94 miliar. Peningkatan tersebut terutama berasal dari laba neto Perseroan pada tahun 2025.

Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi

Arus kas neto Perseroan diperoleh dari aktivitas operasi mengalami peningkatan sebesar Rp316,78 miliar atau 86,21% pada tahun 2025 dibandingkan dengan tahun 2024, karena terutama adanya penurunan pembayaran beban keuangan dan pengeluaran kas untuk aktivitas operasi lainnya.

Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi

Arus kas neto Perseroan digunakan untuk aktivitas investasi mengalami peningkatan sebesar Rp30,25 miliar atau naik 65,17% dibandingkan dengan tahun 2024, terutama karena Perseroan melakukan pembelian aset tetap pada tahun 2025 ini.

The Company's liabilities decreased by IDR 765.98 billion, or 12.69%, at the end of 2025 compared to the liability balance at the end of the previous year, primarily due to a decrease in bank loans and customer deposits.

Equity

The Company's equity increased by IDR 838.72 billion, or 5.53%, in 2025 compared to the equity balance at the end of 2024, due to profits earned during the 2025 fiscal year.

Gross Profit

The Company's gross profit for 2025 increased by IDR 1,199.49 billion, or 323.62% compared to the gross profit for 2024, mainly from the Company's main segment revenue.

Net Profit for the year

The Company's net profit increased by IDR 818.93 billion in 2025, representing a 5,878.82% increase compared to the previous year, due to a significant growth in revenue from its main segments and other operating expenses, as well as a decrease in financial expenses.

Comprehensive Income

The Company reported comprehensive income of IDR 839.76 billion, an increase of IDR 826.82 billion, or 6,391.42%, compared to 2024, which recorded comprehensive income of IDR 12.94 billion. This increase was mostly due to the Company's net income in 2025.

Net Cash Flow from Operating Activities

The Company's net cash flow from operating activities increased by IDR 316.78 billion, or 86.21%, in 2025 compared to 2024, primarily due to a decrease in financial expense payments and cash outflows for other operating activities.

Net Cash Flow Used for Investing Activities

The Company's net cash flow used in investing activities increased by IDR 30.25 billion, or 65.17%, compared to 2024, primarily due to the Company's acquisition of fixed assets in 2025.

Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan

Arus kas neto Perseroan digunakan untuk aktivitas pendanaan mengalami peningkatan sebesar Rp55,25 miliar atau naik 20,87% pada tahun 2025 karena adanya pembayaran signifikan untuk pinjaman bank dan surat utang berjangka menengah.

Net Cash Flow from Funding Activities

The Company's net cash flow used in funding activities increased by IDR 55.25 billion, or 20.87% in 2025 due to significant payments on bank loans and medium-term notes.

Kas dan Setara Kas Pada Akhir Tahun

Peningkatan kas dan setara kas Perseroan pada tahun 2025 sebesar Rp287,569 miliar atau naik 104,99% dibandingkan dengan tahun 2024, karena adanya peningkatan arus kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi.

Cash and Cash Equivalents at the End of Year

The Company's cash and cash equivalents increased by IDR 287.569 billion in 2025, representing a 104.99% increase compared to 2024, due to an increase in net cash flow from operating activities.

Kemampuan Membayar Utang
Debt Repayment Ability

Rasio Likuiditas

Perseroan berusaha untuk selalu mempertahankan likuiditas yang sehat secara konsisten. Perseroan menggunakan rasio likuiditas rasio lancar yaitu perbandingan antara aset lancar dengan liabilitas jangka pendek untuk mengukur likuiditas Perseroan. Pada tahun 2025, rasio lancar Perseroan sebesar 135,71% mengalami peningkatan dibandingkan dengan periode sebelumnya sebesar 94,44% pada akhir tahun 2024.

Liquidity Ratios

The Company strives to consistently maintain a healthy level of liquidity. The Company uses the current liquidity ratio—the ratio of current assets to current liabilities—to measure its liquidity. In 2025, the Company's current ratio of 135.71% increased compared to the previous period's ratio of 94.44% at the end of 2024.

Rasio Solvabilitas

Perseroan berusaha untuk menjaga posisi keuangan yang kuat untuk memenuhi kewajiban jangka pendek dan jangka panjang. Perseroan menggunakan rasio solvabilitas sebagai berikut: rasio jumlah liabilitas terhadap ekuitas yaitu total utang dibagi total ekuitas, rasio jumlah liabilitas terhadap Aset yaitu total utang dibagi total aset dan *Gearing Ratio* yaitu utang neto dibagi dengan total modal ditambah utang neto.

Solvency Ratios

The Company strives to maintain a strong financial position to meet its short-term and long-term obligations. The Company uses the following solvency ratios: the debt-to-equity ratio, which is total debt divided by total equity; the debt-to-assets ratio, which is total debt divided by total assets; and the gearing ratio, which is net debt divided by total capital plus net debt.

Uraian Description	2025	2024	Perubahan Change
Rasio Jumlah Liabilitas terhadap Ekuitas Total Liabilities to Equity Ratio	32,94%	39,82%	(6,88%)
Rasio Jumlah Liabilitas terhadap Aset Total Liabilities to Assets Ratio	24,78%	28,48%	(3,70%)
Gearing Ratio	16,06%	19,26%	(3,20%)

Rasio jumlah liabilitas terhadap ekuitas mengalami penurunan menjadi 32,94% pada tahun 2025 dari sebesar 39,82% pada tahun sebelumnya dan untuk rasio jumlah liabilitas terhadap aset juga mengalami penurunan menjadi 24,78% pada tahun 2025 dibandingkan dengan tahun sebelumnya 28,48%. Gearing Ratio juga mengalami penurunan dari 19,26% pada tahun 2024 menjadi 16,06% pada tahun 2025.

The debt-to-equity ratio decreased to 32.94% in 2025 from 39.82% in the previous year, and the debt-to-assets ratio also decline to 24.78% in 2025 compared to 28.48% in the previous year. The gearing ratio also recorded a decrease from 19.26% in 2024 to 16.06% in 2025.

Kolektibilitas Piutang
Collectibility of Receivables

Peningkatan piutang usaha Perseroan sebesar Rp150,92 miliar atau naik 46,98% menjadi sebesar Rp472,20 miliar pada tahun 2025 dari sebelumnya sebesar Rp321,28 miliar pada tahun 2024. Berikut rincian dari umur piutang usaha:

The Company's trade receivable increased by IDR 150.92 billion, or 46.98%, to IDR 472.20 billion in 2025 from IDR 321.28 billion in 2024. The following is a summary of the age of trade receivable:

Uraian Description	2025 Rp (Juta) IDR (million)	2024 Rp (Juta) IDR (million)	Kenaikan/Penurunan Increase/Decrease	
			Selisih Rp (Juta) Difference IDR (million)	%
Belum jatuh tempo Not yet due	236	90.115	(89.879)	(99,74%)
Lewat Jatuh Tempo Past Due				
Kurang dari 3 bulan Less than 3 months	16.394	2.429	13.965	574,86%
3 – 6 bulan 3 – 6 months	156.877	8.394	148.483	1.768,94%
6 bulan – 1 tahun 6 months – 1 year	8.410	10.328	(1.918)	(18,57%)
Lebih dari 1 tahun More than 1 year	290.284	210.011	80.273	38,22%
Total	**472.201**	**321.277**	**150.924**	**46,98%**

Perseroan dan Anak Perseroan telah menambah penyisihan kerugian penurunan nilai piutang menjadi sejumlah Rp61,77 miliar pada tahun 2025 dari sebelumnya sebesar Rp60,16 miliar pada tahun 2024. Manajemen Perseroan berpendapat bahwa penyisihan piutang ragu-ragu tersebut memadai untuk menutupi risiko kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang usaha tersebut.

The Company and its subsidiaries have increased the allowance for impairment of account receivables to IDR 61.77 billion in 2025 from IDR 60.16 billion in 2024. The Company's management believes that the allowance for doubtful account receivables is sufficient to cover the risk of losses that may arise from the uncollectibility of these trade receivables.

Struktur dan Kebijakan Permodalan
Capital Structure and Policy

Kebijakan Struktur Modal

Perseoran mengelola struktur modal dengan memastikan rasio modal yang sehat dan optimal dengan menjaga keseimbangan antara ekuitas dan utang baik jangka pendek dan jangka panjang untuk menunjang kegiatan usaha, memaksimalkan manfaat bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya.

Capital Structure Policy

The Company manages its capital structure by ensuring a healthy and optimal capital ratio, maintaining a balance between equity and both short-term and long-term debt to support business operations and maximize benefits for shareholders and other stakeholders.

Struktur Modal

Komposisi struktur modal Perseroan pada tahun 2025 adalah terdiri dari liabilitas sebesar 24,78% dan ekuitas sebesar 75,22%, sementara pada tahun 2024 komposisinya terdiri dari liabilitas sebesar 28,48% dan ekuitas sebesar 71,52%. Berikut rincian struktur modal pada tahun 2025 dan 2024.

Capital Structure

The Company's capital structure in 2025 consists of 24.78% liabilities and 75.22% equity, while in 2024 it consists of 28.48% liabilities and 71.52% equity. The following is the detail of the capital structure for 2025 and 2024.

Uraian Description	**2025**		**2024**		**Kenaikan/Penurunan** Increase/Decrease	
	Rp (Juta) IDR (million)	**%**	**Rp (Juta)** IDR (million)	**%**	**Selisih Rp (Juta)** Difference IDR (million)	**%**
Liabilitas Liabilities	5.268.295	24,78%	6.034.271	28,48%	(765.976)	(12,69%)
Ekuitas Equity	15.992.744	75,22%	15.154.020	71,52%	838.724	5,53%
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas **Total Liabilities and Equity**	**21.261.039**	**100,00%**	**21.188.291**	**100,00%**	**72.748**	**0,34%**

Prospek Usaha
Business Prospect

Memasuki tahun 2026, pengembangan kawasan perkotaan terpadu dan berkelanjutan dengan konsep *green township* seperti Sentul city, masih tetap menjadi daya tarik yang signifikan di pasar, khususnya untuk kaum urban yang selama ini tinggal di perkotaan dengan tingkat kualitas udara yang kurang memadai. Ini terbukti dengan meningkatnya jumlah *visitor* atau pengunjung, orang yang datang ke Sentul City setiap akhir pekan mengindikasikan apresiasi kaum urban terhadap kawasan sehat dalam menunjang aktivitas kehidupannya.

Coming into 2026, the development of integrated and sustainable urban areas based on the green township concept, such as Sentul City, remains a significant appeal in the market, particularly for urban residents who have been living in cities with subpar air quality. This is evidenced by the increasing number of visitors; the people who come to Sentul City every weekend indicate urban residents' appreciation for healthy environments that support their daily activities.

Didukung oleh lokasi yang terintegrasi dengan pengembangan infrastruktur nasional, Sentul City memiliki peran penting sebagai pusat pertumbuhan ekonomi baru dengan prospek yang terus menguat. Sebagai *master developer*, Perseroan secara konsisten mendorong pengembangan kawasan secara terarah melalui integrasi hunian, komersial, dan fasilitas pendukung, dengan komitmen untuk menjadikan Sentul City sebagai pusat ekonomi baru yang inklusif, dinamis, dan berdaya saing tinggi, sekaligus menghadirkan peluang investasi yang atraktif dan berkelanjutan.

Supported by a location integrated with national infrastructure development, Sentul City plays a vital role as a new economic growth hub with prospects that continue to strengthen. As a master developer, the Company consistently drives targeted area development through the integration of residential, commercial, and supporting facilities, with a commitment to making Sentul City a new economic hub that is inclusive, dynamic, and highly competitive, while also offering attractive and sustainable investment opportunities.

Fokus strategis ini merupakan respons Perseroan dalam menghadapi periode 2025–2029 yang masih dibayangi oleh ketidakpastian ekonomi global—mulai dari dinamika geopolitik, tren pelemahan ekonomi China, hingga kebijakan proteksionisme Amerika Serikat—Pemerintah Indonesia menetapkan penguatan konektivitas domestik sebagai pilar utama resiliensi nasional sebagaimana tertuang dalam RPJMN 2025-2029. Strategi nasional ini berpijak pada prinsip bahwa pembangunan infrastruktur memiliki peran yang sama pentingnya dengan pembangunan kewilayahan, di mana infrastruktur berfungsi sebagai penghubung fisik yang membuka akses, memperkuat hubungan antarwilayah, dan menciptakan jalur distribusi yang lebih efisien.

This strategic focus represents the Company's response to the 2025–2029 period, which remains overshadowed by global economic uncertainty—ranging from geopolitical dynamics, trends of China's economic slowdown, to U.S. protectionist policies—as the Indonesian Government has established the strengthening of domestic connectivity as a key pillar of national resilience, as outlined in the 2025–2029 National Medium-Term Development Plan (RPJMN). This national strategy is founded on the principle that infrastructure development plays a role just as vital as regional development, where infrastructure serves as a physical connector that opens access, strengthens inter-regional ties, and creates more efficient distribution channels.

Visi pembangunan infrastruktur tersebut menjadi katalisator bagi pertumbuhan penduduk dan kebangkitan ekonomi regional, yang secara langsung mendorong peningkatan permintaan akan hunian berkualitas di kawasan Jabodetabek. Selaras dengan arah kebijakan makro tersebut, Perseroan melihat bahwa posisi strategis Sentul City sebagai kota mandiri merupakan keunggulan kompetitif yang nyata.

This infrastructure development vision serves as a catalyst for population growth and regional economic revival, which directly encourages increased demand for quality housing in the Greater Jakarta area. In line with this macro policy direction, the Company recognizes that Sentul City's strategic position as a self-sufficient city represents a tangible competitive advantage. The presence of various transportation

Kehadiran berbagai jaringan transportasi di sekitar kawasan bukan sekadar mempermudah aksesibilitas, melainkan menjadi penggerak utama yang akan mengakselerasi nilai aset serta memperkuat prospek usaha Perseroan secara berkelanjutan di masa depan.

Berikut ini, beberapa indikator penting yang berkaitan dengan prospek usaha Perseroan kini dan masa mendatang, sebagai berikut:

Faktor Perkembangan Regional dan Infrastruktur

a. Tol Serpong - Bogor: Realisasi Jalan Tol Bogor - Serpong via Parung sepanjang 31 km kini menjadi bagian vital dari jaringan Jakarta Outer Ring Road (JORR) 3. Dilengkapi dengan 5 *interchange* dan 2 *junction*, proyek ini dirancang untuk menciptakan konektivitas tanpa hambatan antara wilayah Bogor dan Tangerang. Bagi Perseroan, kehadiran tol ini diharapkan dapat mempermudah mobilitas masyarakat dan logistik, serta lahirnya pusat ekonomi yang akan meningkatkan permintaan properti di kawasan Sentul City.
b. Tol Sentul Selatan - Karawang: Guna mengantisipasi tingkat kemacetan lalu lintas di ruas Tol Jagorawi dan Cikampek yang kian padat oleh kendaraan logistik, pengembangan Tol Sentul Selatan - Karawang sepanjang ± 60,36 km diharapkan mampu menjadi solusi strategis. Tol yang menghubungkan Sentul dan Karawang ini dapat memberikan keuntungan bagi Sentul City, yakni sebagai akses pendukung utama bagi sektor industri, pertanian, dan pariwisata di lintas Kabupaten Bogor, Bekasi, dan Karawang.

c. Jalur Puncak II (Poros Tengah Timur): Pemerintah Kabupaten Bogor memastikan kelanjutan pembangunan Jalur Puncak II sepanjang 56,25 km akan dilanjutkan pada tahun 2026. Proyek strategis ini diharapkan mampu memangkas jarak tempuh hingga 16% serta menurunkan tingkat kemacetan di kawasan wisata Puncak hingga 50%. Jalur ini terintegrasi dengan kawasan Sentul City, yang tidak hanya meningkatkan arus ke dalam kawasan, tetapi juga memposisikan Sentul City sebagai salah satu gerbang utama yang lebih aksesibel menuju berbagai destinasi wisata di wilayah Kabupaten Bogor.
d. Tol Japek II Selatan: Melengkapi ekosistem transportasi di sisi Timur, proyek Tol Jakarta-Cikampek (Japek) II Selatan sepanjang 62 km dan terbagi dalam 4 paket pekerjaan. Saat ini, Paket 3 (Bojongmangu-Kutanegara-Sadang) telah mencapai progresi konstruksi sebesar 94%, disusul oleh Paket 2A (Setu-Sukaragam) yang

networks around the area not only facilitates accessibility but also serves as a key driver that will accelerate asset value and strengthen the Company's business prospects sustainably in the future.

The following are several key indicators related to the Company's current and future business prospects:

Regional Development and Infrastructure Factors

a. Serpong–Bogor Toll Road: The 31-kilometer Bogor–Serpong Toll Road via Parung is now a vital part of the Jakarta Outer Ring Road (JORR) 3 network. Equipped with 5 interchanges and 2 junctions, this project is designed to create seamless connectivity between the Bogor and Tangerang regions. For the Company, this toll road is expected to facilitate public mobility and logistics, as well as foster the emergence of an economic hub that will boost property demand in the Sentul City area.

b. Sentul Selatan - Karawang Toll Road: To address the increasing traffic congestion on the Jagorawi and Cikampek toll road sections, which are becoming increasingly crowded with logistics vehicles, the development of the approximately 60.36-km Sentul Selatan - Karawang Toll Road is expected to serve as a strategic solution. This toll road connecting Sentul and Karawang can provide benefits for Sentul City, namely as a primary access route supporting the industrial, agricultural, and tourism sectors across the regencies of Bogor, Bekasi, and Karawang.
c. Puncak II Route (Eastern Central Corridor): The Bogor Regency Government has confirmed that construction of the 56.25-km Puncak II Route will resume in 2026. This strategic project is expected to reduce travel time by up to 16% and decrease traffic congestion in the Puncak tourist area by up to 50%. This route is integrated with the Sentul City area, which not only increases traffic flow into the area but also positions Sentul City as one of the main, more accessible gateways to various tourist destinations in the Bogor Regency.

d. Japek II South Toll Road: Completing the transportation ecosystem on the eastern side, the 62-km-long Jakarta-Cikampek (Japek) II South Toll Road project is divided into 4 construction packages. Currently, Package 3 (Bojongmangu-Kutanegara-Sadang) has reached 94% construction progress, followed by Package 2A (Setu- Sukaragam), which

telah melampaui 81%. Perseroan melihat adanya manfaat strategis apabila Tol Sentul Selatan-Karawang nantinya terhubung dengan Tol Japek II Selatan, akses menuju Bandung dan wilayah Jawa Barat lainnya akan menjadi jauh lebih lancar dan *seamless*. Integrasi ini akan memposisikan Sentul City sebagai hub hunian dan komersial yang paling strategis bagi mereka yang bermobilitas tinggi antara Jakarta, Bogor, dan Bandung.

e. LRT Jabodebek (Cibubur - Bogor): Pemerintah yang telah menerbitkan Surat Jaminan Pemerintah untuk fasilitas pembiayaan sebesar Rp23,41 triliun. Dukungan finansial ini menjadi sinyal akan kebutuhan penyediaan alternatif transportasi massal yang efisien bagi warga di area penyangga Jakarta. Kawasan Sentul City telah dipersiapkan sebagai lokasi salah satu stasiun utama yang akan terintegrasi langsung dengan pengembangan kawasan berbasis *Transit Oriented Development* (TOD).

Faktor Topografi dan Iklim

a. Secara tata ruang, kawasan Sentul City berada pada ketinggian rata-rata 300-500 meter di atas permukaan laut. Kondisi ini memberikan iklim yang lebih sejuk dibandingkan pusat kota Jakarta maupun Tangerang.
b. Perseroan tetap berkomitmen pada rencana tata ruang yang mengindikasikan 65% kawasan sebagai area penghijauan, menciptakan nilai estetika kawasan yang berujung pada peningkatan harga properti secara berkelanjutan.

Kolaborasi Strategis

Sebagai master developer dengan cadangan lahan (*land bank*) yang sangat luas, Perseroan secara aktif menjalin kolaborasi strategis dengan berbagai mitra nasional maupun internasional untuk mengakselerasi pengembangan kawasan Sentul City. Kami menyadari bahwa pengembangan lahan secara mandiri akan memakan waktu yang sangat lama, sehingga sinergi dengan pihak ketiga menjadi langkah efisien untuk mengoptimalkan potensi aset sekaligus menghadirkan keahlian teknis serta standar kualitas kelas dunia di kawasan ini.

Beberapa bentuk kemitraan yang telah berjalan antara lain, Joint Operation dengan Grup Ciputra pada proyek Citra City Sentul, serta *Joint Venture* dengan Sumitomo Corp, Hankyu Hanshin, dan Panasonic Gobel untuk pembangunan Opus Apartment. Selain itu, Perseroan juga telah melakukan land sale kepada Genting Malaysia yang nantinya akan dikembangkan

has surpassed 81%. The Company believes that connecting the Sentul Selatan-Karawang Toll Road with the Japek II Selatan Toll Road will offer strategic benefits, as access to Bandung and other parts of West Java will become much more convenient and seamless. This integration will position Sentul City as the most strategic residential and commercial hub for those who frequently travel between Jakarta, Bogor, and Bandung.

e. Jabodebek LRT (Cibubur - Bogor): The government has issued a Government Guarantee for financing facilities amounting to IDR 23.41 trillion. This financial support signals the need to provide efficient mass transit alternatives for residents in Jakarta's satellite areas. The Sentul City area has been designated as the site for one of the main stations, which will be directly integrated with a Transit-Oriented Development (TOD)-based area.

Topographical and Climatic Factors

a. In terms of topography, the Sentul City area is located at an average elevation of 300–500 meters above sea level. This results in a cooler climate compared to downtown Jakarta and Tangerang.

b. The Company is committed to its spatial planning, which designates 65% of the area as green space, enhancing the area's aesthetic value and leading to sustainable growth in property values.

Strategic Partnership

As a master developer with an extensive land bank, the Company actively forges strategic partnerships with various national and international partners to accelerate the development of the Sentul City area. We recognize that independent land development would take a very long time; therefore, collaboration with third parties is an efficient way to optimize the potential of our assets while bringing world-class technical expertise and quality standards to this area.

Some of the ongoing partnerships include a Joint Operation with the Ciputra Group on the Citra City Sentul project, as well as a Joint Venture with Sumitomo Corp, Hankyu Hanshin, and Panasonic Gobel for the development of Opus Apartment. Additionally, the Company has sold land to Genting Malaysia, which will be independently developed by Genting into a premium

secara mandiri oleh pihak Genting menjadi kawasan hunian premium dan lapangan golf. Berbagai proyek tersebut hanyalah beberapa contoh dari sekian banyak kolaborasi strategis yang telah dan terus dijalin oleh Perseroan dengan berbagai pihak nasional maupun internasional guna memperkuat posisi Sentul City sebagai destinasi investasi yang prestisius.

Faktor Lokasi dan Aksesibilitas

Perseroan terus meningkatkan integrasi transportasi publik untuk mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi. Adapun transportasi publik yang melintasi kawasan Sentul City antara lain:

a. TransJakarta P11 Rute Bogor - Blok M: Dengan titik pemberhentian strategis di Sentul City, warga memiliki akses langsung menuju pusat bisnis Jakarta (CBD) dengan biaya yang terjangkau dengan biaya 2.000 hingga 3.500 per perjalanan dan waktu tempuh yang lebih terprediksi. Selain itu, bus ini tersedia tiap 15 menit sekali.
b. Bus Trans Pakuan: Layanan bus Trans Pakuan rute Bogor - Sentul City memfasilitasi mobilitas warga antara pusat kota Bogor dan kawasan Sentul, memperkuat ekosistem ekonomi lokal yang saling terhubung.

Faktor *Land Bank*

a. Cadangan Lahan yang Luas: Perseroan memiliki cadangan lahan belum dikembangkan seluas kurang lebih 1.300 Ha dari total ijin lokasi 3.100 Ha.

b. Fleksibilitas Pengembangan: Besarnya cadangan lahan ini memberikan keleluasaan bagi Perseroan untuk melakukan diversifikasi produk, mulai dari hunian, kawasan bisnis, hingga destinasi wisata yang disesuaikan dengan dinamika target pasar di masa depan. Optimalisasi cadangan lahan yang masif tersebut diwujudkan melalui rencana pengembangan proyek strategis masa depan dengan nilai tambah tinggi.

Faktor Kelengkapan Fasilitas

Selama lebih dari 20 tahun pengembangan, Sentul City telah bertransformasi menjadi kota mandiri yang mapan. Ketersediaan fasilitas pendidikan baik standar nasional hingga internasional, pusat rekreasi keluarga, kawasan kuliner, hingga fasilitas kesehatan, menjadikan kawasan ini memiliki ekosistem yang sudah matang dan fungsional bagi seluruh penghuninya.

residential area and a golf course. These various projects are just a few examples of the many strategic collaborations that the Company has established and continues to foster with various national and international parties to strengthen Sentul City's position as a prestigious investment destination.

Location and Accessibility Factors

The Company continues to improve public transportation integration to reduce reliance on private vehicles. Public transportation routes serving Sentul City include:

a. TransJakarta P11 Bogor–Blok M Route: With strategic stops in Sentul City, residents have direct access to Jakarta's Central Business District (CBD) at an affordable cost of 2,000 to 3,500 per trip and with more predictable travel times. Additionally, this bus is available every 15 minutes.

b. Trans Pakuan Bus: The Trans Pakuan bus service on the Bogor - Sentul City route facilitates residents' mobility between downtown Bogor and the Sentul area, strengthening the interconnected local economic ecosystem.

Land Bank Factor

a. Extensive Land Reserves: The Company holds approximately 1,300 hectares of undeveloped land reserves out of a total land use permit of 3,100 hectares.
b. Development Flexibility: The size of these land reserves provides the Company with the flexibility to diversify its product offerings, ranging from residential properties and business districts to tourist destinations tailored to the dynamics of future target markets. The optimization of these massive land reserves is realized through plans for future strategic projects with high added value.

Facility Availability Factor

Over the course of more than 20 years of development, Sentul City has transformed into a well-established self-contained city. With educational facilities ranging from national to international standards, family recreation centers, culinary districts, and healthcare facilities, the area boasts a mature and functional ecosystem for all its residents.

Faktor Variasi Produk

Perseroan secara konsisten menghadirkan berbagai produk untuk menjawab dinamika kebutuhan pasar yang kian selektif. Saat ini, Perseroan tengah mengembangkan beberapa produk salah satunya yaitu kawasan Spring City, yang dirancang dengan konsep integrasi alam yang asri dan desain arsitektur modern dengan menghadirkan tiga *cluster* awal, yaitu Spring Valley, Spring Residence, dan Spring Garden. Ketiga *cluster* ini didukung dengan sistem keamanan *one-gate system*, *smart home system*, dan infrastruktur yang modern di tengah alam yang dikelilingi dengan gunung dan perbukitan, serta aksesibilitas yang dekat dengan berbagai fasilitas utama kawasan.

Product Variation Factors

The Company consistently introduces a variety of products to address the increasingly selective dynamics of the market. Currently, the Company is developing several projects, one of which is the Spring City development, designed with a concept that integrates lush natural surroundings and modern architectural design, featuring three initial clusters: Spring Valley, Spring Residence, and Spring Garden. These three clusters are supported by a one-gate security system, a smart home system, and modern infrastructure set amidst nature surrounded by mountains and hills, as well as convenient access to the area's major facilities.

Faktor Pendapatan Berulang (*Recurring Income*)

Pada tahun 2026, Perseroan berencana untuk melakukan ekspansi pada salah satu hotel yang dimiliki dengan meningkatkan kapasitas kamar dan fasilitasnya guna meningkatkan kontribusi pendapatan di sektor *hospitality*. Selain itu kehadiran tenant baru di kawasan *commercial* akan meningkatkan pendapatan sewa sekaligus menjadi daya tarik kawasan. Lebih lanjut, potensi pendapatan dari pengelolaan apartemen dan kawasan Sentul City juga terus meningkat seiring dengan proses serah terima unit Saffron Apartment serta pada *cluster* hunian baru yang secara konsisten akan memberikan kontribusi positif bagi Perseroan di masa mendatang.

Recurring Income Factors

In 2026, the Company plans to expand one of its owned hotels by increasing its room capacity and facilities to boost revenue contributions in the hospitality sector. Additionally, the presence of new tenants in the commercial area will boost rental income while enhancing the area's appeal. Furthermore, revenue potential from the management of apartments and the Sentul City area continues to rise alongside the handover of Saffron Apartment units and the development of new residential clusters, which will consistently provide positive contributions to the Company in the future.

Perbandingan Target & Realisasi
Comparison of Targets and Realization

Realisasi marketing sales Perseroan pada tahun 2025 adalah Rp1,23 triliun dari target Rp2,8 triliun. Target pendapatan Perseroan pada tahun 2025 adalah Rp1,68 triliun dengan realisasi Rp2,76 triliun atau sekitar 164% dari target. Target laba bersih Perseroan pada tahun 2025 adalah Rp191 miliar dengan realisasi Rp833 miliar atau sekitar 436% dari target.

The Company's realized marketing sales in 2025 were IDR 1.23 trillion out of a target of IDR 2.8 trillion. The Company's revenue target for 2025 was IDR 1.68 trillion, with a realization of IDR 2.76 trillion, or approximately 164% of the target. The Company's net profit target for 2025 was IDR 191 billion, with a realization of IDR 833 billion, or approximately 436% of the target.

Target/Proyeksi 2026

Target marketing sales Perseroan pada tahun 2026 adalah Rp1,73 triliun di mana target tersebut akan dicapai melalui penjualan produk yang sudah diluncurkan (*existing product*) maupun dari peluncuran beberapa produk/cluster baru yang dicanangkan di tahun 2026.

Target/Projection for 2026

The Company's sales target for 2026 is IDR 1.73 trillion, which will be achieved through sales of existing products as well as the launch of several new products and product lines planned for 2026.

Uraian tentang Aspek Pemasaran
Description of Marketing Aspects

Untuk mendukung pencapaian penjualan, Perseroan terus berinovasi dalam menciptakan produk yang relevan sesuai kebutuhan pasar. Pemanfaatan kondisi alam Sentul yang asri dan berada di dataran tinggi menjadi nilai tambah utama dalam setiap pengembangan yang Perseroan lakukan. Kami tetap konsisten dalam menciptakan suatu kota modern yang lengkap, nyaman dihuni, dan bernilai investasi tinggi di tengah kondisi alam yang sangat berbeda dengan kota-kota mandiri. Produk-produk yang diciptakan dikawal hingga penyelesaian dan serah terima untuk memastikan kualitas terjaga, kepuasan pelanggan tercapai, dan yang paling utama adalah keseimbangan alam tetap terpelihara.

Di sisi pemasaran, selain melalui media konvensional, Perseroan juga terlibat aktif dalam mengoptimalkan platform digital. Saat ini, Perseroan mengelola tiga akun Instagram dengan segmentasi yang masing-masing mengakomodasi tujuan yang berbeda agar informasi dapat dikomunikasikan secara efektif (informasi pemasaran, emiten, dan wisata). Selain itu, Perseroan juga mendukung program pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan perumahan melalui program Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP). Program ini telah direalisasikan dengan mempercepat penyelesaian pembangunan dan melakukan serah terima tepat waktu.

To support sales growth, the Company continues to innovate in creating products that meet market needs. Leveraging Sentul's pristine natural environment and high-altitude location serves as a key value-added factor in every development project the Company pursues. We remain committed to creating a modern, fully-equipped city that is comfortable to live in and offers high investment value, set amidst a natural environment that is vastly different from that of other self-contained cities. The products we create are closely monitored through completion and handover to ensure quality is maintained, customer satisfaction is achieved, and, most importantly, the natural balance is preserved.

From a marketing perspective, in addition to conventional media, the Company is also actively involved in optimizing digital platforms. Currently, the Company manages three Instagram accounts, each segmented to serve distinct objectives to effectively communicate information (marketing, corporate, and tourism). Furthermore, the Company supports the government's housing initiative through the Government-Bearing Value-Added Tax (PPN DTP) program. This program has been implemented by accelerating construction completion and ensuring timely handover.

Kebijakan Dividen
Dividend Policy

Besarnya dividen dikaitkan dengan besarnya keuntungan Perseroan dan kebutuhan kas pada tahun buku yang bersangkutan, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan menentukan lain sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan pasar modal.

Berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan tanggal 18 Juni 2014, diputuskan pembagian dividen tunai sebesar Rp0,25 per lembar saham, dari laba Perseroan tahun buku 2013. Perseroan belum membagikan dividen lagi setelah pembagian dividen tersebut.

The amount of the dividend is determined based on the Company's profits and cash requirements for the relevant fiscal year, while taking into account the Company's financial health and without prejudice to the right of the Company's General Meeting of Shareholders to decide otherwise in accordance with the provisions of the Company's Articles of Association and capital market regulations.

Pursuant to the resolution of the Company's Annual General Meeting of Shareholders held on June 18, 2014, it was resolved to distribute a cash dividend of IDR 0.25 per share from the Company's profits for the 2013 fiscal year. The Company has not distributed any further dividends since that distribution.

Bab 5

Tata Kelola Perusahaan

Corporate Governance







Perseroan berkomitmen untuk menerapkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik sesuai ketentuan. Penerapan tata kelola yang baik dalam segala aspek kegiatan manajemen dan operasional secara berkesinambungan, diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan konsumen, mitra kerja, pemegang saham, dan pemangku kepentingan lainnya. Prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik tersebut meliputi Transparansi, Akuntabilitas, Pertanggungjawaban, Independensi, dan Kewajaran.

Perseroan senantiasa berupaya memperhatikan berbagai perkembangan yang terjadi, termasuk Transformasi Nilai Dasar Governansi dari Transparansi, Akuntabilitas, Pertanggungjawaban, Independensi, dan Kewajaran menjadi Perilaku Beretika, Transparansi, Akuntabilitas, dan Keberlanjutan sebagaimana Pedoman Umum Governansi Korporat Indonesia (PUGKI) 2021.

Penerapan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik tersebut tidak terbatas pada peraturan di bidang Pasar Modal, namun juga meliputi Kode Etik PT Sentul City Tbk, Pedoman Direksi dan Dewan Komisaris, Piagam Komite Audit, Kode Etik Komite Audit, Pedoman Kerja Unit Audit Internal, Kode Etik Unit Audit Internal, dan Standar Operasional Prosedur dari berbagai unit kerja yang berada pada Perseroan.

The Company is committed to implementing the principles of good corporate governance in accordance with applicable regulations. GCG across all aspects of management and operational activities is expected to increase trust among consumers, business partners, shareholders, and other stakeholders. The principles of good corporate governance include Transparency, Accountability, Responsibility, Independence, and Fairness.

The Company consistently strives to stay attuned to evolving developments, including The Transformation of Core Governance Values from Transparency, Accountability, Responsibility, Independence, and Fairness to Ethical Conduct, Transparency, Accountability, and Sustainability, as outlined in the 2021 Indonesian General Guidelines for Corporate Governance (PUGKI).

The implementation of the GCG principles is not limited to compliance with the Capital Market regulations, but also includes the PT Sentul City Tbk Code of Conduct, the Board of Directors and Board of Commissioners Guidelines, the Audit Committee Charter, the Audit Committee Code of Conduct, the Internal Audit Unit Guidelines, the Internal Audit Unit Code of Conduct, and the Standard Operating Procedures of various operational units within the Company.



Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)
General Meeting of Shareholders (GMS)

RUPS adalah organ Perusahaan Terbuka yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas dan/atau anggaran dasar Perusahaan Terbuka.

GMS is the governing body of a Public Company whose authority is not granted to the Board of Directors or Board of Commissioners, as stipulated in the Company Law and/or the Articles of Association of the Public Company.

Keputusan RUPS Tahunan 2025 adalah:

Mata Acara I:
Menyetujui dan mengesahkan Laporan Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, yang di dalamnya terdiri dari:

1. Laporan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan Laporan jalannya pengawasan Perseroan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2024; dan
2. Laporan Keuangan untuk Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik TANUBRATA, SUTANTO, FAHMI, BAMBANG & Rekan;

Sehingga dengan demikian menyetujui untuk memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquit et de charge*) sepenuhnya kepada anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah mereka lakukan selama tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 sepanjang tindakan-tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik TANUBRATA, SUTANTO, FAHMI, BAMBANG & Rekan.

Mata Acara II:
Menyetujui penggunaan laba bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, yaitu sebesar Rp13,93 Miliar untuk:

1. Cadangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 70 Undang-Undang Perseroan Terbatas sebesar Rp1 Miliar; dan
2. Sisanya sebesar Rp12,93 Miliar digunakan untuk mengembangkan usaha dan memperkuat struktur permodalan Perseroan.

Sehingga dengan demikian, tidak ada dividen yang dibagikan kepada para pemegang Saham.

The resolutions of the 2025 Annual GMS are as follows:

Agenda I:
Approving and ratifying the Annual Report for the fiscal year ended on December 31, 2024, which includes:

1. The Management Report by the Board of Directors and the Supervisory Report by the Board of Commissioners for the 2024 fiscal year; and
2. The Financial Statements for the fiscal year ended on December 31, 2024, which have been audited by the Public Accounting Firm TANUBRATA, SUTANTO, FAHMI, BAMBANG & Rekan;

Thus, the GMS hereby approved to grant full release and discharge (acquit et de charge) to the members of the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company for their management and supervisory actions undertaken during the fiscal year ended on December 31, 2024, provided that these actions are reflected in the Company's Annual Report and Financial Statements for the year ended on December 31, 2024, as audited by the Public Accounting Firm TANUBRATA, SUTANTO, FAHMI, BAMBANG & Rekan.

Agenda II:
Approving the appropriation of the Company's net profit for the fiscal year ended on December 31, 2024, amounting to IDR 13.93 billion, as follows:

1. An allocation of IDR 1 billion to the statutory reserve in accordance with Article 70 of the Company Law; and
2. The remaining IDR 12.93 billion is to be retained to support business development and strengthen the Company's capital structure.

As a result, no dividends shall be distributed to the shareholders.

Mata Acara III:

Menyetujui melimpahkan wewenang kepada rapat Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan gaji dan tunjangan bagi anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan yang pelaksanaannya disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku.

Mata Acara IV:

Menyetujui memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan terhitung sejak ditutupnya Rapat hari ini dan mengangkat anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan, terhitung sejak ditutupnya Rapat hari ini, dengan masa jabatan sesuai ketentuan anggaran dasar, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu, dengan susunan sebagai berikut:

Dewan Komisaris

1. Presiden Komisaris : Basaria Panjaitan
2. Wakil Presiden Komisaris : Reina Kumala Kwee
3. Komisaris : Sumarsono
4. Komisaris : Yuswandi Arsyad Temenggung
5. Komisaris Independen : Wahyu Utomo
6. Komisaris Independen : Lukita Dinarsyah Tuwo
7. Komisaris : Gatot Sudariyono
8. Komisaris Independen : Jonnardi

Direksi

1. Presiden Direktur : Hiramsyah Sambudhy Thaib
2. Direktur : Daniel Otto Kumala
3. Direktur : Stephanie Alim
4. Direktur : Tjetje Muljanto
5. Direktur : Adi Syahruzad
6. Direktur : Hartan Gunadi Harja
7. Direktur : Jeyson Pribadi

Sehubungan dengan hal tersebut, Rapat memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dan/atau pihak lain yang ditunjuk, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan hak substitusi, untuk menyatakan keputusan Rapat mengenai pengangkatan Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan tersebut, dalam akta tersendiri di hadapan Notaris, termasuk memberitahukan kepada instansi yang berwenang dan mendaftarkan serta melakukan tindakan yang diperlukan sehubungan dengan pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut.

Agenda III:

Approving the delegation of authority to the meeting of the Company's Board of Commissioners to determine the salaries and allowances of the members of the Board of Commissioners and the Board of Directors, with implementation to be carried out in accordance with the prevailing laws and regulations.

Agenda IV:

Approving the honorable dismissal of all members of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners, effective as of the close of this Meeting; and appointing the new members of the Board of Directors and Board of Commissioners effective as of the close of this Meeting, for a term of office in accordance with the Articles of Association, without prejudice to the right of the GMS to dismiss them at any time, with the composition as follows:

Board of Commissioners

1. President Commissioner : Basaria Panjaitan
2. Vice President Commissioner : Reina Kumala Kwee
3. Commissioner : Sumarsono
4. Commissioner : Yuswandi Arsyad Temenggung
5. Independent Commissioner : Wahyu Utomo
6. Independent Commissioner : Lukita Dinarsyah Tuwo
7. Commissioner : Gatot Sudariyono
8. Independent Commissioner : Jonnardi

Board of Directors

1. President Director : Hiramsyah Sambudhy Thaib
2. Director : Daniel Otto Kumala
3. Director : Stephanie Alim
4. Director : Tjetje Muljanto
5. Director : Adi Syahruzad
6. Director : Hartan Gunadi Harja
7. Director : Jeyson Pribadi

In connection therewith, the Meeting granted authority to the Company's Board of Directors and/or other appointed parties, acting either jointly or individually with full right of substitution, to formalize the Meeting's resolutions regarding the appointment of the members of the Board of Directors and/or the Board of Commissioners in a separate deed before the Notary, including notifying the relevant authorities, registering, and undertaking any necessary actions in relation to such appointments.

Mata Acara V:
Mendelegasikan wewenang penunjukan Akuntan Publik yang akan mengaudit laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, kepada Dewan Komisaris Perseroan dalam rangka memenuhi ketentuan yang berlaku dan memperoleh Akuntan Publik yang sesuai, dengan kriteria atau batasan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik yang dapat ditunjuk dengan memperhatikan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 9 tahun 2023.

Menetapkan Akuntan Publik pengganti dalam hal Akuntan Publik yang telah ditunjuk karena alasan apapun tidak dapat menyelesaikan/melaksanakan audit laporan keuangan 31 Desember 2025 dan persyaratan lainnya yang wajar bagi Akuntan Publik pengganti tersebut.

Untuk memenuhi ketentuan Pasal 25, POJK No. 33/POJK.04/2014, Tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan yang dilaksanakan pada hari Senin, tanggal 30 Juni 2025, Bapak Jonnardi menyatakan tetap independen sebagaimana ketentuan.

Keputusan RUPS Tahunan 2024 adalah:

Mata Acara I:
Menyetujui dan mengesahkan Laporan Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, yang di dalamnya terdiri dari:

1. Laporan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan Laporan jalannya pengawasan Perseroan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2023; dan

2. Laporan Keuangan untuk Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik TANUBRATA, SUTANTO, FAHMI, BAMBANG & Rekan;

Sehingga dengan demikian menyetujui untuk memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquit et de charge*) sepenuhnya kepada anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah mereka lakukan selama tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sepanjang tindakan-tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik TANUBRATA, SUTANTO, FAHMI, BAMBANG & Rekan.

Agenda V:
Delegating the authority to the Company's Board of Commissioners to appoint a Public Accountant to audit the Company's Financial Statements for the fiscal year ending December 31, 2025, to comply with the prevailing regulations and to secure a suitable Public Accountant, subject to the criteria or limitations applicable to the Public Accountant and Public Accounting Firm to be appointed, with due regard to Financial Services Authority (OJK) of the Republic of Indonesia Regulation No. 9 of 2023.

Appointing a substitute Public Accountant if the appointed Public Accountant, for any reason, is unable to complete or perform the audit of the Financial Statements as of December 31, 2025, along with other reasonable requirements applicable to such substitute Public Accountant.

To comply with the provisions of Article 25, POJK No. 33/POJK.04/2014, concerning the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies, at the Company's Annual General Meeting of Shareholders held on Monday, June 30, 2025, Mr. Jonnardi stated that he remained independent as required by the provisions.

The resolutions of the 2024 Annual GMS are as follows:

Agenda I:
Approving and ratifying the Annual Report for the fiscal year ended December 31, 2023, which comprises:

1. The Management Report of the Company by the Board of Directors and the Supervisory Report of the Board of Commissioners for the 2023 fiscal year; and
2. The Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2023, audited by the Public Accounting Firm TANUBRATA, SUTANTO, FAHMI, BAMBANG & Rekan;

Thus, it is hereby approved to grant full release and discharge (acquit et de charge) to the members of the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company for their management and supervisory actions undertaken during the fiscal year ended December 31, 2023, provided that such actions are reflected in the Company's Annual Report and Financial Statements for the year ended December 31, 2023, as audited by the Public Accounting Firm TANUBRATA, SUTANTO, FAHMI, BAMBANG & Rekan.

Mata Acara II:
Menyetujui penggunaan laba bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, yaitu sebesar Rp317,8 Miliar untuk:
1. Cadangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 70 Undang-Undang Perseroan Terbatas sebesar Rp5 Miliar; dan
2. Sisanya sebesar Rp312,8 Miliar digunakan untuk mengembangkan usaha dan memperkuat struktur permodalan Perseroan.

Sehingga dengan demikian tidak ada dividen yang dibagikan kepada para pemegang Saham.

Mata Acara III:
Menyetujui melimpahkan wewenang kepada rapat Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan gaji dan tunjangan bagi anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan yang pelaksanaannya disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku.

Mata Acara IV:
Menyetujui memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan terhitung sejak ditutupnya Rapat hari ini dan mengangkat anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan, terhitung sejak ditutupnya Rapat hari ini, dengan masa jabatan sesuai ketentuan anggaran dasar, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikannya sewaktu-waktu, dengan susunan sebagai berikut:

Dewan Komisaris
1. Presiden Komisaris : Basaria Panjaitan
2. Wakil Presiden Komisaris: Stephanie Alim
3. Komisaris : Sumarsono
4. Komisaris : Erry Firmansyah
5. Komisaris Independen : Jonnardi
6. Komisaris Independen : I Nyoman Tjager

Direksi
1. Presiden Direktur : Tjetje Muljanto
2. Direktur : Johanes Wiyanto
3. Direktur : Siek Citra Yohandra
4. Direktur : Hartan Gunadi Harja
5. Direktur : Michael Sindoro
6. Direktur : Budianto Andreas Nawawi
7. Direktur : Timotius Thendean
8. Direktur : Njoo Harun Permadi
9. Direktur : Iwan Budiharsana

Agenda II:
Approving the appropriation of the Company's net profit for the fiscal year ended December 31, 2023, amounting to IDR 317.8 billion, as follows:
1. An allocation of IDR 5 billion to the statutory reserve in accordance with Article 70 of the Company Law; and
2. The remaining IDR 312.8 billion is to be retained to support business development and strengthen the Company's capital structure.

As a result, no dividends shall be distributed to the shareholders.

Agenda III:
Approving the delegation of authority to the meeting of the Company's Board of Commissioners to determine the salaries and allowances of the members of the Board of Commissioners and the Board of Directors, with implementation to be carried out in accordance with the prevailing laws and regulations.

Agenda IV:
Approving the honorable dismissal of all members of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners, effective as of the close of this Meeting; and appointing the new members of the Board of Directors and Board of Commissioners effective as of the close of this Meeting, for a term of office in accordance with the Articles of Association, without prejudice to the right of the GMS to dismiss them at any time, with the composition as follows:

Board of Commissioners
1. President Commissioner : Basaria Panjaitan
2. Vice President Commissioner : Stephanie Alim
3. Commissioner : Sumarsono
4. Commissioner : Erry Firmansyah
5. Independent Commissioner : Jonnardi
6. Independent Commissioner : I Nyoman Tjager

Board of Directors
1. President Director : Tjetje Muljanto
2. Director : Johanes Wiyanto
3. Director : Siek Citra Yohandra
4. Director : Hartan Gunadi Harja
5. Director : Michael Sindoro
6. Director : Budianto Andreas Nawawi
7. Director : Timotius Thendean
8. Director : Njoo Harun Permadi
9. Director : Iwan Budiharsana

Sehubungan dengan hal tersebut, Rapat memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dan/atau pihak lain yang ditunjuk, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan hak substitusi, untuk menyatakan keputusan Rapat mengenai pengangkatan Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan tersebut, dalam akta tersendiri di hadapan Notaris, termasuk memberitahukan kepada instansi yang berwenang dan mendaftarkan serta melakukan tindakan yang diperlukan sehubungan dengan pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut.

In connection therewith, the Meeting granted authority to the Company's Board of Directors and/or other appointed parties, acting either jointly or individually with full right of substitution, to formalize the Meeting's resolutions regarding the appointment of the members of the Board of Directors and/or the Board of Commissioners in a separate deed before the Notary, including notifying the relevant authorities, registering, and undertaking any necessary actions in relation to such appointments.

Mata Acara V:
Mendelegasikan wewenang penunjukan Akuntan Publik yang akan mengaudit laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, kepada Dewan Komisaris Perseroan dalam rangka memenuhi ketentuan yang berlaku dan memperoleh Akuntan Publik yang sesuai, dengan kriteria atau batasan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik yang dapat ditunjuk dengan memperhatikan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 9 tahun 2023.

Agenda V:
Delegating authority to the Company's Board of Commissioners to appoint the Public Accountant to audit the Company's Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2024, in compliance with the applicable regulations and to secure an appropriate Public Accountant, subject to the criteria or limitations applicable to the Public Accountant and Public Accounting Firm to be appointed, with due consideration to Financial Services Authority (OJK) of the Republic of Indonesia Regulation No. 9 of 2023.

Menetapkan Akuntan Publik pengganti dalam hal Akuntan Publik yang telah ditunjuk karena alasan apapun tidak dapat menyelesaikan/melaksanakan audit laporan keuangan 31 Desember 2024 dan persyaratan lainnya yang wajar bagi Akuntan Publik pengganti tersebut.

Appointing a substitute Public Accountant if the appointed Public Accountant, for any reason, is unable to complete or perform the audit of the Financial Statements as of December 31, 2024, and determining any other reasonable requirements applicable to such substitute Public Accountant.

Untuk memenuhi ketentuan Pasal 25, POJK No. 33/POJK.04/2014, Tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan yang dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 20 Juni 2024, Bapak Jonnardi dan Bapak I Nyoman Tjager menyatakan tetap independen sebagaimana ketentuan.

To comply with the provisions of Article 25, POJK No. 33/POJK.04/2014, concerning the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies, at the Company's Annual General Meeting of Shareholders held on Thursday, June 20, 2024, Mr. Jonnardi and Mr. I Nyoman Tjager declared that they remained independent as required by the provisions.

Keputusan RUPS baik tahun buku maupun tahun sebelumnya sudah direalisasikan.

All resolutions of the GMS, both for the current fiscal year and prior years, have been duly implemented.

Perseroan menggunakan pihak independen dalam pelaksanaan RUPS untuk melakukan penghitungan suara.

In conducting the GMS, the Company engaged an independent party to tabulate the vote.

Direksi
Board of Directors

Direksi adalah organ Perusahaan Terbuka yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perusahaan Terbuka untuk kepentingan Perusahaan Terbuka, sesuai dengan maksud dan tujuan Perusahaan Terbuka serta mewakili Perusahaan Terbuka, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perusahaan Terbuka.

The Board of Directors is the governing body of the Public Company, authorized and fully responsible for managing the Company in its best interests, in accordance with its purposes and objectives. The Board of Directors also represents the Company both within and outside the court, in accordance with the Public Company's Articles of Association.

Tugas dan Tanggung Jawab Masing-masing Anggota Direksi
Duties and Responsibilities of Each Member of the Board of Directors

No.	Nama Name	Tugas dan Tanggung Jawab Duties and Responsibilities
1.	Hiramsyah Sambudhy Thaib	Presiden Direktur yang memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Corporate Secretary, Audit Internal, Corporate Communication, dan mengoordinasikan tugas-tugas para Direktur Perseroan. President Director responsible for Corporate Secretary, Internal Audit, Corporate Communication, and coordination among the Company's Directors.
2.	Daniel Otto Kumala	Direktur yang memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Human Resource & General Affair, Purchasing, dan Business Unit. Director responsible for Human Resources & General Affairs, Purchasing, and Business Units.
3.	Stephanie Alim	Direktur yang memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Accounting, Finance, Treasury, Sales Administration, Budget, Tax, Teknologi Informasi, Banking Relations, dan Investor & PR Media Relations. Director responsible for Accounting, Finance, Treasury, Sales Administration, Budget, Tax, Information Technology, Banking Relations, Investor Relations, Public Relations, and Media Relations.
4.	Tjetje Muljanto	Direktur yang memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Construction Landed, Housing Project, Infrastructure & Landscape, Construction Highrise, dan Customer Service. Director responsible for Construction Landed, Housing Projects, Infrastructure & Landscape, Highrise Construction, and Customer Service.
5.	Adi Syahruzad	Direktur yang memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Planning & Design, Engineering, Quantity Surveyor, Surveyor, dan Business Development. Director responsible for Planning & Design, Engineering, Quantity Surveying, Surveying, and Business Development.
6.	Hartan Gunadi Harja	Direktur yang memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Sales dan Marketing. Director responsible for Sales and Marketing.
7.	Jeyson Pribadi	Direktur yang memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Land, Permit, Legal, & Litigation. Director responsible for Land, Permits, Legal, and Litigation.

Direksi Perseroan telah memiliki pedoman atau piagam Direksi, sebagaimana diatur Pasal 35, POJK Nomor 33/POJK.04/2014, tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Terbuka.

The Board of Directors of the Company is guided by a Board of Directors Charter, as stipulated in Article 35 of Financial Services Authority (OJK) Regulation No. 33/POJK.04/2014 concerning the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies.

Sesuai ketentuan anggaran dasar, Direksi wajib mengadakan rapat Direksi paling kurang 1 (satu) kali dalam setiap bulan dan Direksi wajib mengadakan rapat bersama Dewan Komisaris secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.

According to the Articles of Association, the Board of Directors shall hold meetings at least once every month, and shall conduct joint meetings with the Board of Commissioners at least once every 4 (four) months.

Sepanjang tahun 2025, Direksi Perseroan telah melakukan rapat internal sebanyak 27 kali dengan tingkat kehadiran rapat 85% dan rapat bersama dengan Dewan Komisaris Perseroan sebanyak 6 kali dengan tingkat kehadiran rapat 92%.

Throughout 2025, the Company's Board of Directors held 27 (twenty-seven) internal meetings with an 85% attendance rate, and 6 (six) joint meetings with the Board of Commissioners with a 92% attendance rate.

Persentase Kehadiran Rapat Anggota Direksi 2025
Attendance Rate at Board of Directors Meetings in 2025

No.	Nama Name	Rapat Direksi Board of Directors Meetings	Rapat Direksi bersama Dewan Komisaris Joint Meetings with the Board of Commissioners	RUPST 30 Juni 2025 AGMS June 30, 2025
1.	Hiramsyah Sambudhy Thaib*	86%	50%	0%
2.	Daniel Otto Kumala*	55%	50%	0%
3.	Stephanie Alim*	91%	100%	0%
4.	Tjetje Muljanto	100%	100%	100%
5.	Adi Syahruzad*	100%	100%	0%
6.	Hartan Gunadi Harja	81%	100%	100%
7.	Jeyson Pribadi*	59%	100%	0%
8.	Johanes Wiyanto**	100%	100%	0%
9.	Siek Citra Yohandra**	100%	100%	100%
10.	Michael Sindoro**	100%	100%	100%
11.	Budianto Andreas Nawawi**	100%	100%	100%
12.	Timotius Thendean**	100%	100%	100%
13.	Njoo Harun Permadi**	60%	100%	0%
14.	Iwan Budiharsana**	60%	100%	100%

Keterangan/Notes:
* Menjabat sejak ditutupnya RUPST 30 Juni 2025/Serving since the closing of the AGMS on June 30, 2025
** Menjabat sampai dengan ditutupnya RUPST 30 Juni 2025/Served until the closing of the AGMS on June 30, 2025

Perseroan tidak memiliki komite yang mendukung pelaksanaan tugas Direksi.

The Company has no committees that support the Board of Directors in carrying out its duties.

Dewan Komisaris
Board of Commissioners

Dewan Komisaris adalah organ Perusahaan Terbuka yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberi nasihat kepada Direksi Perusahaan Terbuka.

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 dan Anggaran Dasar Perseroan, pada pokoknya tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris adalah melakukan pengawasan atas kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, serta memberikan nasihat kepada Direksi. Dewan Komisaris wajib menjalankan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab dan kehati-hatian.

Dewan Komisaris Perseroan telah memiliki pedoman atau piagam Dewan Komisaris, sebagaimana diatur dalam Pasal 35 POJK Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Terbuka.

Sesuai ketentuan anggaran dasar, Dewan Komisaris wajib mengadakan rapat paling kurang 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan dan Dewan Komisaris wajib mengadakan rapat bersama Direksi secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.

Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris Perseroan telah melakukan rapat internal sebanyak 6 kali dengan tingkat kehadiran rapat 100% dan rapat bersama dengan Direksi Perseroan sebanyak 6 kali dengan tingkat kehadiran rapat 100%.

The Board of Commissioners is the governing body of the Public Company responsible for conducting general and/or specific supervision in accordance with the Articles of Association and for providing advice to the Board of Directors.

In accordance with Financial Services Authority (OJK) Regulation No. 33/POJK.04/2014 and the Company's Articles of Association, the primary duties and responsibilities of the Board of Commissioners are to supervise the management policy, the general course of management, both regarding the Company and the Company's business, and to provide advice to the Board of Directors. The Board of Commissioners shall carry out its duties and responsibilities in good faith, responsibly, and with due prudence.

The Board of Commissioners of the Company is guided by a Board of Commissioners charter, as stipulated in Article 35 of Financial Services Authority Regulation No. 33/POJK.04/2014 on the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies.

According to the Articles of Association, the Board of Commissioners shall hold meetings at least once every 2 (two) months, and conduct joint meetings with the Board of Directors periodically at least once every 4 (four) months.

Throughout 2025, the Company's Board of Commissioners held 6 (six) internal meetings with 100% attendance rate and 6 (six) joint meetings with the Company's Board of Directors, also with 100% attendance rate.

Persentase Kehadiran Rapat Anggota Dewan Komisaris 2025
Attendance Rate at Board of Commissioners Meetings in 2025

No.	Nama Name	Rapat Dewan Komisaris Board of Commissioners Meetings	Rapat Dewan Komisaris bersama Direksi Joint Meetings with the Board of Directors	RUPST 30 Juni 2025 AGMS June 30, 2025
1.	Basaria Panjaitan	100%	100%	100%
2.	Reina Kumala Kwee*	100%	100%	0%
3.	Sumarsono	100%	100%	100%
4.	Yuswandi Arsyad Temenggung*	100%	100%	0%
5.	Wahyu Utomo*	100%	100%	0%
6.	Lukita Dinarsyah Tuwo*	100%	100%	0%

Persentase Kehadiran Rapat Anggota Dewan Komisaris 2025
Attendance Rate at Board of Commissioners Meetings in 2025

No.	Nama Name	Rapat Dewan Komisaris Board of Commissioners Meetings	Rapat Dewan Komisaris bersama Direksi Joint Meetings with the Board of Directors	RUPST 30 Juni 2025 AGMS June 30, 2025
7.	Gatot Sudariyono*	100%	100%	0%
8.	Jonnardi	100%	100%	100%
9.	Stephanie Alim**	100%	100%	0%
10.	Erry Firmansyah**	100%	100%	100%
11.	I Nyoman Tjager**	100%	100%	100%

Keterangan/Notes:
* Menjabat sejak ditutupnya RUPST 30 Juni 2025/Serving since the closing of the AGMS on June 30, 2025
** Menjabat sampai dengan ditutupnya RUPST 30 Juni 2025/Served until the closing of the AGMS on June 30, 2025

Pelatihan yang diikuti oleh Jonnardi untuk meningkatkan kompetensi, pada tahun buku 2025 adalah:
1. Pelatihan yang diselenggarakan oleh IAPI dengan topik PPL pendamping PPL wajib PPPK tahun 2024 (*batch* 6), yang dilaksanakan pada tanggal 30 Juli 2025;
2. Pelatihan yang diselenggarakan oleh IAPI dengan topik PPL IAPI - OJK Sektor IKNB Aspek Akuntansi dan Audit serta regulasi terkait Laporan Keuangan Fintech termasuk Fintech Syariah, yang dilaksanakan pada tanggal 29 Agustus 2025;
3. Pelatihan yang diselenggarakan oleh Audittrust International dalam kegiatan Professional Education/Development Event, yang dilaksanakan pada tanggal 22 September 2025;
4. Pelatihan yang diselenggarakan oleh IAPI dengan topik PPL IAPI - OJK Sektor Perbankan Aspek Akuntansi dan Audit atas kredit yang diberikan, Surat Berharga yang dimiliki, dan Trade Finance (untuk Bank Konvensional) serta Akad Syariah, yang dilaksanakan pada tanggal 31 Oktober 2025;
5. Pelatihan yang diselenggarakan oleh IAPI dengan topik PPL Wajib Pemegang Certified Financial Investigator (CFI) from Planning to Reporting: Kupas Tuntas Strategi CFI dalam Perikatan Investigasi, yang dilaksanakan pada tanggal 6 November 2025;
6. Pelatihan yang diselenggarakan oleh IAPI dengan topik PPL IAPI - OJK Sektor Pasar Modal Pertimbangan Akuntansi dan Audit serta Regulasi Pasar Modal dalam Proses Penerbitan Saham Baru (IPO) pada Perusahaan Publik & Akad Transaksi Syariah, yang dilaksanakan pada tanggal 24 November 2025; dan

Training attended by Jonnardi for competency improvement in the 2025 financial year included:
1. Training organized by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants (IAPI) on the topic "Mandatory Continuing Professional Education (CPE) for CPE Companions at the Financial Profession Development Center (PPPK) in 2024 (Batch 6)", held on July 30, 2025;
2. Training organized by IAPI on the topic "IAPI-OJK CPE program for Non-Bank Financial Services Sector: Accounting, Auditing, and Regulatory Aspects of Fintech Financial Statements, including Sharia Fintech", held on August 29, 2025;
3. Training organized by Audittrust International in the Professional Education/Development Event, held on September 22, 2025;
4. Training organized by IAPI on the topic "IAPI-OJK CPE Program for the Banking Sector: Accounting and Auditing Aspects of Loans Granted, Securities Owned, and Trade Finance (for Conventional Banks) and Sharia Contracts", held on October 31, 2025;
5. Training organized by IAPI on the topic "Mandatory CPE for Certified Financial Investigator (CFI) from Planning to Reporting: In-Depth Strategy of CFI in Investigation Engagements", held on November 6, 2025;
6. Training organized by IAPI on the topic "IAPI-OJK CPE program for the Capital Market Sector: Accounting and Audit Considerations and Capital Market Regulations in the Issuance of New Shares (IPO) for Public Companies & Sharia Transaction Contracts", held on November 24, 2025; and

7. Pelatihan yang diselenggarakan oleh IAI dengan topik Implikasi Akuntansi, Aktuaria dan Pajak atas Penerapan Imbalan Kerja sesuai PSAK 219, yang dilaksanakan pada tanggal 1 Desember 2025.

Penilaian Kinerja Direksi dan Dewan Komisaris

Kebijakan Perseroan tentang penilaian terhadap kinerja Direksi dan Dewan Komisaris dilaksanakan setiap periode, yaitu sekali dalam setiap tahun. Kriteria penilaian kinerja antara lain dari sisi kecakapan, kinerja, dan kehadiran Rapat. Dewan Komisaris menilai bahwa Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris Perseroan telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik sesuai ketentuan Anggaran Dasar.

Penilaian Dewan Komisaris Terhadap Kinerja Komite Audit

Dewan Komisaris menilai bahwa Komite Audit Perseroan yang dibentuk dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam POJK Nomor 55/POJK.04/2015, telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik, memiliki kompetensi yang sangat baik serta kehadiran dalam rapat yang juga baik.

7. Training organized by the Institute of Indonesian Chartered Accountants (IAI) on the topic "Accounting, Actuarial, and Tax Implications of the Implementation of Employee Benefits under the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) 219", held on December 1, 2025.

Performance Assessment of the Board of Directors and Board of Commissioners

The Company conducts a performance assessment of the Board of Directors and the Board of Commissioners periodically, once each year. The assessment criteria include competence, performance, and meeting attendance. The Board of Commissioners considered that the Members of the Board of Directors and Board of Commissioners have performed their duties and responsibilities properly, and in accordance with the Articles of Association.

Board of Commissioners' Assessment of the Audit Committee's Performance

The Board of Commissioners considered that the Company's Audit Committee, which is established and responsible to the Board of Commissioners as stipulated in OJK Regulation No. 55/POJK.04/2015, has performed its duties and responsibilities successfully, demonstrated excellent competence, and maintained good attendance at meetings.

Nominasi dan Remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris

Nomination and Remuneration of the Board of Directors and the Board of Commissioners

Prosedur nominasi:

1. Menyusun komposisi dan proses Nominasi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
2. Menyusun kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi calon anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
3. Membantu pelaksanaan evaluasi atas kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris;
4. Menyusun program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; dan
5. Menelaah dan mengusulkan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.

Prosedur penetapan remunerasi berdasarkan hasil Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan melimpahkan wewenang kepada Rapat Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan gaji bagi anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan yang pelaksanaannya akan disesuaikan dengan kondisi dan kemampuan Perseroan.

Besarnya remunerasi (gaji dan tunjangan) yang dibayarkan kepada anggota Direksi Perseroan selama 1 (satu) tahun 2025 adalah Rp24.476.048.878.

Besarnya remunerasi (gaji dan tunjangan) yang dibayarkan kepada anggota Dewan Komisaris Perseroan selama 1 (satu) tahun 2025 adalah Rp6.778.776.632.

Nomination procedures:

1. Formulating the composition and nomination process for members of the Board of Directors and/or Board of Commissioners;
2. Developing policies and criteria required for the nomination of candidates for members of the Board of Directors and/or Board of Commissioners;
3. Assisting in the performance evaluation of members of the Board of Directors and/or Board of Commissioners;
4. Developing skill development programs for members of the Board of Directors and/or Board of Commissioners; and
5. Reviewing and proposing qualified candidates for the Board of Directors and/or Board of Commissioners to the Board of Commissioners to be presented to the GMS.

The procedure for determining remuneration is based on the resolutions of the Company's Annual General Meeting of Shareholders. The Annual General Meeting of Shareholders delegates the authority to the Board of Commissioners to determine the salaries of members of the Board of Commissioners and Board of Directors, the implementation of which shall be adjusted according to the Company's conditions and capabilities.

The total remuneration (salaries and allowances) paid to members of the Company's Board of Directors for the year 2025 amounted to IDR 24,476,048,878.

The total remuneration (salaries and allowances) paid to members of the Company's Board of Commissioners for the year 2025 amounted to IDR 6,778,776,632.

Komite Audit
Audit Committee

Sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, Komite Audit adalah komite yang dibentuk oleh dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris Perseroan dalam membantu melaksanakan tugas dan fungsi Dewan Komisaris. Anggota Komite Audit diangkat dan diberhentikan oleh Dewan Komisaris. Komite Audit diketuai oleh Komisaris Independen.

Susunan Komite Audit Perseroan

Ketua : Lukita Dinarsyah Tuwo (Komisaris Independen)
Anggota : Lioe Fei Ling (Pihak Independen)
Tjhin Tjiap Loeng (Pihak Independen)

Lukita Dinarsyah Tuwo adalah anggota Komite Audit yang berasal dari Komisaris Independen yang bertindak sebagai Ketua Komite Audit.

Lioe Fei Ling dan **Tjhin Tjiap Loeng** adalah anggota Komite Audit dari pihak independen yang mempunyai latar belakang pendidikan dan berpengalaman dalam bidang Keuangan dan Akuntansi.

Riwayat singkat anggota Komite Audit yang berasal dari pihak independen adalah sebagai berikut:

Lioe Fei Ling
Anggota Komite Audit, Usia 53 Tahun, Warga Negara Indonesia. Meraih gelar Sarjana Ekonomi dari Universitas Tarumanagara pada tahun 1995.

Sertifikasi yang dimiliki adalah:
1. Sertifikasi Akuntan Publik di Indonesia tahun 2000
2. Sertifikasi Akuntan Publik di USA
3. Sertifikasi Chartered Accountant di Indonesia

Pengalaman 1995 - 2000 Junior - Manager Audit Hans Tuanakotta & Mustofa (Anggota Firma Deloitte Touche Tohmatsu), 2000 - 2002 Supervisor Audit Deloitte & Touche, Hong Kong Office, 2003 - 2010 Partner Audit Osman Bing Satrio & Rekan (anggota Firma Deloitte Touche Tohmatsu Limited), 2011 - 2014 Direktur PT GNV Business Consulting Indonesia, 2015 - 2022 Partner Audit Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (anggota Firma BDO International), 2022 - sekarang Anggota Komite Audit PT Total Bangun Persada Tbk,

Pursuant to Financial Services Authority Regulation No. 55/POJK.04/2015 on the Establishment and Work Guidelines of Audit Committees, the Audit Committee is a body formed by and accountable to the Company's Board of Commissioners in supporting the performance of its duties and functions. Members of the Audit Committee are appointed and dismissed by the Board of Commissioners. The Audit Committee is chaired by an Independent Commissioner.

Composition of the Company's Audit Committee

Chairperson : Lukita Dinarsyah Tuwo (Independent Commissioner)
Members : Lioe Fei Ling (Independent Member)
Tjhin Tjiap Loeng (Independent Member)

Lukita Dinarsyah Tuwo is a member of the Audit Committee from the Independent Commissioner and serves as its Chair.

Lioe Fei Ling and **Tjhin Tjiap Loeng** are independent members of the Audit Committee, with educational backgrounds and experience in finance and accounting.

A brief profile of the independent members of the Audit Committee is as follows:

Lioe Fei Ling
Audit Committee Member, 53 years old, Indonesian citizen. She earned a Bachelor's degree in Economics from Universitas Tarumanagara in 1995.

Certifications:
1. Certified Public Accountant (Indonesia) in 2000
2. Certified Public Accountant (USA)
3. Chartered Accountant (Indonesia)

Professional Experience: 1995–2000: Audit Junior to Manager, Hans Tuanakotta & Mustofa (Member of Deloitte Touche Tohmatsu); 2000–2002: Audit Supervisor, Deloitte & Touche, Hong Kong Office; 2003–2010: Audit Partner, Osman Bing Satrio & Rekan (member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited); 2011–2014: Director, PT GNV Business Consulting Indonesia; 2015–2022: Audit Partner Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (member of BDO International); 2022–present: Audit Committee Member,

dan 2023 - sekarang Anggota Komite Audit PT Bank OCBC NISP Tbk.

Pelatihan yang diikuti pada Tahun 2025 adalah:
1. Seminar Kepatuhan Kode Etik, Prinsip Dasar Etika, Noclar, serta Independensi dalam Perikatan Audit, Perikatan Reviu, dan Perikatan Asuransi Lainnya, Tanggal 19 Juni 2025;
2. Seminar Implikasi Penerbitan PMK 15/2025 tentang Pemeriksaan Pajak terhadap Pelaporan Keuangan, Tanggal 20 Juni 2025;
3. Seminar Aspek Audit dan Implementasi AI (Artificial Intelligence) dalam Proses Merger & Akuisisi, Tanggal 24 Juni 2025;
4. Seminar Penerapan SAK Entitas Privat dalam Penyusunan Laporan Keuangan Perusahaan, Tanggal 2 Juli 2025;
5. Seminar Financial Modeling dan Pengambilan Keputusan Stratejik Bidang Keuangan, Tanggal 4 Juli 2025; dan
6. Seminar Mendalami Perubahan Iklim dan Pasar Karbon: Regulasi, Insentif, dan Strategi Pajak Karbon di Indonesia, Tanggal 9 Juli 2025.

Tjhin Tjiap Loeng
Anggota Komite Audit, Usia 62 Tahun, Warga Negara Indonesia. Meraih gelar S1 Universitas Tarumanegara Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi lulus tahun 1988; S1 Universitas Bung Karno Fakultas Hukum Jurusan Perdata lulus tahun 2013; S2 Sekolah Tinggi Manajemen Labora Jurusan Manajemen Keuangan lulus tahun 1997.

Sertifikasi yang dimiliki adalah:
1. Sertifikasi Konsultan Pajak Brevet B No. 426/KEP-006/KPKPI/2003, Tanggal 11 Agustus 2003 & Brevet C No. 076/C/KEP. 059/KPK PI/2004, Tanggal 1 Desember 2004;
2. Sertifikasi Profesi Advokat, No.07-03454/PERADI-K2A1/XI/2013, Tanggal 28-09-2013; dan
3. Sertifikasi Akuntan Publik No. A1 13.971151, Tanggal 9 Juni 1999.

Pengalaman 1987 - 1989 KAP Drs. Freddy Kusnady S.H jabatan terakhir sebagai Supervisor, 1989 - 1999 KAP Amir Abadi Jusuf & Aryanto, Jabatan terakhir sebagai Manager, 1990 - 2016 Pengajar Tidak Tetap Universitas Bina Nusantara, 1990 - sekarang Pengajar Tidak Tetap Universitas Tarumanagara, 2000 - sekarang Pimpinan Kantor Akuntan Publik Tjhin Tjiap Lung & Rekan, 2012 - sekarang Partner Konsultan Pajak Persekutuan Itaxpro.

PT Total Bangun Persada Tbk; and 2023–present: Audit Committee Member, PT Bank OCBC NISP Tbk.

Trainings Attended in 2025:
1. Seminar on Code of Ethics Compliance, Fundamental Ethical Principles, NOCLAR, and Independence in Audit Engagements, Review Engagements, and Other Assurance Engagements, June 19, 2025;
2. Seminar on the Implications of Issuing PMK 15/2025 on Tax Audits for Financial Reporting, June 20, 2025;
3. Seminar on Audit Aspects and the Implementation of Artificial Intelligence (AI) in the Merger & Acquisition Process, June 24, 2025;
4. Seminar on the Application of Financial Accounting Standards for Private Entity (SAK) in Preparing Financial Statements, July 2, 2025;
5. Seminar on Financial Modeling and Strategic Decision-Making in Finance, July 4, 2025; and
6. Seminar on In-Depth Exploration of Climate Change and the Carbon Market: Regulations, Incentives, and Carbon Tax Strategies in Indonesia, July 9, 2025.

Tjhin Tjiap Loeng
Audit Committee Member, 62 years old, Indonesian citizen. He earned a Bachelor's degree in Accounting from the Faculty of Economics, Universitas Tarumanagara, in 1988; a Bachelor of Laws in Civil Law from Universitas Bung Karno, Faculty of Law, in 2013; and a Master's degree in Financial Management from Sekolah Tinggi Manajemen Labora, in 1997.

Certifications:
1. Tax Consultant Certifications: Brevet B (No. 426/KEP-006/KPKPI/2003, August 11, 2003) and Brevet C (No. 076/C/KEP.059/KPKPI/2004, December 1, 2004);
2. Licensed Advocate Certification (No. 07-03454/PERADI-K2A1/XI/2013), September 28, 2013; and
3. Certified Public Accountant (No. A1 13.971151), June 9, 1999.

Professional Experience: 1987–1989: Auditor at Drs. Freddy Kusnady, S.H., Public Accounting Firm, last position: Supervisor; 1989–1999: Auditor at Amir Abadi Jusuf & Aryanto Public Accounting Firm, last position: Manager; 1990–2016: Adjunct Lecturer, Universitas Bina Nusantara; 1990–present: Adjunct Lecturer, Universitas Tarumanagara; 2000–present: Managing Partner at Tjhin Tjiap Lung & Rekan Public Accounting Firm; 2012–present: Tax Consulting Partner, Itaxpro Partnership.

Pelatihan yang diikuti pada Tahun 2025 adalah:
1. Seminar Kode Etik, Noclar, Independensi Dalam Perikatan Audit, dan Revisi Terhadap Ketentuan Kode Etik, Tanggal 19 Juni 2025;
2. Seminar Penerapan SAK Entitas Privat Dalam Penyusunan Laporan Keuangan Perusahaan, Tanggal 2 Juli 2025;
3. Seminar Pajak: Corporate Tax Management, Siap Menghadapi Pemeriksaan (PMK 15 Tahun 2025), Core Tax Update Tahun 2025 (PER 06, 07, 08 & 11) & Pajak Minimum Global PMK 136 Tahun 2024 (3 Hari), Tanggal 27 Juli 2025;
4. Seminar Standar Manajemen Mutu 1, Standar Manajemen Mutu 2, dan Standar Audit 220, Tanggal 28 Juli 2025;
5. Seminar Temuan Hasil Pemeriksaan KAP, Hasil Reviu Mutu, Transformasi Kualitas Audit & Law Enforcement, Tanggal 30 Juli 2025;
6. Seminar Pajak: Mengungkap Fakta Big Data Dibalik Pemeriksaan, dan Penyelidikan Pajak. Arah Kebijakan dan Pengawasan Konsultan Pajak dan Non Konsultan Pajak. Pengaturan Kuasa Hukum Pengadilan Pajak, Tanggal 26 Agustus 2025;
7. Seminar Pajak: Persiapan dan Kertas Kerja Pelaporan SPT Tahunan Orang Pribadi dan Badan Era Coretax, Tanggal 5 November 2025;
8. Seminar Pajak: Kedudukan dan Batasan Tanggung Jawab Penanggung Pajak - PMK 61, tahun 2023, Tanggal 19 November 2025.

Dasar Hukum Penunjukan

Surat Penunjukan Komite Audit tertanggal 17 Juli 2025.

Periode dan Masa Jabatan Anggota Komite Audit

Susunan Komite Audit Perseroan tersebut adalah untuk periode yang pertama dengan masa jabatan sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tahun 2026.

Pernyataan Independensi

Komite Audit bertugas dan bertanggung jawab untuk memberikan pendapat profesional dan independen kepada Dewan Komisaris terhadap laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris dan melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan Dewan Komisaris.

Komite Audit dalam melaksanakan tugasnya mempertahankan sikap independen, walaupun selalu melakukan kerja sama serta berkomunikasi dengan Internal Audit, Direksi, dan Akuntan Publik Perseroan. Namun demikian, Komite Audit tidak mengambil alih

Trainings Attended in 2025:
1. Seminar on the Code of Ethics, NOCLAR, Independence in Audit Engagements, and Revisions to the Code of Ethics Provisions, June 19, 2025;
2. Seminar on the Application of Financial Accounting Standards for Private Entities (SAK) in Preparing Financial Statements, July 2, 2025;
3. Tax Seminar: Corporate Tax Management and Readiness for Tax Audits (PMK 15 of 2025), Core Tax Updates for 2025 (PER 06, 07, 08 & 11), and Global Minimum Tax (PMK 136 of 2024) — three-day program, July 27, 2025;
4. Seminar on Quality Management Standards 1 and 2, and ISA 220, July 28, 2025;
5. Seminar on Audit Firm Inspection Findings, Quality Review Results, Audit Quality Transformation, and Law Enforcement, July 30, 2025;
6. Tax Seminar: Uncovering Big Data Insights Behind Tax Audits and Investigations; Policy Direction and Oversight of Tax Consultants and Non-Consultants; and Regulations on Legal Representation in Tax Courts, August 26, 2025;
7. Tax Seminar: Preparation and Workpapers for Annual Tax Return (SPT) Filing for Individuals and Corporations in Core Tax System, November 5, 2025;
8. Tax Seminar: Position and Scope of Responsibility of Tax Guarantors under PMK 61 of 2023, November 19, 2025.

Legal Basis of Appointment

Letter of Appointment for the Audit Committee dated July 17, 2025.

Term of Office for Audit Committee Members

The composition of the Company's Audit Committee is for a first term of office lasting until the closing of the Annual General Meeting of Shareholders in 2026.

Statement of Independence

The Audit Committee is responsible for providing independent and professional opinions to the Board of Commissioners regarding reports and issues presented by the Board of Directors, as well as for performing other duties assigned by the Board of Commissioners.

In fulfilling its responsibilities, the Audit Committee maintains an independent stance while continuing to cooperate and communicate with Internal Audit, the Board of Directors, and the Company's independent auditors. However, the Audit Committee does not

pekerjaan-pekerjaan mereka dan mengandalkan sepenuhnya pada informasi yang disampaikan oleh mereka. Oleh karena itu, Direksi dan Manajemen tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas penyajian Laporan Keuangan Perseroan kepada publik yang telah diterbitkan sesuai dengan Standar Akuntansi yang berlaku umum, termasuk pengungkapan yang memadai serta kepatuhan terhadap undang-undang dan peraturan yang mengikat.

assume its responsibilities and relies solely on the information provided by them. Accordingly, the Board of Directors and Management remain fully responsible for presenting the Company's financial statements to the public in accordance with generally accepted accounting standards, including adequate disclosure and compliance with applicable laws and regulations.

Anggota komite tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris atau Pemegang Saham Utama dan pengendali, baik langsung maupun tidak langsung.

Committee members have no direct or indirect affiliation with members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners, or Majority and Controlling Shareholders.

Kebijakan dan Pelaksanaan Rapat

Komite Audit mengadakan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan. Sepanjang tahun 2025, Komite Audit Perseroan telah melakukan rapat sebanyak 7 (tujuh) kali dengan tingkat kehadiran rapat 100%.

Meeting Policy and Implementation

The Audit Committee holds regular meetings at least once every 3 (three) months. Throughout 2025, the Company's Audit Committee held 7 (seven) meetings, with a 100% attendance rate.

Tingkat Kehadiran Rapat Anggota Komite Audit
Attendance Rate at Audit Committee Meetings

No.	Nama Name	Hadir Rapat Meetings Attended	Persentase Attendance Rate
1	Lukita Dinarsyah Tuwo*	3	100%
2	Lioe Fei Ling*	3	100%
3	Tjhin Tjiap Loeng*	3	100%
4	I Nyoman Tjager**	4	100%
5	Djunggu H Sitorus**	4	100%
6	Lim Kwang Tak**	4	100%

Keterangan/Notes:
* Menjabat sejak Juli 2025/Serving since July 2025
**Menjabat sampai dengan Juni 2025/Served until June 2025

Pelaksanaan Kegiatan Komite Audit pada Tahun Buku

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, peran Komite Audit Perseroan adalah membantu Dewan Komisaris dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab pengawasan.

Tugas Komite Audit sesuai Piagam:
- Melakukan kajian atas sistem akuntansi dan proses pelaporan keuangan;
- Melakukan kajian pelaksanaan sistem pengendalian pengelolaan usaha untuk meminimalisasi kemungkinan terjadinya salah kelola;
- Meningkatkan efektivitas fungsi Auditor Internal maupun Auditor Eksternal;

Audit Committee Activities during the Fiscal Year

In accordance with prevailing regulations, the role of the Company's Audit Committee is to assist the Board of Commissioners in carrying out its supervisory duties and responsibilities.

Audit Committee Duties as set out in the Charter:
- Review the accounting system and financial reporting processes;
- Assess the implementation of internal control systems in business operations to minimize the risk of mismanagement;
- Optimize both Internal Audit and External Audit functions;

- Mengidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian Dewan Komisaris;
- Memantau kepatuhan perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Mereviu Piagam Komite Audit;
- Mengevaluasi Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik yang mengaudit Laporan Keuangan Perusahaan; dan
- Memberikan rekomendasi terkait penunjukan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik oleh Dewan Komisaris.

Kegiatan Komite Audit selama tahun 2025 antara lain meliputi:

1. Melakukan penelaahan atas rencana kerja tahunan internal audit, temuan dan tindak lanjut manajemen atas temuan tersebut;
2. Melakukan diskusi dengan manajemen mengenai laporan keuangan dan isu terkini berkenaan dengan standar akuntansi keuangan dan ketentuan Otoritas Jasa Keuangan yang baru, terkait dengan laporan keuangan;
3. Merekomendasikan penunjukan Akuntan Publik & Kantor Akuntan Publik kepada Dewan Komisaris berdasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan dan imbalan jasa yang akan mengaudit Laporan Keuangan Perseroan tahun buku 2025;
4. Melakukan pertemuan dengan auditor independen untuk mendiskusikan rencana audit, kemajuan pelaksanaan audit, laporan keuangan hasil audit dan temuan audit atas laporan keuangan Perseroan serta *management letter* berisikan rekomendasi perbaikan atas pengendalian internal perusahaan;
5. Melakukan pertemuan dengan manajemen tentang pelaksanaan peraturan perundangan yang berlaku, masalah-masalah hukum, manajemen risiko, maupun menyangkut isu dan permasalahan terkini yang dihadapi Perseroan;
6. Mereviu Piagam Komite Audit; dan
7. Mengevaluasi Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik yang mengaudit Laporan Keuangan Perseroan tahun buku 2024.

Untuk tahun buku 2025, Komite Audit telah melangsungkan rapat dengan Manajemen Perseroan dan Akuntan Publik, dan memfokuskan terutama pada penyajian Laporan Keuangan Perseroan, penelaahan informasi keuangan Perseroan, proses audit oleh Akuntan Publik, penelaahan temuan internal audit dan tindak lanjutnya, serta pelaksanaan peraturan-peraturan yang relevan.

Komite Audit mereviu mengenai kemutakhiran Piagam Komite Audit secara berkala.

- Identify issues that require the Board of Commissioners' attention;
- Monitor the Company's compliance with applicable laws and regulations;
- Review the Audit Committee Charter;
- Evaluate the Certified Public Accountant and Public Accounting Firm responsible for auditing the Company's financial statements; and
- Provide recommendations to the Board of Commissioners regarding the appointment of the Certified Public Accountant and Public Accounting Firm.

Audit Committee Activities in 2025 are as follows:

1. Reviewing the Internal Audit annual work plan, audit findings, and management's follow-up actions on such findings;
2. Discussing financial statements and current issues with management, including new accounting standards and OJK regulations affecting financial reporting;
3. Recommending the appointment of the Certified Public Accountant and Public Accounting Firm to the Board of Commissioners, based on their independence, scope of assignment, and proposed fees, to audit the Company's Financial Statements for the 2025 fiscal year;
4. Meeting with the independent auditor to discuss the audit plan, audit progress, audited financial statements, audit findings on the Company's financial statements, and the management letter containing recommendations for improving internal controls;
5. Meeting with management to discuss compliance with applicable laws and regulations, legal matters, risk management, and other issues and challenges the Company is currently facing;
6. Reviewing the Audit Committee Charter; and
7. Evaluating the Certified Public Accountant and Public Accounting Firm responsible for auditing the Company's financial statements for the 2024 fiscal year.

For the 2025 fiscal year, the Audit Committee held meetings with the Company's Management and the Public Accountant, focusing primarily on the presentation of the Company's financial statements, the review of financial information, the audit process conducted by the Public Accountant, the review of internal audit findings and their follow-up actions, and compliance with relevant regulations.

The Audit Committee periodically reviews and updates its Charter to keep it relevant.

Komite Nominasi dan Remunerasi

Nomination and Remuneration Committee

Sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/POJK.04/2014, tentang Komite Nominasi dan Remunerasi, Komite Nominasi dan Remunerasi adalah komite yang dibentuk oleh dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris dalam membantu melaksanakan fungsi dan tugas Dewan Komisaris terkait Nominasi dan Remunerasi terhadap anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris.

Susunan Komite Nominasi & Remunerasi Perseroan

Ketua : Jonnardi (Komisaris Independen)
Anggota : Sumarsono (Komisaris)
Noventywan Halomoan Manullang (Pihak di bawah Direksi yang membidangi SDM)

Jonnardi adalah anggota Komite Nominasi dan Remunerasi yang berasal dari Komisaris Independen yang bertindak sebagai Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi.

Sumarsono adalah anggota Komite Nominasi dan Remunerasi yang berasal dari Komisaris yang bertindak sebagai anggota Komite Nominasi dan Remunerasi.

Noventywan Halomoan Manulang
Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan, yang berasal dari pihak di bawah Direksi yang membidangi sumber daya manusia, berusia 48 tahun, berwarganegara Indonesia.

Riwayat Pendidikan:
- S1 Lulusan Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana.
- S2 Magister Manajemen di Universitas IPWIJA.
- S2 Magister Manajemen di Universitas Mercubuana.

Sedang menempuh pendidikan pada:
- S2 Magister Theology di Sekolah Tinggi Teologi Baptis Kalvari.
- S2 Magister Hukum di Universitas Islam Syekh Yusuf.

Pengalaman kerja menjabat sebagai General Manager HRGA di PT Sentul City Tbk (2025 - saat ini); Jr. Director Fraud, Forensik & Risk Management di Orang Tua Group (Jan 2025 - Sept 2025); Jr. Director Organization Development, Business Process & Internal Control di Orang Tua Group (Jan 2024 - Des 2024); Sr. Manager - Head of Risk Management & Compliance PT Sentul City Tbk (2023); Deputy General Manager di Agung Sedayu

Pursuant to OJK Regulation No. 34/POJK.04/2014 on the Nomination and Remuneration Committee, the Committee is established by, and responsible to, the Board of Commissioners in performing its functions and duties related to the Nomination and Remuneration of members of the Board of Directors and Board of Commissioners.

Composition of the Company's Nomination & Remuneration Committee

Chairperson : Jonnardi (Independent Commissioner)
Members : Sumarsono (Commissioner)
Noventywan Halomoan Manullang (Executive under the Board of Directors in charge of HR)

Jonnardi is a member of the Nomination, serving as Chairperson, comes from the Independent Commissioners.

Sumarsono is a member of the Nomination and Remuneration Committee, serving as a member, and comes from the Commissioners.

Noventywan Halomoan Manulang is a member of the Nomination and Remuneration Committee, coming from an executive under the Board of Directors in charge of human resources, aged 48, and holds Indonesian citizenship.

Educational Background:
- Bachelor of Law, Universitas Krisnadwipayana.
- Master of Management, Universitas IPWIJA.
- Master of Management, Universitas Mercubuana.

Currently Pursuing:
- Master of Theology, Kalvari Baptist Theological Seminary.
- Master of Law, Universitas Islam Syekh Yusuf.

Work Experience: General Manager of HRGA at PT Sentul City Tbk (2025–present); Jr. Director of Fraud, Forensic, & Risk Management at Orang Tua Group (Jan 2025–Sept 2025); Jr. Director of Organization Development, Business Process, & Internal Control at Orang Tua Group (Jan 2024–Dec 2024); Sr. Manager – Head of Risk Management & Compliance at PT Sentul City Tbk (2023); Deputy General Manager at Agung

Group - Corporate Strategy Sr. Analyst & Management Audit (2022 - 2023); Head of Internal Control System di PT Lippo Karawaci Tbk (2021 - 2022); Control & Compliance Div. Head di PT Lippo Malls Indonesia (2014 - 2022); Head of Corporate System & HR Strategic di PT Modernland Realty Tbk (2012 - 2014); Asst. Manager Quality Management & Internal Audit Shipping Company PT Trans Pacific Jaya (2011 - 2012); Asst. Manager Quality Management System (QMS) di Agung Sedayu Group (2007 - 2011).

Dasar hukum penunjukan sebagai anggota komite adalah Surat Pengangkatan Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi tertanggal 5 November 2025.

Susunan Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan tersebut adalah untuk masa jabatan sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tahun 2026.

Anggota komite tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris atau Pemegang Saham Utama dan pengendali, baik langsung maupun tidak langsung.

Uraian tugas dan tanggung jawab Komite Nominasi dan Remunerasi adalah:

1. Terkait dengan fungsi Nominasi:
   a. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
      - Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
      - Kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi.
      - Kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

   b. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolok ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi.

   c. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; dan

   d. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.
2. Terkait dengan fungsi Remunerasi:
   a. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
      - Struktur Remunerasi.

Sedayu Group – Corporate Strategy, Sr. Analyst & Management Audit (2022–2023); Head of Internal Control System at PT Lippo Karawaci Tbk (2021–2022); Control & Compliance Division Head at PT Lippo Malls Indonesia (2014–2022); Head of Corporate System & Strategic HR at PT Modernland Realty Tbk (2012–2014); Asst. Manager of Quality Management & Internal Audit at Shipping Company PT Trans Pacific Jaya (2011–2012); Asst. Manager of Quality Management System (QMS) at Agung Sedayu Group (2007–2011).

The legal basis of his appointment as a committee member is the Letter of Appointment of Nomination and Remuneration Committee Members dated November 5, 2025.

The composition of the Company's Nomination and Remuneration Committee is for the term of office ending at the close of the Annual General Meeting of Shareholders in 2026.

Committee members have no direct or indirect affiliation with any members of the Board of Directors, the Board of Commissioners, or Major and Controlling Shareholders.

The duties and responsibilities of the Nomination and Remuneration Committee are as follows;

1. Related to the Nomination function:
   a. Providing recommendations to the Board of Commissioners regarding:
      - The composition of members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners.
      - The policies and criteria required in the Nomination process.
      - The performance evaluation policy for members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners.
   b. Assisting the Board of Commissioners in assessing the performance of members of the Board of Directors and/or the Board of Commissioners based on benchmarks established as evaluation material.
   c. Providing recommendations to the Board of Commissioners regarding the skill development program for members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners; and
   d. Proposing qualified candidates for members of the Board of Directors and/or the Board of Commissioners to the Board of Commissioners to be presented to the GMS.
2. Related to the Remuneration function:
   a. Providing recommendations to the Board of Commissioners regarding:
      - Remuneration Structure.

- Kebijakan atas Remunerasi.
- Besaran atas Remunerasi.

b. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

- Policy on Remuneration.
- Amount of Remuneration.

b. Assisting the Board of Commissioners in evaluating the performance of each member of the Board of Directors and/or Board of Commissioners in accordance with their Remuneration.

Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan telah memiliki pedoman atau piagam, sebagaimana diatur dalam POJK Nomor 34/POJK.04/2014, tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Terbuka.

The Company's Nomination and Remuneration Committee operates under a guideline or charter as stipulated in OJK Regulation No. 34/POJK.04/2014 on the Nomination and Remuneration Committee of Issuers or Public Companies.

Kebijakan dan Pelaksanaan Rapat

Komite Nominasi dan Remunerasi mengadakan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan. Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan telah melakukan rapat sebanyak 3 (tiga) kali dengan tingkat kehadiran rapat 100%.

Meeting Policy and Implementation

The Nomination and Remuneration Committee shall hold a meeting regularly at least once every 4 (four) months. The Company's Nomination and Remuneration Committee has held 3 (three) meetings with a 100% attendance rate.

Tingkat Kehadiran Rapat Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi
Attendance Rate at Nomination and Remuneration Committee Meetings

No.	Nama Name	Hadir Rapat Meetings Attended	Persentase Attendance Rate
1.	Jonnardi	3	100%
2.	Sumarsono*	2	100%
3.	Erry Firmansyah**	1	100%
4.	Christine Natadipraja**	1	100%
5.	Endry Saputra***	1	100%
6.	Noventywan Halomoan Manulang****	1	100%

Keterangan/Notes:
* Menjabat sejak Juli 2025/Serving since July 2025
** Menjabat sampai dengan Juni 2025/Served until June 2025
*** Menjabat sejak Juli - Oktober 2025/Served from July to October 2025
**** Menjabat sejak November 2025/Serving since November 2025

Pada tahun buku, Komite Nominasi dan Remunerasi telah melaksanakan rapat sesuai ketentuan yang berlaku dan membahas berbagai hal sesuai pedoman dan POJK Nomor 34/POJK.04/2014.

During the financial year, the Nomination and Remuneration Committee held meetings in accordance with applicable regulations and discussed various matters in line with the guidelines and OJK Regulation No. 34/POJK.04/2014.

Sekretaris Perusahaan
Corporate Secretary

Supriyana, Sekretaris Perusahaan, dengan domisili Jl. Haji Abu Bakar No. 91, RT.01 RW.01, Cipambuan, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat.

Menjabat sebagai Sekretaris Perusahaan sesuai Surat Penunjukan tertanggal 9 Oktober 2023. Sebelumnya, sebagai pelaksana fungsi Sekretaris Perusahaan. Bekerja pada Perseroan mulai tanggal 1 November 2000 sampai dengan saat ini.

Lulusan Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, pada tahun 1995.

Pelatihan dan/atau peningkatan kompetensi yang diikuti pada tahun 2025 antara lain:
1. Tema Internal Engagement: Bridging the Generation Gap, yang diselenggarakan secara *online* oleh ICSA, pada tanggal 16 Januari 2025.
2. Tema Penyegaran POJK bagi Emiten Perusahaan Publik, yang diselenggarakan secara *online* oleh AEI dan OJK, pada tanggal 23 Januari 2025.
3. Tema Pendalaman POJK Nomor 29/POJK.04/2016, tentang Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik dan POJK Nomor 51/POJK.03/2017, tentang Penerapan Keuangan Berkelanjutan bagi Lembaga Jasa Keuangan, Emiten dan Perusahaan Publik yang diselenggarakan secara *online* oleh ICSA, pada tanggal 22 Januari 2025.
4. Tema Peran Corporate Secretary dalam Mendorong Governansi, Manajemen Risiko dan Kepatuhan (GRK) yang Baik, yang diselenggarakan secara *online* oleh ICSA, pada tanggal 17 April 2025.
5. Tema Kesiapan Perusahaan dalam Menghadapi Volatilitas Pasar Global: Perspektif Investor Relations dan Corporate Secretary, yang diselenggarakan secara *online* oleh ICSA, pada tanggal 20 Mei 2025.
6. Tema Pendalaman Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4 Tahun 2024 tentang Laporan Kepemilikan atau Setiap Perubahan Kepemilikan Saham Perusahaan Terbuka dan Laporan Aktivitas Menjaminkan Saham Perusahaan Terbuka, yang diselenggarakan secara *online* oleh ICSA, pada tanggal 29 Juli 2025.
7. Tema Finance for Non-Finance: Memahami Angka untuk Komunikasi yang Efektif, yang diselenggarakan secara *online* oleh ICSA, pada tanggal 5 Agustus 2025.

Supriyana, Corporate Secretary, domiciled at Jl. Haji Abu Bakar No. 91, RT 01 RW 01, Cipambuan, Babakan Madang, Bogor, West Java.

Appointed as Corporate Secretary pursuant to the Letter of Appointment dated October 9, 2023. Previously served as Acting Corporate Secretary, and has been employed by the Company since November 1, 2000, and continues to serve to the present.

Graduated from the Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, in 1995.

Training and/or competency development programs attended in 2025 include, among others:
1. Internal Engagement: Bridging the Generation Gap, conducted online by the Indonesian Corporate Secretary Association (ICSA) on January 16, 2025.
2. Regulatory Update on OJK Regulations for Issuers and Public Companies, conducted online by the Indonesian Issuers Association (AEI) and the Financial Services Authority (OJK) on January 23, 2025.
3. In-Depth Review of OJK Regulation No. 29/POJK.04/2016 on the Annual Reports of Issuers or Public Companies and OJK Regulation No. 51/POJK.03/2017 on the Implementation of Sustainable Finance for Financial Services Institutions, Issuers, and Public Companies, conducted online by ICSA on January 22, 2025.
4. The Role of the Corporate Secretary in Promoting Good Governance, Risk Management, and Compliance (GRC), conducted online by ICSA on April 17, 2025.
5. Corporate Readiness in Navigating Global Market Volatility: An Investor Relations and Corporate Secretary Perspective, conducted online by ICSA on May 20, 2025.
6. In-Depth Review of OJK Regulation No. 4 of 2024 on the Reporting of Share Ownership and Any Changes in Share Ownership of Public Companies and the Reporting of Pledging Activities of Shares of Public Companies, conducted online by ICSA on July 29, 2025.
7. Finance for Non-Finance: Understanding the Numbers for Effective Communication, conducted online by ICSA on August 5, 2025.

8. Tema A Risk-Based Approach to ESG: Building Resilient, Responsible Business, yang diselenggarakan secara *online* oleh ICSA, pada tanggal 29 Agustus 2025.
9. Tema IDX Green Equity yang diselenggarakan secara *online* oleh BEI, AEI, dan BATS Consulting pada tanggal 3 Oktober 2025.
10. Tema IFRS 1 & 2 Update and Practical Insights for Public Companies, yang diselenggarakan secara *online* oleh ICSA, pada tanggal 13 November 2025.
11. Tema Membangun Sistem Whistleblowing yang Efektif dan Berintegritas Berbasis ISO 37003:2021 yang diselenggarakan secara *online* oleh ICSA, pada tanggal 1 Desember 2025.
12. Tema Pendalaman Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42 Tahun 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, yang diselenggarakan secara *online* oleh ICSA, pada tanggal 2 Desember 2025.

Secara garis besar pelaksanaan tugas Sekretaris Perusahaan pada tahun buku 2025, antara lain sebagai berikut:

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik untuk mematuhi ketentuan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan antara lain:
    a. Keterbukaan informasi kepada masyarakat;
    b. Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan dll.;
    c. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham; dan
    d. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
4. Memberikan pelayanan dan menjadi penghubung antara Emiten atau Perusahaan Publik dengan pemangku kepentingan.

8. A Risk-Based Approach to ESG: Building Resilient, Responsible Businesses, conducted online by ICSA on August 29, 2025.
9. IDX Green Equity, conducted online by the Indonesia Stock Exchange (IDX), the Indonesian Issuers Association (AEI), and BATS Consulting on October 3, 2025.
10. IFRS 1 & 2 Update and Practical Insights for Public Companies, conducted online by ICSA on November 13, 2025.
11. Building an Effective and Integrity-Based Whistleblowing System in Accordance with ISO 37003:2021, conducted online by ICSA on December 1, 2025.
12. In-Depth Review of OJK Regulation No. 42 of 2020 on Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions, conducted online by ICSA on December 2, 2025.

In general, the Corporate Secretary has performed the following duties during the 2025 fiscal year, including, among others:

1. Monitoring developments in the Capital Market, particularly the prevailing regulations in the Capital Market sector;
2. Providing advice and recommendations to the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Issuer or Public Company to ensure compliance with the applicable laws and regulations in the Capital Market sector;
3. Assisting the Board of Directors and the Board of Commissioners in implementing corporate governance, including:
    a. Disclosing information to the public;
    b. Submitting reports to the Financial Services Authority (OJK) and other relevant authorities;
    c. Organizing and documenting General Meetings of Shareholders; and
    d. Organizing and documenting meetings of the Board of Directors and/or the Board of Commissioners;
4. Providing services and acting as a liaison between the Issuer or Public Company and its stakeholders.



Unit Audit Internal

Internal Audit Unit

Djaka A.Md.M.A., A.Md.PR., SE., CAFP, CIAPA, diangkat sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor 18/SK/HC-DIR/SC/IX/2023 tanggal 25 September 2023. Sebagaimana diatur dalam dan untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 56/POJK.04/2015, Tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

Pengalaman Kerja

Pengalaman kerja antara lain, Senior Fraud Management Specialist di Holding Company – PT Lippo Karawaci Tbk (Januari 2021 – Maret 2023), Head of Internal Audit Department (Deputy General Manager Internal Audit) untuk bidang Properti, Rumah Sakit, Mall dan Hotel di Corporate – PT Lippo Karawaci Tbk (April 2017 – Desember 2020), Team Leader Internal Audit (Manajer Internal Audit) untuk bidang Properti, Rumah Sakit, Mall dan Hotel di Corporate – PT Lippo Karawaci

Djaka A.Md.M.A., A.Md.PR., SE., CAFP, CIAPA, was appointed as Head of the Company's Internal Audit Unit pursuant to Board of Directors' Decree No. 18/SK/HC-DIR/SC/IX/2023 dated September 25, 2023. As stipulated in and to comply with Financial Services Authority Regulation No. 56/POJK.04/2015, dated December 29, 2015, regarding the Establishment and Guidelines for the Preparation of the Internal Audit Unit Charter.

Work Experience

His work experience includes: Senior Fraud Management Specialist at the Holding Company – PT Lippo Karawaci Tbk (January 2021 – March 2023), Head of the Internal Audit Department (Deputy General Manager of Internal Audit) for the Property, Hospitals, Malls, and Hotels sectors at the Corporate level – PT Lippo Karawaci Tbk (April 2017 – December 2020), Team Leader of Internal Audit (Internal Audit Manager) for the Property, Hospitals, Malls, and Hotels sectors

Tbk (April 2013 – Maret 2017), Procurement Supervisor di Hotel Aryaduta Head Office – PT Lippo Karawaci Tbk (Oktober 2007 – Maret 2013), Administrasi Pembantu Direktur III dan Marketing – Harvest International Theological Seminary (Juli 2005 – September 2007).

at the Corporate Division – PT Lippo Karawaci Tbk (April 2013 – March 2017), Procurement Supervisor at the Aryaduta Hotel Head Office – PT Lippo Karawaci Tbk (October 2007 – March 2013), Administrative Assistant to the Third Director and Marketing – Harvest International Theological Seminary (July 2005 – September 2007).

Pelatihan dan/atau Peningkatan Kompetensi

Pelatihan yang diikuti Kepala Unit Audit Internal untuk meningkatkan kompetensi, di antaranya sebagai berikut:

Training and/or Competency Development

Training attended by the Head of the Internal Audit Unit to enhance competencies includes the following:

Topik Topic	Tanggal Date	Tempat Place	Penyelenggara Organizer
Certificate National Webinar: Risk Based Internal Audit Certificate for National Webinar: Risk-Based Internal Audit	1 Februari 2025 February 1, 2025	Webinar	dilatih.co - PT Motekar Edukasi Indonesia
Certificate Webinar Asosiasi Emiten Indonesia: Pemahaman PMK 172/2023 Certificate for the Indonesian Issuers Association Webinar: Understanding PMK 172/2023	28 Februari 2025 February 28, 2025	Webinar	Asosiasi Emiten Indonesia Indonesian Issuers Association
Certificate of Anti-Fraud Professional	5 Juni 2025 June 5, 2025	Webinar	dilatih.co - PT Motekar Edukasi Indonesia
Certificate of Internal Auditor	20 Juni 2025 June 20, 2025	Webinar	dilatih.co - PT Motekar Edukasi Indonesia

Struktur dan Kedudukan Unit Audit Internal

Sesuai dengan Piagam Unit Audit Internal dan Struktur Organisasi Perseroan, Unit Audit Internal bertanggung jawab dan melaporkan seluruh aktivitas dan hasil kerja kepada Presiden Direktur secara langsung dan kepada Dewan Komisaris melalui Komite Audit Perseroan.

Structure and Position of the Internal Audit Unit

In accordance with the Internal Audit Unit Charter and the Company's Organizational Structure, the Internal Audit Unit is responsible for and reports all activities and work results directly to the President Director and to the Board of Commissioners through the Company's Audit Committee.

Piagam Internal Audit

Unit Audit Internal memiliki Piagam Audit yang disahkan oleh Presiden Direktur dan Presiden Komisaris yang terakhir kali dimutakhirkan pada tanggal 21 Januari 2019. Piagam Unit Audit Internal dibuat sebagai podoman kerja Unit Audit Internal yang memuat maksud, visi, misi, struktur dan kedudukan, tugas dan tanggung jawab, wewenang, standar, kode etik, serta evaluasi dan penyempurnaan.

Tugas dan Tanggung Jawab sesuai Piagam Unit Audit Internal:

1. Menyusun dan melaksanakan rencana audit tahunan, termasuk pemeriksaan khusus bila diperlukan.

Internal Audit Charter

The Internal Audit Unit has an Audit Charter approved by the President Director and the President Commissioner, last updated on January 21, 2019. The Internal Audit Unit Charter serves as a working guideline for the Internal Audit Unit, outlining its purpose, vision, mission, structure and position, duties and responsibilities, authority, standards, code of conduct, as well as evaluation and improvement processes.

Duties and Responsibilities according to the Internal Audit Unit Charter:

1. Prepare and implement the annual audit plan, including conducting special audits when necessary.

2. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian intern dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan.
3. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi, dan kegiatan lainnya.
4. Memberikan saran perbaikan kepada manajemen sebagai tindak lanjut pemeriksaan.
5. Bekerja sama dengan Komite Audit.
6. Melaporkan hasil pemeriksaan kepada Presiden Direktur secara langsung dan Dewan Komisaris melalui Komite Audit.
7. Memantau, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan.
8. Menyusun dan melaksanakan program evaluasi mandiri tahunan atas mutu kinerja unit audit internal.

Kegiatan Unit Audit Internal Tahun 2025

Pada tahun 2025, Unit Audit Internal telah melakukan audit denganfokus di antaranya adalah;

1. *Review* manajemen persediaan proyek.
2. *Review* proses penyelenggaraan pekerjaan jasa konstruksi pada departemen Quantity Surveyor (QS).
3. Business Continuity Management Sentul Tower Apartment.
4. *Review* departemen HR-GA.
5. Audit & Analisa Entitas anak.
6. Secara periodik melaporkan Hasil Audit.
7. Memberikan Rekomendasi Perbaikan dan Monitoring Tindak Lanjut Perbaikan dengan Presiden Direktur dan Komite Audit.

2. Test and evaluate the implementation of internal control and risk management systems in accordance with the Company's policies.
3. Conduct inspections and assessments of the efficiency and effectiveness of finance, accounting, operations, human resources, marketing, information technology, and other activities.
4. Provide recommendations for improvements to Management as follow-ups to the audit findings.
5. Work closely with the Audit Committee.
6. Report audit results directly to the President Director and to the Board of Commissioners through the Audit Committee.
7. Monitor, analyze, and report on the implementation of follow-up improvements that have been recommended.
8. Develop and conduct an annual independent evaluation program to assess the performance quality of the Internal Audit Unit.

Internal Audit Unit Activities in 2025

In 2025, the Internal Audit Unit conducted audits focusing on the following areas:

1. Review of project inventory management.
2. Review of the construction services process in the Quantity Surveyor (QS) department.
3. Business Continuity Management for Sentul Tower Apartment.
4. Review of the HR-GA department.
5. Audit and analysis of subsidiaries.
6. Periodically reporting audit results.
7. Providing recommendations for improvements and monitoring follow-up actions with the President Director and the Audit Committee.

Sistem Pengendalian Internal
Internal Control System

Perseroan menerapkan sistem pengendalian internal atas kegiatan operasional dan keuangan Perseroan untuk memberikan keyakinan yang memadai terkait efisiensi dan efektivitas kegiatan operasional. Keandalan, transparansi, keakuratan, dan ketepatan waktu laporan keuangan dan non keuangan. Perlindungan aset; kepatuhan terhadap peraturan dan perundangan yang berlaku dan relevan bagi Perseroan.

Perseroan menerapkan pengendalian internal sesuai dengan 5 komponen *COSO Internal Control Integrated Framework* yaitu:

1. Lingkungan Pengendalian
   Perseroan menyusun, me-*review* dan memperbaharui secara berkala struktur organisasi, uraian tugas dan tanggung jawab (*Job Description*), KPI (*Key Performance Indicator*), Kode Etik, Kebijakan, dan SOP (*Standar Operating Prosedure*).
2. Penilaian Risiko
   Setiap jenjang manajemen melakukan penilaian dan pengelolaan risiko yang ada serta mereviu secara berkala sesuai dengan perubahan kondisi dan situasi yang ada.
3. Aktivitas Pengendalian
   Sesuai dengan konsep *three line of defense*, Manajemen lini pertama bertanggung jawab menerapkan sistem pengendalian internal dan pengawasan yang memadai pada semua kegiatan operasional dan keuangan dalam rangka mencapai tujuan Perseroan. Manajemen lini kedua yang merupakan fungsi manajemen risiko dan kepatuhan melakukan evaluasi kecukupan managemen risiko dan juga kepatuhan penerapan pengendalian internal yang dilakukan oleh Manajemen lini pertama secara berkala. Manajemen lini ketiga yaitu Unit Audit Internal merupakan fungsi yang independen dan objektif yang melakukan reviu dan pemeriksaan secara periodik sesuai rencana kerja audit tahunan yang berbasis risiko (*Risk Based Audit*), untuk memberikan keyakinan memadai bahwa fungsi lini manajemen pertama dan lini manajemen kedua telah menjalankan fungsinya dengan baik terkait pengendalian internal, *risk management,* dan tata kelola perusahaan.
4. Informasi dan komunikasi
   Manajemen melaporkan informasi mengenai efektivitas sistem pengendalian internal kepada pemangku kepentingan, Direksi, Dewan Komisaris, dan Komite Audit.

The Company implements an internal control system over its operational and financial activities to provide reasonable assurance regarding the efficiency and effectiveness of operational activities. This includes the reliability, transparency, accuracy and timeliness of financial and non-financial reports, asset protection, and compliance with applicable laws and regulations relevant to the Company.

The Company applies internal control in accordance with the 5 components of the COSO Internal Control Integrated Framework, namely:

1. Control Environment
   The Company prepares, reviews and periodically updates the organizational structure, job description, KPI (Key Performance Indicator), Code of Conduct, policies, and SOP (Standard Operating Procedure).
2. Risk Assessment
   Each level of management assesses and manages existing risks and reviews them regularly in accordance with changes in conditions and situations.
3. Control Activities
   In accordance with the three lines of defense concept, the first line of management is responsible for implementing an adequate internal control and supervision system in all operational and financial activities to achieve the Company's objectives. The second line of management, which is the risk management and compliance functions, evaluates the adequacy of risk management and the compliance of the implementation of internal controls carried out by first-line management on a regular basis. The third line of management, namely the Internal Audit Unit, is an independent and objective function that conducts periodic reviews and examinations according to the annual risk-based audit work plan. This ensures reasonable assurance that the first and second line of management have properly performed their functions related to internal control, risk management and corporate governance.
4. Information and communication
   Management reports information on the effectiveness of the internal control system to stakeholders, the Board of Directors, the Board of Commissioners, and the Audit Committee.

5. Monitoring
   Direksi melakukan pemantauan atas efektivitas pelaksanaan manajemen risiko dan sistem pengendalian internal yang dilakukan setiap jenjang manajemen.

Evaluasi Efektivitas Sistem Pengendalian Internal

Untuk mengevaluasi sistem pengendalian internal dilakukan dengan cara yaitu:

1. Manajemen bertanggung jawab melakukan sistem pengendalian internal sesuai dengan 5 komponen pengendalian internal seperti yang telah disebutkan di atas.
2. Unit Audit Internal memastikan adanya koordinasi yang baik atas setiap fungsi pengendalian internal termasuk fungsi keuangan dan operasional, melakukan evaluasi, serta berperan aktif untuk meningkatkan sistem pengendalian internal secara berkelanjutan. Hasil evaluasi dan rekomendasi perbaikan dimonitor tindak lanjutnya dan pelaksanaannya oleh Unit Audit Internal dan departemen terkait untuk memastikan sistem pengendalian internal berjalan dengan efektif.
3. Komite Audit berkoordinasi dengan Direksi atau Direktur Keuangan melakukan evaluasi efektivitas pengendalian internal mengenai aspek-aspek keuangan termasuk di antaranya keandalan dan penyusunan laporan keuangan konsolidasi.

Dewan Komisaris dan Direksi menyatakan selama tahun 2025 sistem pengendalian internal berjalan dengan efektif dan memadai walaupun harus terus ditingkatkan sejalan dengan perubahan kondisi dan situasi yang ada.

5. Monitoring
   The Board of Directors monitors the effectiveness of the implementation of risk management and internal control systems conducted by each level of management.

Evaluation of the Effectiveness of the Internal Control System

The evaluation of the internal control system is performed as follows:

1. Management is responsible for implementing an internal control system in accordance with the 5 components of the above-mentioned internal control.
2. The Internal Audit Unit ensures effective coordination of each internal control function, including financial and operational functions. It also evaluates and actively contributes to the continuous improvement of the internal control system. The evaluation results and improvement recommendations are monitored for follow-up and implementation by the Internal Audit Unit and relevant departments to ensure the internal control system runs effectively.

3. The Audit Committee, in coordination with the Board of Directors or Finance Director, evaluates the effectiveness of internal controls regarding financial aspects, including the reliability and preparation of consolidated financial statements.

The Board of Commissioners and the Board of Directors state that throughout 2025, the internal control system operated effectively and adequately, although it must continue to be improved in line with changing conditions and circumstances.

Sistem Manajemen Risiko
Risk Management System

Perseroan melaksanakan sistem Manajemen Risiko yang terintegrasi, dikoordinasikan oleh Presiden Direktur, dengan melibatkan berbagai jenjang dalam manajemen, agar sebuah kebijakan strategis yang dibuat dapat terlaksana dengan sebaik-baiknya serta tetap dapat mengelola dan mengantisipasi ketidakpastian yang mungkin timbul.

The Company implements an integrated Risk Management system, coordinated by the President Director and involving various levels of management, to ensure that a strategic policy can be executed as effectively as possible while still managing and anticipating potential uncertainties.

Risiko & Upaya Pengelolaannya

1. Risiko Fluktuasi Pasar
   Fluktuasi pasar properti terjadi akibat ketidakstabilan ekonomi makro, perubahan tren konsumen, dan faktor geopolitik. Misalnya, jika daya beli masyarakat menurun akibat resesi ekonomi, permintaan terhadap properti mewah cenderung menurun. Sebaliknya, jika terjadi ledakan pertumbuhan populasi di wilayah tertentu, permintaan terhadap properti residensial bisa meningkat pesat. Ketidakpastian ini mempersulit Perseroan dalam merencanakan pengembangan proyek, penetapan harga, dan strategi pemasaran.

   Perseroan melakukan beberapa hal untuk memitigasi risiko di atas dengan cara melakukan diversifikasi portofolio properti untuk mengurangi dampak penurunan di segmen tertentu, memonitor tren pasar dan indikator ekonomi untuk merencanakan strategi yang fleksibel, serta mengembangkan properti di lokasi strategis dengan potensi permintaan yang tinggi.

2. Risiko Harga Komoditas
   Proyek properti sangat bergantung pada bahan baku seperti semen, baja, kaca, dan kayu. Fluktuasi harga komoditas global akibat ketegangan geopolitik, perubahan kebijakan perdagangan, atau gangguan rantai pasok dapat meningkatkan biaya pembangunan. Kenaikan harga ini berpotensi tidak diantisipasi pada tahap awal perencanaan proyek, sehingga menekan margin keuntungan Perseroan. Misalnya, perang dagang atau kebijakan pembatasan ekspor bahan baku tertentu dapat menyebabkan lonjakan harga bahan bangunan.

   Untuk menghindari perubahan harga bahan baku yang signifikan, Perseroan melakukan kontrak jangka panjang dengan pemasok untuk mengunci harga bahan baku. Apabila memungkinkan, Perseroan menggunakan teknologi konstruksi yang lebih efisien untuk mengurangi ketergantungan

Risks & How to Manage Them

1. Market Fluctuation Risk
   Property market fluctuations occur due to macroeconomic instability, changing consumer trends, and geopolitical factors. For example, if people's purchasing power declines due to an economic recession, the demand for luxury properties tends to decrease. On the contrary, if there is an explosion of population growth in a particular region, the demand for residential properties may rise rapidly. This uncertainty makes it difficult for the Company to plan project development, pricing, and marketing strategies.

   The Company does several things to mitigate the above mentioned risks by diversifying its property portfolio to reduce the impact of declines in certain segments, monitor market trends and economic indicators to plan flexible strategies, and develops properties in strategic locations with high demand potential.

2. Commodity Price Risk
   Property projects rely heavily on raw materials such as cement, steel, glass and wood. Fluctuations in global commodity prices due to geopolitical tensions, changes in trade policies, or supply chain disruptions can increase development costs. These price increases could potentially not be anticipated in the early stages of project planning, thus pressuring the Company's profit margins. For example, trade wars or policies restricting the export of certain raw materials can cause spikes in the prices of building materials.

   To mitigate significant fluctuations in raw material prices, the Company enters into long-term contracts with suppliers to lock in raw material prices. If possible, the Company employs more efficient construction technologies to reduce reliance on specific materials or seeks cheaper

pada bahan tertentu atau mencari alternatif bahan baku lokal yang lebih murah tanpa mengorbankan kualitas. Selain itu, Perseroan selalu berusaha mempercepat proses pembangunan rumah yang telah terjual dan mempercepat penyerahan kepada pembeli.

local alternatives without compromising quality. Furthermore, the Company consistently strives to expedite the construction of homes that have already been sold and accelerate their delivery to buyers.

3. Risiko Kredit
Risiko kredit muncul dari ketergantungan pada pembiayaan eksternal untuk mendanai proyek. Ketidakmampuan Perseroan untuk membayar kembali utang atau bunga tepat waktu dapat merusak reputasi Perseroan, meningkatkan beban bunga, atau bahkan memicu kegagalan finansial. Selain itu, jika Perseroan menawarkan skema pembayaran cicilan kepada pembeli, risiko default dari pelanggan juga dapat memengaruhi arus kas.

Untuk memitigasi risiko di atas, penting untuk memastikan rasio utang terhadap ekuitas (DER) tetap sehat guna menjaga stabilitas keuangan. Analisis kelayakan kredit pelanggan harus dilakukan sebelum menawarkan skema cicilan, termasuk menilai riwayat kredit dan kemampuan finansial mereka. Kedisiplinan dalam memastikan pembayaran pokok utang dan bunga sesuai jadwal juga menjadi kunci untuk menghindari risiko tambahan. Terakhir, menyediakan cadangan kas yang memadai diperlukan sebagai langkah antisipasi terhadap kewajiban pembayaran mendadak, sehingga Perseroan tetap memiliki fleksibilitas keuangan yang optimal.

3. Credit Risk
Credit risk arises from reliance on external financing to fund projects. The Company's inability to repay debt or interest on time could damage the Company's reputation, increase interest expenses, or even trigger financial failure. If the Company offers installment payment schemes to buyers, the risk of default from customers may also affect cash flows.

To mitigate the aforementioned risks, it is crucial to maintain a healthy debt-to-equity (DER) ratio to ensure financial stability. A creditworthiness analysis of customers should be conducted before offering an installment plan, including assessing their credit history and financial capability. Ensuring the timely payment of principal and interests is also essential to avoiding additional risks. Also, providing adequate cash reserves is necessary as an anticipatory measure against sudden payment obligations, ensuring the Company still has optimal financial flexibility.

4. Risiko Likuiditas
Likuiditas yang tidak memadai dapat menjadi penghambat utama bagi kelangsungan proyek properti. Sebagai contoh, proyek-proyek berskala besar sering kali membutuhkan investasi di muka dalam jumlah besar, sementara pendapatan dari penjualan properti sering kali diterima secara bertahap sesuai tingkat penjualan. Jika arus kas dari penjualan tidak cukup untuk menutupi biaya operasional dan kewajiban utang jangka pendek, Perseroan dapat menghadapi krisis likuiditas.

Perseroan terus melakukan evaluasi berkala terhadap proyeksi dan arus kas aktual untuk memastikan keseimbangan antara pemasukan dan pengeluaran. Perseroan juga melakukan optimalisasi jadwal penerimaan kas melalui sistem pembayaran bertahap dalam rangka menjaga stabilitas arus kas. Perseroan juga menjaga cadangan likuiditas dalam bentuk aset yang mudah dicairkan sebagai langkah antisipasi kebutuhan mendadak. Memanfaatkan instrumen keuangan seperti kredit modal kerja juga dapat menjadi solusi fleksibel Perseroan dalam menghadapi kekurangan likuiditas sementara.

4. Liquidity Risk
Inadequate liquidity can be a major obstacle to the viability of a property project. For example, large scale projects often require a large amount of upfront investment, while revenue from property sales is often received gradually according to the level of sales. If cash flow from sales is insufficient to cover operating expenses and short-term debt obligations, the Company may face a liquidity crisis.

The Company continues to conduct periodic evaluations of its projections and actual cash flows to ensure a balance between income and expenses. The Company also optimizes its cash collection schedule through an installment payment system to maintain cash flow stability. The Company also maintains liquidity reserves in the form of easily liquidated assets as a precaution against sudden needs. Utilizing financial instruments such as working capital loans can also serve as a flexible solution for the Company in addressing temporary liquidity shortages.

5. Risiko Suku Bunga
Kenaikan suku bunga dapat berdampak ganda bagi Perseroan. Pertama, biaya pinjaman untuk mendanai proyek meningkat, sehingga memengaruhi perhitungan profitabilitas proyek. Perseroan berupaya meminimalkan biaya bunga dengan memanfaatkan kondisi suku bunga pasar yang rendah untuk mendapatkan pendanaan dan mengurangi dampak perubahan suku bunga. Kedua, kenaikan suku bunga KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dapat menurunkan minat beli konsumen. Akibatnya, Perseroan berpotensi mengalami kesulitan dalam menjual properti, terutama untuk segmen menengah ke bawah yang sangat sensitif terhadap perubahan suku bunga.

Perseroan dapat memanfaatkan pinjaman berbunga tetap guna mengurangi eksposur terhadap potensi kenaikan suku bunga di masa depan. Selain itu, menawarkan insentif atau subsidi bunga kepada pembeli KPR dapat membantu meningkatkan daya tarik produk dan menjaga stabilitas pendapatan. Upaya lain Perseroan yang tak kalah penting adalah meningkatkan efisiensi operasional, sehingga profitabilitas tetap terjaga meskipun terjadi perubahan biaya pendanaan akibat fluktuasi suku bunga.

6. Risiko Terkait Persaingan Usaha
Industri properti sangat kompetitif, dengan banyak pemain yang berlomba-lomba menarik perhatian konsumen. Perseroan yang gagal berinovasi atau menawarkan produk yang sesuai dengan kebutuhan pasar dapat kehilangan pangsa pasar. Selain itu, persaingan harga yang agresif juga dapat menekan margin keuntungan.

Perseroan selalu berkomitmen untuk selalu mengembangkan produk yang unik dan bernilai tambah guna menarik perhatian pasar dan menciptakan diferensiasi. Perseroan juga selalu berusaha untuk meningkatkan efisiensi operasional sehingga memungkinkan menawarkan harga yang lebih kompetitif tanpa mengorbankan kualitas. Melakukan riset pasar secara berkala juga menjadi kunci untuk memahami kebutuhan dan preferensi konsumen, sehingga strategi bisnis dapat disesuaikan secara proaktif sesuai dengan dinamika pasar.

7. Risiko Kepatuhan Terhadap Peraturan Hukum dan Perundang-undangan yang Berlaku
Regulasi terkait penggunaan lahan, perizinan bangunan, dan perpajakan dapat berubah sewaktu-waktu. Ketidakpatuhan terhadap regulasi ini dapat mengakibatkan denda, pencabutan izin, atau penghentian proyek. Sebagai contoh,

5. Interest Rate Risk
An increase in interest rates may have a double impact on the Company. Firstly, the cost of loans to fund the project increases, thus affecting the calculation of project profitability. The Company seeks to minimize interest costs by taking advantage of low market interest rate conditions to obtain funding and reduce the impact of interest rate changes. Secondly, the increase in mortgage interest rates (KPR) may reduce consumer buying interest. As a result, the Company may experience difficulties in selling properties, especially for the middle to lower segment, which is highly sensitive to changes in interest rates.

The Company can utilize fixed rate loans to reduce exposure to potential future interest rate increases. Moreover, offering incentives or interest subsidies to mortgage buyers can help increase the attractiveness of the product and maintain income stability. Another crucial effort of the Company is improving operational efficiency to maintain profitability despite changes in funding costs due to fluctuations in interest rates.

6. Risks Related to Business Competition
The property industry is highly competitive, with many players competing for consumers attention. Companies that fail to innovate or offer products that meet market needs may lose market share. In addition, aggressive price competition can weaken profit margins.

The Company is always committed to developing unique and value-added products to attract market attention and differentiate itself from competitors. The Company also strives to enhance operational efficiency to offer more competitive pricing without compromising quality. Conducting regular market research is also key to understanding consumer needs and preferences; hence, business strategies can be proactively adjusted according to market dynamics.

7. Risk of Compliance with Applicable Laws and Regulations
Regulations related to land use, building permits and taxation are subject to change. Non-compliance with these regulations may result in fines, license revocation, or project termination. For instance, sudden changes in land zoning can affect the

perubahan zonasi lahan yang mendadak dapat memengaruhi kelayakan proyek yang sudah direncanakan. Selain itu, sengketa hukum, seperti perselisihan mengenai kepemilikan tanah atau klaim ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, dapat mengganggu operasional Perseroan. Biaya hukum yang tinggi, kerugian reputasi, dan potensi denda atau kompensasi dapat menjadi beban berat bagi Perseroan.

Untuk memitigasi risiko kepatuhan terhadap peraturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, Perseroan menjalin hubungan baik dengan pemerintah daerah untuk memperoleh informasi terkini mengenai perubahan regulasi. Sebelum memulai proyek, penting untuk melakukan uji tuntas (*due diligence*) hukum guna memastikan kepatuhan terhadap semua ketentuan yang berlaku. Penyusunan kontrak yang jelas dan komprehensif dengan semua pihak terkait juga diperlukan untuk mengurangi potensi konflik di kemudian hari. Selain itu, keberadaan tim hukum internal menjadi krusial dalam menangani potensi sengketa secara efektif, sekaligus memastikan Perseroan tetap berada dalam koridor hukum yang tepat.

viability of planned projects. Furthermore, legal disputes, such as disputes over land ownership or claims of non-conformity of building specifications, may disrupt the Company's operations. High legal costs, reputational damage, and potential fines or compensation can be a significant liability for the Company.

To mitigate the risk of compliance with applicable laws and regulations, the Company maintains good relationships with local governments to stay updated on regulatory changes. Before initiating a project, it is important to conduct legal due diligence to ensure compliance with all applicable regulations. Drafting clear and comprehensive contracts with all relevant parties is also necessary to minimize potential conflicts in the future. Having an in-house legal team is crucial for effectively handling potential disputes, while ensuring the Company operates within the proper legal corridors.

Efektivitas Sistem Manajemen Risiko

Perseroan menilai bahwa upaya pengelolaan risiko yang dilakukan oleh manajemen sampai saat ini telah berjalan dengan baik dan efektif.

Dewan Komisaris dan Direksi menyatakan selama tahun 2025, sistem manajemen risiko berjalan dengan efektif dan memadai walaupun harus terus ditingkatkan sejalan dengan perubahan kondisi dan situasi yang ada.

Effectiveness of Risk Management System

The Company assessed that the risk management efforts conducted by the management so far have been implemented properly and effectively.

The Board of Commissioners and the Board of Directors state that throughout 2025, the risk management system operated effectively and adequately, although it must continue to be improved in line with changing conditions and circumstances.

Perkara
Legal Matters

Perseroan memiliki beberapa kasus hukum terkait kepemilikan tanah yang tidak material. Berdasarkan pengalaman kasus sebelumnya, semua kasus tanah dapat diselesaikan dan tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap keuangan serta kelangsungan usaha Perseroan.

The Company is involved in several immaterial legal cases related to land ownership. Based on experience from previous cases, all land-related cases are resolved and have no significant impact on the Company's financials and business continuity.

Informasi Mengenai Kode Etik
Information on the Code of Conducts

1. Pokok-pokok kode etik Perseroan berisi: latar belakang, visi dan misi, tujuan, nilai dasar, pedoman perilaku, sanksi, perubahan dan penutup.

2. Kode Etik Perseroan diunggah dalam Situs Web Perseroan dengan upaya penegakannya sesuai Kode Etik.
3. Kode Etik Perseroan disusun sebagai pedoman perilaku. Penyusunan Kode Etik mengacu pada dan untuk memenuhi Ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, khususnya Pasal 36, dan berlaku untuk seluruh anggota Direksi, Dewan Komisaris, Komite Audit, dan Karyawan Perseroan.

1. The Company's code of conducts covers the following: background, vision and missions, objectives, core values, code of conduct, sanctions, amendments, and conclusion.
2. The Company's Code of Conduct is published on the Company's Website, with enforcement efforts conducted in accordance with its provisions.
3. The Company's Code of Conduct is developed as a behavioral guideline. The preparation of the Code of Conduct refers to, and is intended to comply with, OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014 concerning the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers and Public Companies, particularly Article 36, and applies to all members of the Company's Board of Directors, Board of Commissioners, Audit Committee, and Employees.

Kebijakan Pengungkapan Informasi
Information Disclosure Policy

Untuk memenuhi Ketentuan POJK Nomor 11/POJK.04/2017, tentang Laporan Kepemilikan atau Setiap Perubahan Kepemilikan Saham Perusahaan Terbuka, Perseroan memiliki Kebijakan Pengungkapan Informasi sebagai berikut:

Anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris wajib menyampaikan informasi kepada Perusahaan Terbuka mengenai kepemilikan dan setiap perubahan kepemilikannya atas saham Perusahaan Terbuka.

Penyampaian informasi sebagaimana dimaksud di atas dilakukan paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah terjadinya kepemilikan atau setiap perubahan kepemilikan atas saham Perusahaan Terbuka.

Pelaksanaan atas Kebijakan

Pada tahun buku yang baru berakhir, sesuai Laporan Biro Administrasi Efek Perseroan PT Raya Saham Registra, anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan tidak memiliki saham Perseroan.

To comply with OJK Regulation No. 11/POJK.04/2017 concerning Ownership Report in Share Ownership or Any Changes in Share Ownership of Public Companies, the Company has established the following Information Disclosure Policy:

Members of the Board of Directors and the Board of Commissioners are required to disclose to the Public Company their share ownership and any changes in their ownership of the Company's shares.

Such disclosure must be submitted no later than 3 (three) working days following the acquisition of ownership or any change in ownership of the Public Company's shares.

Implementation of the Policy

During the most recently completed fiscal year, based on the report of the Company's Securities Administration Bureau, PT Raya Saham Registra, none of the members of the Board of Directors or the Board of Commissioners held shares in the Company.

Sistem Pelaporan Pelanggaran
Whistleblowing System

Perseroan tidak memiliki sistem pelaporan pelanggaran.

The Company does not currently maintain a whistleblowing system.

Uraian Kebijakan Anti Korupsi
Description of the Anti-Corruption Policy

Perseroan tidak memiliki kebijakan anti korupsi yang tersistem, namun begitu Perseroan memiliki Kode Etik yang salah satu tujuannya adalah mencegah perilaku menyimpang yang tidak sesuai dengan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik. Secara lebih khusus, Kode Etik Perseroan menyatakan agar Anggota Direksi, Dewan Komisaris, Komite Audit, dan Karyawan, dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya menghindari: Menerima dan/atau memberi suap.

The Company has not yet adopted a systematic anti-corruption policy. However, it has adopted a Code of Conduct, one of whose objectives is to prevent misconduct inconsistent with the principles of Good Corporate Governance. More specifically, the Company's Code of Conduct requires members of the Board of Directors, the Board of Commissioners, the Audit Committee, and employees, in performing their duties and responsibilities, to refrain from accepting and/or offering bribes.

Perseroan akan mengkaji kebijakan anti korupsi dalam rangka meningkatkan penerapan tata kelola perusahaan yang baik.

The Company will review its anti-corruption policy to improve the implementation of Good Corporate Governance.

Penerapan atas Pedoman Tata Kelola
Implementation of Corporate Governance Guidelines

No.	Aspek, Prinsip, dan Rekomendasi Tata Kelola Governance Aspects, Principles, and Recommendations	Telah Dilaksanakan Implemented	Belum Dilaksanakan Not Implemented
A.	Hubungan Perusahaan Terbuka dengan Pemegang Saham dalam Menjamin Hak-Hak Pemegang Saham The Relationship between the Public Company and Its Shareholders in Protecting Shareholders' Rights **Prinsip 1** Meningkatkan Nilai Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). **Principle 1** Enhancing the Significance of the General Meeting of Shareholders (GMS).		
1.1	Perusahaan Terbuka memiliki cara atau prosedur teknis pengumpulan suara (*voting*) baik secara terbuka maupun tertutup yang mengedepankan independensi dan kepentingan pemegang saham. The Public Company maintains voting procedures, both open and closed, that emphasize independence and shareholders' interests.	✓	
1.2	Seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perusahaan Terbuka hadir dalam RUPS Tahunan. All members of the Board of Directors and members of the Board of Commissioners of the Public Company are present at the Annual GMS.		Terdapat 1 anggota Dewan Komisaris dan 2 anggota Direksi tidak hadir dalam RUPS Tahunan One member of the Board of Commissioners and two members of the Board of Directors were absent from the Annual GMS
1.3	Ringkasan risalah RUPS tersedia dalam Situs *Web* Perusahaan Terbuka paling sedikit selama 1 (satu) tahun. The summary of GMS minutes is made available on the Public Company's Website for at least 1 (one) year.	✓	
	Prinsip 2 Meningkatkan Kualitas Komunikasi Perusahaan Terbuka dengan Pemegang Saham atau Investor. **Principle 2** Improving the Quality of Public Company's Communication with Shareholders or Investors.		
2.1	Perusahaan Terbuka memiliki suatu kebijakan komunikasi dengan pemegang saham atau investor. The Public Company has established a communication policy with shareholders or investors.	✓	
2.2	Perusahaan Terbuka mengungkapkan kebijakan komunikasi Perusahaan Terbuka dengan pemegang saham atau investor dalam Situs *Web*. The Public Company discloses its communication policy with shareholders or investors on the Website.	✓	

No.	Aspek, Prinsip, dan Rekomendasi Tata Kelola Governance Aspects, Principles, and Recommendations	Telah Dilaksanakan Implemented	Belum Dilaksanakan Not Implemented
B.	Fungsi dan Peran Dewan Komisaris Functions and Roles of the Board of Commissioners **Prinsip 3** Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Dewan Komisaris. **Principle 3** Strengthening the Membership and Composition of the Board of Commissioners.		
3.1	Penentuan jumlah anggota Dewan Komisaris mempertimbangkan kondisi Perusahaan Terbuka. The decision on the number of members of the Board of Commissioners takes into account the Public Company's conditions.	✓	
3.2	Penentuan komposisi anggota Dewan Komisaris memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. The decision on the composition of the Board of Commissioners takes into account the diversity of expertise, knowledge, and experience required.	✓	
	Prinsip 4 Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris. **Principle 4** Improving the Quality of the Board of Commissioners' Duties and Responsibilities.		
4.1	Dewan Komisaris mempunyai kebijakan penilaian sendiri (*self-assessment*) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris. The Board of Commissioners adopts a self-assessment policy to evaluate its performance.	✓	
4.2	Kebijakan penilaian sendiri (*self-assessment*) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris, diungkapkan melalui Laporan Tahunan Perusahaan Terbuka. The self-assessment policy for evaluating the Board of Commissioners' performance is disclosed in the Company's Annual Report.	✓	
4.3	Dewan Komisaris mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Dewan Komisaris apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. The Board of Commissioners adopts a policy governing the resignation of its members if they are involved in financial crimes.	✓	
4.4	Dewan Komisaris atau Komite yang menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi menyusun kebijakan suksesi dalam proses Nominasi anggota Direksi. The Board of Commissioners or the Nomination and Remuneration Committee formulates succession policies in the nomination process for members of the Board of Directors.	✓	
C.	Fungsi dan Peran Direksi Functions and Roles of the Board of Directors **Prinsip 5** Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Direksi. **Principle 5** Strengthening the Membership and Composition of the Board of Directors.		

No.	Aspek, Prinsip, dan Rekomendasi Tata Kelola Governance Aspects, Principles, and Recommendations	Telah Dilaksanakan Implemented	Belum Dilaksanakan Not Implemented
5.1	Penentuan jumlah anggota Direksi mempertimbangkan kondisi Perusahaan Terbuka serta efektivitas dalam pengambilan keputusan. The decision on the number of Board of Directors members takes into account the Company's condition and the effectiveness of decision-making.	✓	
5.2	Penentuan komposisi anggota Direksi memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. The composition of the Board of Directors considers the diversity of expertise, knowledge, and experience required.	✓	
5.3	Anggota Direksi yang membawahi bidang akuntansi atau keuangan memiliki keahlian dan/atau pengetahuan di bidang akuntansi. The Board of Directors members responsible for accounting or finance possess expertise and/or knowledge in accounting.	✓	
	Prinsip 6 Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Direksi. **Principle 6** Improving the Quality of the Board of Directors' Duties and Responsibilities.		
6.1	Direksi mempunyai kebijakan penilaian sendiri (*self-assessment*) untuk menilai kinerja Direksi. The Board of Directors has established a self-assessment policy to evaluate its performance.	✓	
6.2	Kebijakan penilaian sendiri (*self-assessment*) untuk menilai kinerja Direksi diungkapkan melalui laporan tahunan Perusahaan Terbuka. The self-assessment policy for evaluating the Board of Directors' performance is disclosed in the Public Company's annual report.	✓	
6.3	Direksi mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Direksi apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. The Board of Directors adopts a policy governing the resignation of its members if they are involved in financial crimes.	✓	
D.	Partisipasi Pemangku Kepentingan Stakeholders Participation **Prinsip 7** Meningkatkan Aspek Tata Kelola Perusahaan melalui Partisipasi Pemangku Kepentingan. **Principle 7** Enhancing Corporate Governance through Stakeholder Participation.		
7.1	Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan untuk mencegah terjadinya *insider trading*. The Public Company adopts a policy to prevent insider trading.	✓	
7.2	Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan anti-korupsi dan *anti-fraud*. The Public Company adopts anti-corruption and anti-fraud policies.	✓	
7.3	Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan tentang seleksi dan peningkatan kemampuan pemasok atau vendor. The Public Company adopts a policy governing the selection and improved quality of suppliers or vendors.	✓	
7.4	Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan tentang pemenuhan hak-hak kreditur. The Public Company adopts a policy on meeting creditors' rights.	✓	
7.5	Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan sistem *whistleblowing*. The Public Company adopts a whistleblowing system policy.	✓	

No.	Aspek, Prinsip, dan Rekomendasi Tata Kelola Governance Aspects, Principles, and Recommendations	Telah Dilaksanakan Implemented	Belum Dilaksanakan Not Implemented
7.6	Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan pemberian insentif jangka panjang kepada Direksi dan karyawan. The Public Company adopts a policy on granting long-term incentives to members of the Board of Directors and employees.	✓	
E.	Keterbukaan Informasi Information Disclosure **Prinsip 8** Meningkatkan Pelaksanaan Keterbukaan Informasi. **Principle 8** Enhancing the Implementation of Information Disclosure.		
8.1	Perusahaan Terbuka memanfaatkan penggunaan teknologi informasi secara lebih luas selain situs *web* sebagai media keterbukaan informasi. The Public Company utilizes information technology more extensively, beyond its website, to disclose information.	✓	
8.2	Laporan Tahunan Perusahaan Terbuka mengungkapkan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan Terbuka paling sedikit 5% (lima persen), selain pengungkapan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan Terbuka melalui pemegang saham utama dan pengendali. Public Company's Annual Report discloses ultimate beneficial owners holding at least 5% (five percent) of the Company's shares, in addition to disclosing them through major and controlling shareholders.	✓	


SPRING VALLEY

Bab 6

Tanggung Jawab Sosial Perusahaan

Corporate Social Responsibility





Informasi mengenai tanggung jawab sosial dan lingkungan telah diungkapkan dalam Laporan Keberlanjutan yang disajikan secara terpisah dari Laporan Tahunan.

Information regarding social and environment responsibility has been disclosed in the Sustainability Report which is presented separately from the Annual Report.

Bab 7

Laporan Keuangan

Financial Statements





PT SENTUL CITY Tbk

DAN ENTITAS ANAK/*AND SUBSIDIARIES*

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025/
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

DAN/*AND*

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

PT SENTUL CITY TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025

PT SENTUL CITY TBK AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025

DAFTAR ISI / ***CONTENTS***

Pernyataan Direksi		***Directors' Statement***
	Ekshibit/ *Exhibit*	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	A	*Consolidated Statement of Financial Position*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	B	*Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	C	*Consolidated Statement of Changes in Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian	D	*Consolidated Statement of Cash Flows*
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	E	*Notes to Consolidated Financial Statements*
	Lampiran/ *Appendix*	
Laporan Keuangan Tersendiri	1 – 4	*Separate Financial Statements*
Laporan Auditor Independen		***Independent Auditor's Report***

Sentul City

HOMES • HILLS • MOUNTAINS

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
PT SENTUL CITY TBK DAN ENTITAS ANAK

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Hiramsyah Sambudhy Thalib
   Alamat Kantor : Sentul City Building
   Jl. M.H. Thamrin Kav. 8
   Sentul City – Bogor 16810
   Alamat Domisili : Tebet Mas Indah V/88
   RT 009 RW 002, Tebet Barat
   Tebet, Jakarta Selatan
   Nomor Telepon : 021-87926555
   Jabatan : Presiden Direktur
2. Nama : Stephanie Alim
   Alamat Kantor : Sentul City Building
   Jl. M.H. Thamrin Kav. 8
   Sentul City – Bogor 16810
   Alamat Domisili : The Pakubuwono Signature S.61A
   Jl. Pakubuwono VI RT 003 RW 001
   Gunung, Kebayoran Baru,
   Jakarta Selatan
   Nomor Telepon : 021-87926555
   Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan entitas anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan entitas anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan entitas anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
   b. Laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan entitas anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Sentul City Tbk dan entitas anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025
PT SENTUL CITY TBK AND SUBSIDIARIES

We, the undersigned below:

1. *Name* : *Hiramsyah Sambudhy Thalib*
   Office Address : *Sentul City Building*
   Jl. M.H. Thamrin Kav. 8
   Sentul City – Bogor 16810
   Domicile Address : *Tebet Mas Indah V/88*
   RT 009 RW 002, Tebet Barat
   Tebet, Jakarta Selatan
   Telephone Number : *021-87926555*
   Position : *President Director*
2. *Name* : *Stephanie Alim*
   Office Address : *Sentul City Building*
   Jl. M.H. Thamrin Kav. 8
   Sentul City – Bogor 16810
   Domicile Address : *The Pakubuwono Signature S.61A*
   Jl. Pakubuwono VI RT 002 RW 001
   Gunung, Kebayoran Baru,
   Jakarta Selatan
   Telephone Number : *021-87926555*
   Position : *Director*

Declare that:

1. *We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and subsidiaries;*
2. *The consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. a. *All information contained in the consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and subsidiaries have been disclosed in a complete and truthful manner;*
   b. *The consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material facts;*
4. *We are responsible for internal control system of PT Sentul City Tbk and subsidiaries.*

We certify the accuracy of this statement.

Jakarta, 30 Maret 2026 / *Jakarta, 30 March 2026*

METERAI TEMPEL

Hiramsyah Sambudhy Thalib
Presiden Direktur / *President Director*

Stephanie Alim
Direktur / *Director*

Sentul City

PT SENTUL CITY Tbk.

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit A | ***Exhibit A***

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*	
A S E T				***A S S E T S***
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Kas dan setara kas	**5**	561.467.324.475	273.904.662.785	*Cash and cash equivalents*
Piutang usaha - pihak ketiga	**6**	410.433.563.010	261.118.485.534	*Trade receivables - third parties*
Aset keuangan lancar lainnya	**7**	1.262.339.514.775	601.803.767.051	*Other current financial assets*
Persediaan	**8**	2.317.585.302.149	2.460.747.232.539	*Inventories*
Uang muka lainnya		17.685.018.395	16.126.230.531	*Other advances*
Pajak dibayar di muka	**19a**	179.465.101.497	118.363.923.522	*Prepaid taxes*
Beban dibayar di muka		25.739.333.965	31.019.077.448	*Prepaid expenses*
Total Aset Lancar		4.774.715.158.266	3.763.083.379.410	***Total Current Assets***
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Tanah untuk pengembangan	**9**	10.126.325.470.644	10.736.500.255.842	*Land for development*
Uang muka perolehan tanah	**10**	3.750.777.050.588	3.755.133.050.588	*Advances for land acquisition*
Uang muka lainnya jangka panjang		466.558.222.447	416.133.310.802	*Long-term other advances*
Investasi pada entitas asosiasi	**11**	98.316.813.095	108.063.402.402	*Investment in associates entities*
Aset tetap	**12**	311.032.239.875	267.024.112.490	*Property and equipment*
Properti investasi	**13**	1.173.243.000.000	1.121.903.000.000	*Investment properties*
Aset keuangan tidak lancar lainnya	**14,33**	547.871.311.611	1.006.752.715.009	*Other non-current financial assets*
Aset pajak tangguhan	**19d**	10.356.840.452	11.842.136.786	*Deferred tax assets*
Aset tak berwujud		1.842.496.578	1.855.142.077	*Intangible assets*
Total Aset Tidak Lancar		16.486.323.445.290	17.425.207.125.996	***Total Non-Current Assets***
TOTAL ASET		21.261.038.603.556	21.188.290.505.406	***TOTAL ASSETS***

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit A/2 | ***Exhibit A/2***

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*	
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS				***LIABILITIES***
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABILITIES***
Pinjaman bank jangka pendek	**15a**	941.700.000.000	971.683.000.000	*Short-term bank loans*
Utang usaha	**16**	359.014.636.387	223.169.080.556	*Trade payables*
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	**17**	488.095.351.320	372.246.146.017	*Other short-term financial liabilities*
Beban akrual	**18**	294.783.550.691	297.547.381.204	*Accrued expenses*
Utang pajak	**19b**	210.949.972.710	124.304.007.964	*Taxes payable*
Pinjaman bagian jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun				*Current maturities of long-term debts*
Pinjaman bank	**15b**	289.563.570.132	219.734.687.549	*Bank loans*
Uang muka pelanggan	**20**	934.105.897.276	1.775.942.562.385	*Customers deposits*
Total Liabilitas Jangka Pendek		3.518.212.978.516	3.984.626.865.675	***Total Current Liabilities***
LIABILITAS JANGKA PANJANG				***NON-CURRENT LIABILITIES***
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun				*Long-term debts - net of current maturities*
Pinjaman bank	**15b**	389.011.387.522	718.728.560.377	*Bank loans*
Surat utang jangka menengah	**15c**	188.994.882.552	324.446.220.287	*Medium term notes*
Uang muka pelanggan	**20,33**	949.888.498.166	892.769.647.431	*Customer deposits*
Utang non-usaha pihak berelasi	**33**	179.520.417.957	64.866.920.409	*Non-trade payables related parties*
Pendapatan ditangguhkan		6.778.900.183	9.105.654.362	*Deferred incomes*
Liabilitas imbalan kerja karyawan	**21**	35.887.973.253	39.726.950.950	*Liabilities for employee benefits*
Total Liabilitas Jangka Panjang		1.750.082.059.633	2.049.643.953.816	***Total Non-Current Liabilities***
Total Liabilitas		5.268.295.038.149	6.034.270.819.491	***Total Liabilities***

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*	
EKUITAS				***E Q U I T Y***
Modal dasar - 357.500.000 saham Seri A dengan nilai nominal Rp 2.000 per saham, 1.001.000.000 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 400 per saham, 123.846.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan 10.000.000.000 saham Seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham				*Authorized Share - 357,500,000 A Series shares with par value of Rp 2,000 each, 1,001,000,000 B Series shares with par value of Rp 400 each, 123,846,000,000 C Series shares with par value of Rp 100, and 10,000,000,000 D Series shares with par value of Rp 50, each*
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 357.500.000 saham Seri A, 1.001.000.000 saham Seri B, 62.585.370.582 saham Seri C dan 103.765.032.123 saham Seri D pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024	**22**	12.562.188.664.350	12.562.188.664.350	*Issued and fully paid-in capital - 357,500,000 A Series shares, 1,001,000,000 B Series shares, 62,585,370,582 C Series shares and 103,765,032,123 D Series shares as of 31 December 2025 and 31 December 2024*
Tambahan modal disetor	**23**	863.624.087.991	863.624.087.991	*Additional paid-in capital*
Komponen ekuitas lainnya	**24**	33.374.250.215	34.400.802.119	*Other equity components*
Saldo laba				*Retained earnings*
Telah ditentukan penggunaannya	**25**	18.700.000.000	17.700.000.000	*Appropriated*
Belum ditentukan penggunaannya		1.760.681.132.855	924.489.627.320	*Unappropriated*
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		15.238.568.135.411	14.402.403.181.780	***Total equity attributable to the owners of the parent company***
Kepentingan non-pengendali	**4**	754.175.429.996	751.616.504.135	***Non-controlling interest***
Total Ekuitas		15.992.743.565.407	15.154.019.685.915	***Total Equity***
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		21.261.038.603.556	21.188.290.505.406	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit B | ***Exhibit B***

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	2025	*2024*	
PENDAPATAN NETO	**26**	2.757.463.756.020	744.068.396.829	***NET REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	**27**	(1.187.326.272.523)	(373.418.319.029)	***COST OF REVENUES***
LABA BRUTO		1.570.137.483.497	370.650.077.800	***GROSS PROFIT***
Beban penjualan	**28**	(75.335.890.885)	(72.629.297.058)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	**29**	(225.467.764.657)	(216.710.219.182)	*General and administrative expenses*
Beban pajak final	**19e**	(65.189.119.102)	(13.243.744.235)	*Final tax expense*
Pendapatan operasi lainnya	**30**	41.108.539.946	18.327.127.418	*Other operating income*
Beban operasi lainnya	**30**	(196.382.531.796)	(62.603.525.647)	*Other operating expenses*
LABA USAHA		1.048.870.717.003	23.790.419.096	***PROFIT FROM OPERATIONS***
Bagian atas rugi neto entitas asosiasi	**11**	(9.692.936.312)	(11.751.657.551)	*Share in net loss of associates*
Laba atas penilaian properti investasi	**13**	51.340.000.000	308.499.919.704	*Gain from valuation of investment property*
Rugi atas penjualan penyertaan saham		(9.429.205.863)	-	*Loss from sale of investments*
Pendapatan keuangan		11.548.423.080	7.430.212.127	*Finance income*
Beban keuangan	**31**	(249.983.554.823)	(309.745.767.883)	*Finance costs*
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		842.653.443.085	18.223.125.493	***PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE***
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				***INCOME TAX EXPENSE***
K i n i	**19c**	(8.955.821.171)	(4.589.756.508)	*Current*
Tangguhan	**19d**	(837.490.085)	296.811.361	*Deferred*
Beban Pajak Penghasilan - Neto		(9.793.311.256)	(4.292.945.147)	***Income Tax Benefit- Net***
LABA NETO TAHUN BERJALAN		832.860.131.829	13.930.180.346	***NET PROFIT FOR THE YEAR***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:				***OTHER COMPREHENSIVE INCOME:***
Pos yang tidak diakui ke dalam laporan laba rugi				***Item that will not be recognized to profit or loss***
Keuntungan aktuarial dari program pensiun manfaat pasti	**21**	7.544.329.986	(1.304.280.224)	*Actuarial gain from defined benefit plan*
Beban pajak penghasilan terkait	**19d**	(647.806.249)	310.525.299	*Related income tax benefit (expense)*
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN – Neto		6.896.523.737	(993.754.925)	***OTHER COMPREHENSIVE INCOME - Net***
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		839.756.655.566	12.936.425.421	***TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR***

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit B/2 | ***Exhibit B/2***

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	2025	2024	
Laba (rugi) neto yang diatribusikan kepada:				***Net profit (loss) attributable to:***
Pemilik entitas induk		830.294.981.798	17.355.009.761	*Owners of the parent company*
Kepentingan non-pengendali		2.565.150.031	(3.424.829.415)	*Non-controlling interest*
T o t a l		832.860.131.829	13.930.180.346	***T o t a l***
Total penghasilan (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				***Total comprehensive income (loss) attributable to:***
Pemilik entitas induk		837.191.505.535	16.361.254.836	*Owners of the parent company*
Kepentingan non-pengendali		2.565.150.031	(3.424.829.415)	*Non-controlling interest*
T o t a l		839.756.655.566	12.936.425.421	***T o t a l***
LABA PER SAHAM DASAR	**32**	4,95	0,10	***BASIC EARNINGS PER SHARE***

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit C *Exhibit C*

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ *Issued and fully paid-in capital*	Tambahan modal disetor/ *Additional paid-in capital*	Komponen ekuitas lainnya/ *Other equity components*	Saldo laba/ *Retained earnings*		Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ *Total equity attributable to owners of the parent company*	Kepentingan non-pengendali/ *Non-controlling interest*	Total ekuitas/ *Total equity*	
				Telah ditentukan penggunaannya/ *Appropriated*	Belum ditentukan penggunaannya/ *Unappropriated*				
Saldo pada tanggal 1 Januari 2024	12.562.188.664.350	863.624.087.991	34.400.802.119	11.700.000.000	914.128.372.484	14.386.041.926.944	755.041.333.550	15.141.083.260.494	***Balance as of 1 January 2024***
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	-	6.000.000.000	10.361.254.836	16.361.254.836	(3.424.829.415)	12.936.425.421	*Total comprehensive income for the year*
Saldo pada tanggal 31 Desember 2024	12.562.188.664.350	863.624.087.991	34.400.802.119	17.700.000.000	924.489.627.320	14.402.403.181.780	751.616.504.135	15.154.019.685.915	***Balance as of 31 December 2024***
Efek kehilangan pengendalian (Catatan 1c)	-	-	(1.026.551.904)	-	-	(1.026.551.904)	(6.224.170)	(1.032.776.074)	*Effects of loss of control (Note 1c)*
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	-	1.000.000.000	836.191.505.535	837.191.505.535	2.565.150.031	839.756.655.566	*Total comprehensive income for the year*
Saldo pada tanggal 31 Desember 2025	12.562.188.664.350	863.624.087.991	33.374.250.215	18.700.000.000	1.760.681.132.855	15.238.568.135.411	754.175.429.996	15.992.743.565.407	***Balance as of 31 December 2025***
	Catatan 22/ *Note 22*	**Catatan 23/ *Note 23***	**Catatan 24/ *Note 24***	**Catatan 25/ *Note 25***			**Catatan 4/ *Note 4***		

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit D | ***Exhibit D***

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan kas dari pelanggan		1.671.707.973.742	1.966.435.611.625	*Cash receipts from customers*
Pengeluaran kas untuk perolehan tanah, pembayaran ke kontraktor dan pemasok		(298.880.166.769)	(429.619.689.207)	*Cash disbursements for land acquisitions, payments to contractors and suppliers*
Pengeluaran kas untuk karyawan		(113.645.451.937)	(108.960.078.623)	*Cash disbursements to employees*
Pengeluaran kas untuk aktivitas operasi lainnya		(321.439.493.456)	(713.927.936.900)	*Cash disbursements for other operating expenses*
Arus kas diperoleh dari (digunakan untuk) operasi		937.742.861.580	713.927.906.895	*Cash flows provided by (used in) operations*
Penerimaan bunga		11.548.423.081	7.430.212.127	*Receipts of interest income*
Pembayaran beban keuangan		(181.044.510.325)	(309.745.767.883)	*Payments of finance costs*
Pembayaran pajak penghasilan		(4.706.091.060)	(603.872.099)	*Payments of income tax*
Pembayaran pajak final		(79.330.809.771)	(43.575.019.837)	*Payments of final tax*
Arus kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi		684.209.873.505	367.433.459.203	***Net cash flows provided by (used in) operating activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Penjualan aset tetap	**12**	28.500.000	586.815.000	*Sales of property and equipment*
Perolehan aset tetap	**12**	(70.971.774.369)	(47.002.289.681)	*Acquisitions of property and equipment*
Efek kehilangan pengendalian atas entitas anak		(5.719.592.050)	-	*Effect of loss on control in subsidiary*
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi		(76.662.866.419)	(46.415.474.681)	***Net cash flows used in investing activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penerimaan pinjaman dari pihak berelasi		163.466.173.999	570.859.996	*Proceeds from related parties*
(Pembayaran) penerimaan pinjaman bank		(289.888.290.268)	(149.536.213.562)	*(Payment) proceeds of bank loans*
(Pembayaran) penerimaan pinjaman pihak ketiga		(58.110.891.392)	(89.458.690.262)	*(Payments) proceeds of loan from third parties*
Pembayaran surat utang jangka menengah		(135.451.337.735)	(26.306.450.292)	*Payment for medium term notes*
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas pendanaan		(319.984.345.396)	(264.730.494.120)	***Net cash flows used in financing activities***
KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS		287.562.661.690	56.287.490.402	***NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS***
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN		273.904.662.785	217.617.172.383	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR***
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN		561.467.324.475	273.904.662.785	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR***

Informasi tambahan atas aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada Catatan 41

The additional information for activities not effecting cash flows was stated in Note 41

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Sentul City Tbk ("Perusahaan") didirikan pertama kali dengan nama PT Sentragriya Kharisma dengan akta Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta No. 311 tanggal 16 April 1993. Akta pendirian ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-24350.HT.01.01.Th.93 tanggal 8 Juni 1993 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 65 tanggal 13 Agustus 1993, Tambahan No. 3693. Nama Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir menjadi PT Sentul City Tbk berdasarkan akta Notaris Fathiah Helmi, S.H., No. 26 tanggal 19 Juli 2006. Perubahan nama Perusahaan ini disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-21373.HT.01.04.Th.2006 tanggal 20 Juli 2006 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 34 tanggal 25 April 2008, Tambahan No. 4949. Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1, tanggal 15 Januari 2009, yang dibuat oleh Sherley Ikawati Tambunan, S.H., Notaris di Bogor, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-36025.AH.01.02.Th 2009 tanggal 29 Juli 2009.

Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan ketentuan-kententuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Terbuka, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik (selanjutnya disebut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan) dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1, tanggal 7 Juli 2015, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, dan telah dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03.0950442 tanggal 10 Juli 2015.

1. GENERAL INFORMATION

a. Establishment of the Company

PT Sentul City Tbk ("the Company") was originally established under the name of PT Sentragriya Kharisma based on Notarial deed No. 311 of Misahardi Wilamarta, S.H., Notary in Jakarta dated 16 April 1993. The deed of establishment was approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C-24350.HT.01.01.Th.93 dated 8 June 1993 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 65 dated 13 August 1993, Supplement No. 3693. The Company's name was amended several times, the latest being changing its name to PT Sentul City Tbk based on Notarial deed No. 26 of Fathiah Helmi, S.H., dated 19 July 2006. The amendment was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C-21373. HT.01.04.Th.2006 dated 20 July 2006 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 34 dated 25 April 2008, Supplement No. 4949. The Company revised its articles of association in accordance with Law No. 40 Year 2007 regarding Limited Company with the Statement of Meeting Resolution Deed No. 1, dated 15 January 2009, made by Sherley Ikawati Tambunan, S.H., Notary in Bogor, and was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-36025.AH.01.02.Th 2009, dated 29 July 2009.

The Company adjusted its articles of association in accordance with Law of Financial Services Authority No. 32/POJK.04/2014 about Planning and Implementation General Meeting of Extraordinary Shareholders, Financial Services Authority Regulation No. 33/POJK.04/2014 about Board of Directors and Board of Commissioners of Public Company and Regulation of the Financial Services Authority No. 34/POJK.04/2014 about Nominating and Remuneration Committee of Public Company thus referred to as the Financial Services Regulation Authority with the Statement of Meeting Resolution Deed No. 1, dated 7 July 2015 made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, and was recorded by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia stated in the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.03.0950442, dated 10 July 2015.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

   a. **Pendirian Perusahaan** (Lanjutan)

   Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang tertuang dalam akta Notaris No. 122 tanggal 17 April 2017, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, dan telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0130120 tanggal 25 April 2017, dan telah dicatat dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 25 dan Tambahan No. 1100/L Tahun 2018.

   Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 13, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan pada Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0118383.AH.01.11.Tahun 2023, tanggal 23 Juni 2023.

   Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi bidang konstruksi, real estat dan jasa. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perusahaan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

   - Di bidang konstruksi, antara lain konstruksi gedung tempat tinggal, konstruksi gedung perkantoran, konstruksi gedung perbelanjaan, konstruksi gedung kesehatan, konstruksi gedung pendidikan, konstruksi gedung penginapan, konstruksi gedung tempat hiburan dan olahraga maupun konstruksi gedung lainnya seperti tempat ibadah, terminal/stasiun, bangunan monumental, bangunan bandara, gudang termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung lainnya.
   - Di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa yang mencakup kegiatan pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya).

*1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

   *a. **Establishment of the Company** (Continued)*

   The Company adjusted its articles of association in accordance with Financial Services Authority (OJK) as published in Notarial deed No. 122 dated 17 April 2017, made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, and was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decree of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as evidenced in the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0130120 dated 25 April 2017, and was recorded in the State of Gazette of the Republic of Indonesia No. 25 and Supplement No. 1100/L Year 2018.

   The Company's articles of association was amended several times. The Company revised its articles of association in accordance with the Statement of Meeting Resolution Deed No. 13, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, and was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia stated in the Decree of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0118383.AH.01.11.Tahun 2023, dated 23 June 2023.

   In accordance with Article 3 of the Company's articles of association, the scope of activities of the Company includes construction, real estate and services. To achieve the objectives mentioned above, the Company may carry out the following activities:

   - *In the areas of construction including residential building construction, office building construction, shopping building construction, education building construction, hotel building construction, amusement and sport building construction and other building construction such as houses of worship, terminal/stations, monumental buildings, airports and warehouses including changes and renovation of other buildings.*
   - *In the areas of real estate that is owned or leased including buying, selling, leasing and operating real estate activities such as apartment buildings, residential buildings and non-residential buildings (such as exhibitions, private storage facilities, malls, shopping centers and others).*

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

   a. **Pendirian Perusahaan** (Lanjutan)

   Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perusahaan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut: (Lanjutan)

   - Di bidang real estat atas dasar balas jasa atau kontrak seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak.
   - Di bidang kawasan industri yang mencakup kegiatan pengusahaan lahan dalam satu hamparan yang dijadikan Kawasan tempat pemusatan kegiatan industri dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan kawasan industri.

   Perusahaan memulai kegiatan komersialnya sejak tahun 1995 dengan kantor operasional yang berdomisili di Sentul City Building di Jl. M.H. Thamrin, Kav. 8, kawasan perumahan Sentul City, Bogor.

   Pemegang saham utama perusahaan adalah PT Sakti Generasi Perdana (SGP), yang didirikan di Indonesia berdomisili di Menara Sudirman Lantai 26 Jl. Jendral Sudirman, Kavling 60, Senayan, Jakarta Selatan, Indonesia, sedangkan pemegang saham utama SGP adalah Ibu Stella Isabella Djohan.

   b. **Struktur Grup**

*1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

   *a. **Establishment of the Company** (Continued)*

   To achieve the objectives mentioned above, the Company may carry out the following activities: (Continued)

   - *In the areas of real estate on the basis of services or contracts such as the activities of real estate agents and brokers, intermediaries for buying, selling and renting real estate on the basis of service or contract.*
   - *In the area of industrial estates including land concession activities in one stretch which is made as a zone where the concentration of industrial activities is equipped with supporting facilities and infrastructure developed and managed by industrial estate Companies.*

   The Company started its commercial operations since 1995 with operational offices are domiciled in Sentul City Building on Jl. M.H. Thamrin, Kav. 8, the housing area Sentul City, Bogor.

   The Company's majority shareholder is PT Sakti Generasi Perdana (SGP), established in Indonesia and located at Menara Sudirman 26th Floor Jl. Jendral Sudirman Kavling 60, Senayan, South Jakarta, Indonesia, while the Company's ultimate parent is Mrs. Stella Isabella Djohan.

   *b. **Structure of the Group***

Nama entitas anak/ *Name of subsidiaries*	Domisili/ *Domicile*	Jenis usaha/ *Nature of business*	Mulai operasi komersial/ *Start of commercial operations*	Persentase kepemilikan (%)/ *Percentage of ownership (%)*		Total aset (dalam jutaan Rupiah)/ *Total assets (in millions Rupiah)*	
				31 Des 2025/ *31 Dec 2025*	31 Des 2024/ *31 Dec 2024*	31 Des 2025/ *31 Dec 2025*	31 Des 2024/ *31 Dec 2024*
PT Bukit Jonggol Asri (BJA)	Jakarta	Real Estat/*Real Estate*	2011	80,0	80,0	3.893.686	3.868.426
PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)	Bogor	Real Estat/*Real Estate*	2016	99,9	99,9	3.175.497	3.131.507
PT Aftanesia Raya (AFTA)	Bogor	Real Estat/*Real Estate*	2011	99,9	99,9	646.671	386.314
PT Gazelle Indonesia (GI)	Bogor	Real Estat/*Real Estate*	2004	99,9	99,9	140.352	141.998
PT Sentul PP Properti (SPP)	Bogor	Real Estat/*Real Estate*	2016	51,0	51,0	170.014	170.063
PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)	Bogor	Pengelolaan kota/ *Town management*	1999	99,9	99,9	32.846	38.508
PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)	Bogor	Restoran dan pariwisata/ *Restaurant and tourism*	1995	99,9	99,9	200.449	194.998
PT Karya Megah Sukses (KMS)	Jakarta	Real Estat/*Real Estate*	2013	99,9	99,9	55.044	55.097
PT Fauna Land Sentul (FLS)	Bogor	Pariwisata/*Tourism*	2016	70,0	70,0	20.000	20.000
PT Sentul Air Nusantara (SAN)*	Bogor	Pengelolaan air/ *Water management*	2013	-	99,9	-	19.632
PT Jaya Selaras Gemilang (JSG)	Bogor	Perdagangan dan jasa/ *Retails and services*	2017	99,2	99,2	38.229	31.017
PT Kencana Pondok Sejahtera (KPS)	Bogor	Real Estat/*Real Estate*	2017	99,8	99,8	6.592	5.100
PT Sentul City Property (SCP)	Bogor	Real Estat/*Real Estate*	2019	99,9	99,9	10.646	12.127
PT Sentul Graha Sejahtera (SGS)	Bogor	Real Estat/*Real Estate*	Belum beroperasi	99,9	99,9	250	250
PT Pondok Gemilang Sejahtera (PGS)**	Bogor	Pengelolaan apartemen/ *Apartment management*	2019	99,9	99,9	1.391	66

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

   b. **Struktur Grup** (Lanjutan)

1. ***GENERAL INFORMATION*** *(Continued)*

   b. ***Structure of the Group*** *(Continued)*

Nama entitas anak/ *Name of subsidiaries*	Domisili/ *Domicile*	Jenis usaha/ *Nature of business*	Mulai operasi komersial/ *Start of commercial operations*	Persentase kepemilikan (%)/ *Percentange of ownership (%)*		Total aset (dalam jutaan Rupiah)/ *Total assets (in millions Rupiah)*	
				31 Des 2025/ *31 Dec 2025*	31 Des 2024/ *31 Dec 2024*	31 Des 2025/ *31 Dec 2025*	31 Des 2024/ *31 Dec 2024*
PT Kencana Pondok Abadi (KPA)	Bogor	Real Estat/*Real Estate*	Belum beroperasi	99,9	99,9	1.007	1.000
PT Mulya Cahaya Permata (MCP)	Bogor	Real Estat/*Real Estate*	Belum beroperasi	99,9	99,9	1.683	1.000
PT Sentul City Green Energy (SCGE)	Bogor	Pembangkit listrik/ *Power plant*	Belum beroperasi	55,0	-	46.885	-
JO Citra City Sentul (CCS)	Bogor	Real Estat/*Real Estate*	2023	50,0	50,0	784.380	1.231.638
Melalui BJA/*Through BJA*							
PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM)	Jakarta	Pengelolaan air/ *Water management*	2013	99,9	99,9	5.419	5.419
Melalui AFTA/*Through AFTA*							
PT Bintang Perdana Mulia (BPM)	Jakarta	Real Estat/*Real Estate*	2012	99,8	99,8	40.525	38.323
Melalui GGEA/*Through GGEA*							
PT Jaya Selaras Utama (JSU)	Bogor	Jasa parkir/*Parking services*	2016	99,9	99,9	18.392	12.285
Melalui SCGE/*Through SCGE*							
PT Sentul Kluet Hydro	Bogor	Pengadaan Energi/ *Energy Supply*	Belum beroperasi	80,0	-	3.200	-
PT Sentul Digital Park	Bogor	Informasi komunikasi/ *Information Technology*	Belum beroperasi	80,0	-	3.200	-
PT Sentul Agriqua Tek	Bogor	Pertanian, kehutanan dan perikanan/ *Agriculture, Forestry and Fishing*	Belum beroperasi	80,0	-	3.200	-
PT Sentul Energy Development	Bogor	Pengadaan Energi/ *Energy Supply*	Belum beroperasi	80,0	-	3.200	-
PT Sentul Bio Town Development	Bogor	Konstruksi dan real estat/ *Contraction and real estate*	Belum beroperasi	80,0	-	3.200	-
PT Sentul Cinendang Hydro	Bogor	Pengadaan Energi/ *Energy Supply*	Belum beroperasi	80,0	-	3.200	-

*Kehilangan pengendalian/*Loss of control*
**Dahulu/*formerly PT Centerra Manajemen Properti*

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Berdasarkan akta Notaris No. 17 yang dibuat oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., tertanggal 1 April 2013, Perusahaan menambah penyertaan saham pada BJA sebesar Rp 107.000.000.000 terdiri dari 107.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000. Akta tersebut telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan Anggaran Dasar dari Dirjen Administrasi Hukum Umum tanggal 2 April 2013, No. AHU-AH.01.10-11883. Kepemilikan tetap sebesar 50%.

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Based on Notarial deed No. 17 by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., dated 1 April 2013, the Company increased its investment in BJA amounting to Rp 107,000,000,000 consisting of 107,000,000 shares with a nominal value of Rp 1,000. The deed has received an acceptance of the Articles of Association from the Director General of General Law Administration dated 2 April 2013, No. AHU-AH.01.10-11883. Ownership remained at 50%.

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

b. **Struktur Grup** (Lanjutan)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Lanjutan)

Berdasarkan akta Notaris No. 40 yang dibuat oleh Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., tertanggal 4 April 2013, Perusahaan menambah penyertaan saham pada BJA sebesar Rp 360.000.000.000 terdiri dari 360.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000. Kepemilikan bertambah menjadi sebesar 65% akibat dari transaksi ini.

Berdasarkan akta Notaris No. 42 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor tanggal 14 Oktober 2014, Perusahaan membeli saham BJA dari PT Graha Andrasentra Propertindo dengan nilai transaksi sebesar Rp 700.000.000.000 untuk mendapatkan saham BJA 360.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham. Kepemilikan bertambah menjadi sebesar 80% akibat dari transaksi ini.

Berdasarkan akta Notaris No. 96 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 20 Juli 2018, Notaris di Kota Bogor, mengenai perubahan nama PT Bukit Jonggol Asri menjadi PT Kota Unggul Selaras. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0014779. AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 23 Juli 2018.

Berdasarkan akta Notaris No. 5 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 1 November 2018, Notaris di Kota Bogor, mengenai perubahan nama PT Kota Unggul Selaras menjadi PT Kota Ulung Selaras. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0024839.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 8 November 2018 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan No. AHU-AH.01.03-0262196 Tahun 2018 tanggal 8 November 2018.

Berdasarkan akta Notaris No. 69 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 November 2019, Notaris di Kota Bogor, mengenai perubahan nama PT Kota Ulung Selaras menjadi PT Bukit Jonggol Asri. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0102254.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 6 Desember 2019.

*1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

*b. **Structure of the Group** (Continued)*

***PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS))** (Continued)*

Based on the Notarial deed No. 40 by Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., dated 4 April 2013, the Company increased investment in shares of BJA amounting to Rp 360,000,000,000, consisting of 360,000,000 shares with par value per share of Rp 1,000. Ownership interest increased to 65% as a result of this transaction.

Based on the Notarial deed No. 42 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 14 October 2014, the Company bought shares of BJA from PT Graha Andrasentra Propertindo amounting to Rp 700,000,000,000, consisting of 360,000,000 shares with par value per share of Rp 1,000. Ownership interest increased to 80% as a result of this transaction.

Based on Notarial deed No. 96 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 20 July 2018, Notary in Bogor, concerning the change of name of PT Bukit Jonggol Asri to PT Kota Unggul Selaras. The deed has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0014779.AH.01.02 Tahun 2018 dated 23 July 2018.

Based on Notarial deed No. 5 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 1 November 2018, Notary in Bogor, concerning the change of name of PT Kota Unggul Selaras to PT Kota Ulung Selaras. The Deed has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0024839.AH.01.02 Tahun 2018 dated 8 November 2018 and Acceptance Letter of Notification of Changes in Company Data No. AHU-AH.01.03-0262196 Tahun 2018 dated 8 November 2018.

Based on Notarial deed No. 69 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 26 November 2019, Notary in Bogor, concerning the change of name of PT Kota Ulung Selaras to PT Bukit Jonggol Asri. The Deed has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0102254.AH.01.02 Tahun 2019 dated 6 December 2019.

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

b. **Struktur Grup** (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Berdasarkan akta Notaris No. 120 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 17 April 2017 Perusahaan mengakuisisi 99,99% atau 2.017.499 saham GRSA yang dimiliki PT Sakti Generasi Perdana dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham, di mana pelaksanaanya dilakukan melalui penerbitan saham dengan nilai transaksi *right issue* sebesar Rp 2.017.499.000.000.

PT Aftanesia Raya (AFTA)

Berdasarkan akta Notaris No. 166 dan 167 yang dibuat oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., tertanggal 18 Agustus 2011, Perusahaan membeli seluruh saham AFTA dari pemegang saham lama, pihak ketiga, sejumlah 1.875.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham.

Perusahaan juga mengambil seluruh saham baru yang diterbitkan AFTA sejumlah 276.810.000 saham dengan nilai nominal masing-masing Rp 1.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 276.810.000.000.

Dengan demikian, Perusahaan memiliki seluruh saham AFTA dengan nilai penyertaan sebesar Rp 278.685.000.000, yang terdiri dari 278.685.000 saham dengan nilai nominal masing-masing Rp 1.000 per saham.

PT Gazelle Indonesia (GI)

Berdasarkan akta Notaris No. 17 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., tanggal 20 Maret 2013 menjelaskan bahwa Gazelle Worlwide, Inc. menyetujui penjualan saham sebanyak 1.950 saham, SGC menyetujui penjualan saham sebanyak 3.000 saham dan Tn. Moch. Adnan menyetujui penjualan saham sebanyak 49 saham GI ke Perusahaan dengan nominal seluruhnya Rp 4.999.000.000. Sehingga kepemilikan Perusahaan kemudian menjadi 99,99%.

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

Berdasarkan akta Notaris No. 174 oleh Trimedi, S.H., tertanggal 26 Oktober 2011, Perusahaan menambah penyertaan saham pada GGEA sebesar Rp 8.750.000.000 terdiri dari 8.750.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 28 November 2011, No. AHU-58356. AH.01.02.Th 2011.

*1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

*b. **Structure of the Groups** (Continued)*

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Based on the Notarial deed No. 120 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 17 April 2017, the Company acquired 99.99% of 2,017,499 shares of GRSA with nominal value of Rp 1,000,000 per share owned by PT Sakti Generasi Perdana, where its implementation was conducted through issuance of shares with right issue transaction value of Rp 2,017,499,000,000.

PT Aftanesia Raya (AFTA)

Based on Notarial deed No. 166 and 167 by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., dated 18 August 2011, the Company acquired all of the AFTA shares of existing shareholders, third parties, in amount of 1,875,000 shares with par value of Rp 1,000 per share.

The Company also acquired the entire new shares issue by AFTA amounting to 276,810,000 shares with a nominal value of Rp 1,000 respectively per share for a total amount of Rp 276,810,000,000.

Thus, the Company owns all the shares of AFTA with investment value of Rp 278,685,000,000, consisting of 278,685,000 shares with a nominal value of Rp 1,000 per share.

PT Gazelle Indonesia (GI)

Based on Notarial deed No. 17 of Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., dated 20 March 2013 stated that Gazelle Worlwide, Inc. approved the sale of 1,950 shares, SGC approved the sale of 3,000 shares and Mr. Moch. Adnan approved the sale of 49 shares of GI to the Company with a nominal value amounting to Rp 4,999,000,000. The Company's ownership then become 99.99%.

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

Based on Notarial deed No. 174 by Trimedi, S.H., dated 26 October 2011, the Company increased its investment in shares of GGEA amounting to Rp 8,750,000,000 consist of 8,750,000 shares with par value of Rp 1,000 per share. The deed was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decision Letter dated 28 November 2011, No. AHU-58356.AH.01.02.Th 2011.

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

b. **Struktur Grup** (Lanjutan)

PT Sentul PP Properti (SPP)

Berdasarkan akta Notaris No. 1 oleh Emmyra Fauzia Kariana, S.H., M.Kn., tanggal 1 Februari 2016, Perusahaan mendirikan perusahaan dengan PT PP Properti Tbk dengan nama PT Sentul PP Properti. Kepemilikan saham Perusahaan sebesar 510.000.000 lembar saham dengan harga Rp 100 per lembar saham dengan total nominal keseluruhan Rp 51.000.000.000, sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SPP dengan kepemilikan 51%.

PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)

Berdasarkan akta Notaris No. 46 oleh Trimedi, S.H., tertanggal 13 Oktober 2011, Perusahaan menambah penyertaan saham pada SGC sebesar Rp 35.000.000.000 terdiri dari 35.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham. Sehingga Perusahaan memiliki 39.999.999 saham dengan nilai nominal keseluruhan Rp 39.999.999.000. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 28 November 2011, No. AHU-58204. AH.01.02.Th 2011.

PT Karya Megah Sukses (KMS)

Berdasarkan keputusan para pemegang saham KMS tanggal 12 April 2012, KMS meningkatkan modal dasar dan disetor, di mana Perusahaan ikut serta dan mengambil bagian dalam peningkatan modal dasar dan modal disetor tersebut. Penyertaan Perusahaan pada KMS adalah sebesar Rp 61.999.900.000 sebagaimana dimuat dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 7 tanggal 19 Oktober 2012 oleh Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn.

Berdasarkan akta Notaris No. 8 tanggal 10 Mei 2022, yang dibuat Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., yang telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.01.09-0012850 tanggal 17 Mei 2022, KMS mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha menjadi jasa sektor pertambangan.

Berdasarkan akta Notaris No. 80 tanggal 30 Januari 2023, yang dibuat Elizabeth Karina Leonita, S.H. M.Kn., KMS mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha menjadi jasa sektor real estat.

*1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

*b. **Structure of the Groups** (Continued)*

PT Sentul PP Properti (SPP)

Based on Notarial deed No.1 by Emmyra Fauzia Kariana, S.H., M.kn., dated 1 February 2016, the Company established a company with PT PP Properti Tbk under the name PT Sentul PP Properti. The Company had 510,000,000 shares with nominal value Rp 100 per share for a total Rp 51,000,000,000, so the Company will become shareholders of SPP with an ownership percentage of 51%.

PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)

Based on the Notarial deed No. 46 by Trimedi, S.H., dated 13 October 2011, the Company increased its investment in shares of SGC amounting to Rp 35,000,000,000, consist of 35,000,000 shares with par value of Rp 1,000 per share. Therefore, the Company had 39,999,999 shares amounting to Rp 39,999,999,000. The deed was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in its Decision Letter dated 28 November 2011, No. AHU-58204.AH.01.02. Th 2011.

PT Karya Megah Sukses (KMS)

Based on the decision of the shareholders of KMS dated 12 April 2012, KMS increases the authorized and paid-up capital, in which the Company participated and took part in the increase in the authorized capital and the paid-up capital. The Company's investment in KMS is amounting to Rp 61,999,900,000 as stated in the deed of Resolution No. 7 dated 19 October 2012 by Notary Flora Elisabeth, S.H., M.Kn.

In accordance to Notarial deed No. 8 dated 10 May 2022 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, which was received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.09-0012850 dated 17 May 2022, KMS changes the purpose and objectives of business activities into mining sector services.

Based on Notarial deed No. 80 dated 30 January 2023 by Elizabeth Karina Leonita, S.H. M.Kn., KMS changes the purpose and objectives of business activities into real estate.

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

b. **Struktur Grup** (Lanjutan)

PT Fauna Land Sentul (FLS)

Berdasarkan akta Notaris No. 5 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 3 November 2016, dijelaskan bahwa Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Fauna Land Indonesia untuk mendirikan perusahaan dengan nama PT Fauna Land Sentul. Perusahaan memiliki 14.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan total Rp 14.000.000.000, Perusahaan menjadi pemegang saham PT Fauna Land Sentul dengan kepemilikan sebesar 70%. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 17 November 2016, No. AHU-0051047.AH.01.01 Th 2016.

PT Sentul Air Nusantara (SAN)

Berdasarkan akta Notaris No. 9 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., tanggal 18 Februari 2013, SGC menyetujui pengoperan/pengalihan seluruh hak-hak atas saham SAN kepada Perusahaan sebanyak 813 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham, dengan jumlah keseluruhan Rp 813.000.000.

Berdasarkan akta Notaris No. 13 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., tanggal 20 Februari 2015, Perusahaan meningkatkan saham sebanyak 487 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham, dengan jumlah keseluruhan Rp 487.000.000.

Berdasarkan akta Notaris No. 90 dan 91 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., masing-masing tertanggal 26 September 2016, PT Pison Nusantara menyetujui pengoperan/pengalihan seluruh hak-hak atas saham SAN sebanyak 699 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham, dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 699.000.000.

Atas kehilangan pengendalian pada SAN tanggal 1 Desember 2025 di Perusahaan, maka SAN bukan merupakan bagian dari Laporan Keuangan Konsolidasian Grup pada tanggal 31 Desember 2025.

PT Jaya Selaras Gemilang (JSG)

Berdasarkan akta Notaris No. 28 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 12 Juni 2017, Perusahaan mempunyai 124 saham JSG dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 124.000.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham JSG dengan persentase kepemilikan sebesar 99,20%.

*1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

*b. **Structure of the Groups** (Continued)*

PT Fauna Land Sentul (FLS)

Based on Notarial deed No. 5 by Elizabeth Karina Leonita, S.H, M.Kn., dated 3 November 2016, the Company entered into a cooperation agreement with PT Fauna Land Indonesia to establish a company under the name of PT Fauna Land Sentul. The Company had 14,000 shares with par value of Rp 1,000,000 per share so that the total amount of Rp 14,000,000,000, the Company becomes a shareholder of PT Fauna Land Sentul with ownership of 70%. The deed was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decree of Decision Letter dated 17 November 2016, No. AHU-0051047.AH.01.01.Th 2016.

PT Sentul Air Nusantara (SAN)

Based on Notarial deed No. 9 by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., dated 18 February 2013, SGC approved the transfer of all rights on shares of SAN to the Company consisting of 813 shares with par value of Rp 1,000,000 per share, for a total amount of Rp 813,000,000.

Based on Notarial deed No. 13 by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., dated 20 February 2015, the Company increases share consisting of 487 shares with par value of Rp 1,000,000 per share, for a total amount of Rp 487,000,000.

Based on Notarial deed No. 90 and 91 by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., dated 26 September 2016, respectively, PT Pison Nusantara approved the transfer of rights on shares of SAN consisting of 699 shares with par value of Rp 1,000,000 per share, for a total amount of Rp 699,000,000.

Due to the loss of control over SAN on 1 December 2025, SAN is no longer included in the Group's Consolidated Financial Statements as of 31 December 2025.

PT Jaya Selaras Gemilang (JSG)

Based on Notarial deed No. 28 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 12 June 2017, the Company acquired 124 shares of JSG with nominal value of Rp 1,000,000 per share for a total of Rp 124,000,000 so that the Company becoming a shareholder of JSG with ownership percentage of 99.20%.

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

b. **Struktur Grup** (Lanjutan)

PT Sentul City Property (SCP)

Berdasarkan akta Notaris No. 41 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 25 Januari 2019, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 62.499 saham SCP dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 62.499.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SCP dengan persentase kepemilikan sebesar 99,99%.

PT Kencana Pondok Sejahtera (KPS)

Berdasarkan akta Notaris No. 118 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 21 Agustus 2017 dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 509 saham KPS dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 50.900.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham KPS dengan persentase kepemilikan sebesar 99,80%.

PT Sentul Graha Sejahtera (SGS)

Berdasarkan akta Notaris No. 38 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 27 Desember 2018, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 2.499 saham SGS dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 249.900.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SGS dengan persentase kepemilikan sebesar 99,96%.

PT Pondok Gemilang Sejahtera (PGS) (Dahulu PT Centerra Manajemen Properti (CMP))

Berdasarkan akta Notaris No. 120 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 29 Oktober 2018, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 62.499 saham CMP dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 62.499.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham CMP dengan persentase kepemilikan sebesar 99,99%.

Berdasarkan akta Notaris No. 1 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 1 November 2023, mengenai perubahan nama PT Centerra Manajemen Properti menjadi PT Pondok Gemilang Sejahtera. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0220832.AH.01.11 Tahun 2023 tanggal 3 November 2023.

*1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

*b. **Structure of the Groups** (Continued)*

PT Sentul City Property (SCP)

Based on Notarial deed No. 41 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 25 January 2019, the Company acquired 62,499 shares of SCP nominal value of Rp 1,000 per share for a total of Rp 62,499,000 resulting to the Company becoming a shareholder of SCP with ownership percentage of 99.99%.

PT Kencana Pondok Sejahtera (KPS)

Based on the Notarial deed No. 118 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. dated 21 August 2017, the Company acquired 509 shares of KPS nominal value of Rp 100,000 per share for a total of Rp 50,900,000 resulting to the Company becoming a shareholder of KPS with ownership percentage of 99.80%.

PT Sentul Graha Sejahtera (SGS)

Based on Notarial deed No. 38 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 27 December 2018, the Company acquired 2,499 shares of SGS nominal value of Rp 100,000 per share for a total of Rp 249,900,000 resulting to the Company becoming a shareholder of SGS with ownership percentage of 99.96%.

PT Pondok Gemilang Sejahtera (PGS) (formerly PT Centerra Manajemen Properti (CMP))

Based on Notarial deed No. 120 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 29 October 2018, the Company acquired 62,499 shares of CMP nominal value of Rp 1,000 per share for a total of Rp 62,499,000 resulting to the Company becoming a shareholder of CMP with ownership percentage of 99.99%.

Based on Notarial deed No. 1 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 1 November 2023, concerning the change of name of PT Centerra Manajemen Properti to PT Pondok Gemilang Sejahtera. The Deed has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0220832.AH.01.11 Tahun 2023 dated 3 November 2023.

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

b. **Struktur Grup** (Lanjutan)

PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM)

Berdasarkan akta Notaris No. 46 tanggal 3 Mei 2011 oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, BJA mengakuisisi LSM dengan membeli 2.500 lembar saham dari Tuan Sutisna dan 2.499 lembar saham dari Tuan Hudary dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per lembar saham sehingga BJA menjadi pemegang saham LSM dengan persentase kepemilikan sebesar 99,99%.

PT Bintang Perdana Mulia (BPM)

Pada tanggal 26 Maret 2013, PT Daya Kharisma Nusantara (DKN), selaku pemegang 50% saham BPM, melakukan perjanjian *Share Swap* dengan AR selaku pemegang 50% saham PT Bintang Sakti Abadi "suatu usaha patungan", sehingga dengan adanya perjanjian tersebut, DKN akan menjadi pemegang saham PT Bintang Sakti Abadi dengan persentase pemilikan 50% dan AR menjadi pemegang saham BPM dengan kepemilikan 50%, dengan akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 32, Notaris di Bogor pada tanggal 30 Maret 2013, yang telah ditegaskan kembali berdasarkan akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 16 tanggal 31 Juli 2013.

Berdasarkan akta jual beli saham pada tanggal 31 Desember 2015 yang dinotariskan oleh Kurnia Fajariyati, S.H., M.Kn., dijelaskan bahwa AR telah membeli 299 lembar saham PT Bukit Mentari Wahana (BMW) dari BPM dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah seluruhnya Rp 299.000.000, sehingga AR menjadi pemegang saham BPM dengan kepemilikan 99,83% dengan total kepemilikan 599 saham dengan jumlah seluruhnya Rp 599.000.000.

PT Jaya Selaras Utama (JSU)

Berdasarkan akta Notaris No. 2 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 4 Oktober 2016, GGEA mengambil alih saham JSU sebanyak 1.249 lembar saham dengan harga Rp 100.000 per lembar saham dan total nominal keseluruhan Rp 124.900.000, sehingga GGEA menjadi pemegang saham JSU dengan kepemilikan 99,92%.

*1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

*b. **Structure of the Groups** (Continued)*

PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM)

Based on Notarial deed No. 46 dated 3 May 2011 by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, BJA acquired LSM by purchasing 2,500 shares of LSM from Mr. Sutisna and 2,499 shares of LSM from Mr. Hudary with par value of Rp 1,000,000 per share resulting to BJA becoming a shareholder of LSM with ownership percentage of 99.00%.

PT Bintang Perdana Mulia (BPM)

On 26 March 2013, PT Daya Kharisma Nusantara (DKN), as the holder of 50% shares of BPM, entered into Share Swap Agreement with AR, as the holder of 50% shares of PT Bintang Sakti Abadi, "a joint venture", and as the result of the Agremeent, DKN will become shareholder of PT Bintang Sakti Abadi with a percentage of 50% and AR will become shareholder of BPM with a percentage of 50%, based on Notarial deed by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 32, Notary in Bogor dated 30 March 2013, which has been reaffirmed based on Notarial deed by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 16 dated 31 July 2013.

Based on the sale deed of shares on 31 December 2015 which are notarized by Kurnia Fajariyati, S.H., M.Kn., explaining that AR has purchased 299 shares of PT Bukit Mentari Wahana (BMW) from BPM with nominal value of Rp 1,000,000 per share for a total of Rp 299,000,000, so that AR will become shareholder of BPM with a percentage of 99.83% with ownership of 599 shares for a total of Rp 599,000,000.

PT Jaya Selaras Utama (JSU)

Based on Notarial deed No. 2 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 4 October 2016, GGEA acquired 1,249 shares of JSU with nominal value Rp 100,000 per share for a total Rp 124,900,000, so GGEA will become shareholder of JSU with a percentage of 99.92%.

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

b. **Struktur Grup** (Lanjutan)

JO Citra City Sentul (CCS)

Berdasarkan akta Notaris No. 08 oleh Alamiyah, S.H., M.Kn., tanggal 6 April 2023, Notaris di Jakarta Utara, Perusahaan melakukan perjanjian Kerjasama pengembangan tanah dengan PT Citra Gelora Raya di atas tanah dalam bentuk *Joint Operation* (JO) dengan tujuan mengembangkan tanah, bangunan, dan kavling yang siap dipasarkan agar menghasilkan laba yang didasarkan atas pembagian keuntungan.

PT Mulya Cahaya Permata (MCP)

Berdasarkan akta Notaris No. 54 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tanggal 17 Mei 2024, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 9.999 saham MCP dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 999.900.000, sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham MCP dengan kepemilikan 99,99%.

PT Kencana Pondok Abadi (KPA)

Berdasarkan akta Notaris No. 20 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tanggal 6 September 2024, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 9.999 saham KPA dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 999.900.000, sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham KPA dengan kepemilikan 99,99%.

PT Sentul City Green Energy (SCGE)

Berdasarkan akta Notaris No. 5 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tanggal 2 Juni 2025, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 27.500 saham SCGE dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 27.500.000.000, sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SCGE dengan kepemilikan 55%.

PT Sentul Kluet Hydro (SKH)

Berdasarkan akta Notaris No. 3 oleh Frendy, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tanggal 10 September 2025, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 3.200 saham SKH dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 3.800.000.000, sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SKH dengan kepemilikan 80%.

*1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

*b. **Structure of the Groups** (Continued)*

JO Citra City Sentul (CCS)

Based on Notarial Deed No. 08 of Alamiyah, S.H., M.Kn., dated 6 April, 2023, Notary in North Jakarta, the Company entered into a land development cooperation agreement with PT Citra Gelora Raya in the form of a Joint Operation (JO). The cooperation aims to develop land, buildings, and marketable plots to generate profit, based on a profit-sharing arrangement.

PT Mulya Cahaya Permata (MCP)

Based on Notarial deed No. 54 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta dated 17 May 2024, the Company acquired 9,999 shares of MCP nominal value of Rp 100,000 per share for a total of Rp 999,900,000, resulting to the Company becoming a shareholder of MCP with ownership percentage of 99.99%.

PT Kencana Pondok Abadi (KPA)

Based on Notarial deed No. 20 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta dated 6 September 2024, the Company acquired 9,999 shares of MCP nominal value of Rp 100,000 per share for a total of Rp 999,900,000, resulting to the Company becoming a shareholder of KPA with ownership percentage of 99.99%.

PT Sentul City Green Energy (SCGE)

Based on Notarial deed No. 5 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta dated 2 Juni 2025, the Company acquired 27,500 shares of SCGE nominal value of Rp 1,000,000 per share for a total of Rp 27,500,000,000, resulting to the Company becoming a shareholder of SCGE with ownership percentage of 55%.

PT Sentul Kluet Hydro (SKH)

Based on Notarial Deed No. 3 executed by Frendy, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta dated 10 September 2025, it is stated that the Company holds 3,200 shares in SKH with a nominal value of Rp 1,000,000 per share, amounting to a total of Rp 3,800,000,000. Accordingly, the Company became a shareholder of SKH with an ownership of 80%.

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

b. **Struktur Grup** (Lanjutan)

PT Sentul Digital Park (SDP)

Berdasarkan akta Notaris No. 6 oleh Frendy, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tanggal 20 Agustus 2025, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 3.200 saham SDP dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 3.800.000.000, sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SDP dengan kepemilikan 80%.

PT Sentul Agriqua Tek (SAT)

Berdasarkan akta Notaris No. 7 oleh Frendy, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tanggal 20 Agustus 2025, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 3.200 saham SAT dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 3.800.000.000, sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SAT dengan kepemilikan 80%.

PT Sentul Energy Development (SED)

Berdasarkan akta Notaris No. 9 oleh Frendy, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tanggal 25 Agustus 2025, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 3.200 saham SED dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 3.800.000.000, sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SED dengan kepemilikan 80%.

PT Sentul Bio Town Development (SBTD)

Berdasarkan akta Notaris No. 10 oleh Frendy, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tanggal 25 Agustus 2025, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 3.200 saham SBTD dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 3.800.000.000, sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SBTD dengan kepemilikan 80%.

PT Sentul Cinendang Hydro (SCH)

Berdasarkan akta Notaris No. 13 oleh Frendy, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tanggal 25 Agustus 2025, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 3.200 saham SCH dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 3.800.000.000, sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SCH dengan kepemilikan 80%.

*1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

*b. **Structure of the Groups** (Continued)*

PT Sentul Digital Park (SDP)

Based on Notarial Deed No. 6 executed by Frendy, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta dated 20 August 2025, it is stated that the Company holds 3,200 shares in SDP with a nominal value of Rp 1,000,000 per share, amounting to a total of Rp 3,800,000,000. Accordingly, the Company became a shareholder of SDP with an ownership of 80%.

PT Sentul Agriqua Tek (SAT)

Based on Notarial Deed No. 7 executed by Frendy, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta dated 20 August 2025, it is stated that the Company holds 3,200 shares in SAT with a nominal value of Rp 1,000,000 per share, amounting to a total of Rp 3,800,000,000. Accordingly, the Company became a shareholder of SAT with an ownership of 80%.

PT Sentul Energy Development (SED)

Based on Notarial Deed No. 9 executed by Frendy, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta dated 25 August 2025, it is stated that the Company holds 3,200 shares in SED with a nominal value of Rp 1,000,000 per share, amounting to a total of Rp 3,800,000,000. Accordingly, the Company became a shareholder of SED with an ownership of 80%.

PT Sentul Bio Town Development (SBTD)

Based on Notarial Deed No. 10 executed by Frendy, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta dated 25 August 2025, it is stated that the Company holds 3,200 shares in SBTD with a nominal value of Rp 1,000,000 per share, amounting to a total of Rp 3,800,000,000. Accordingly, the Company became a shareholder of SBTD with an ownership of 80%.

PT Sentul Cinendang Hydro (SCH)

Based on Notarial Deed No. 13 executed by Frendy, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta dated 25 August 2025, it is stated that the Company holds 3,200 shares in SCH with a nominal value of Rp 1,000,000 per share, amounting to a total of Rp 3,800,000,000. Accordingly, the Company became a shareholder of SCH with an ownership of 80%.

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

c. **Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan**

Pada tanggal 30 Juni 1997, Perusahaan melakukan penawaran umum kepada masyarakat atas 400.000.000 saham Seri A, yang kemudian tercatat pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 28 Juli 1997.

Pada tanggal 29 Juli 1999, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM & LK) untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 4.004.000.000 saham Seri B Perusahaan. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 3 Agustus 1999.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 19 Juli 2006, para pemegang saham menyetujui pengurangan jumlah saham yang ditempatkan (*reverse stock*) Perusahaan sehingga nilai nominal per saham seri A dan B masing-masing meningkat dari Rp 500 dan Rp 100 menjadi Rp 2.000 dan Rp 400.

Pada tanggal 7 September 2006, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM & LK) untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas II dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 8.151.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 22 September 2006.

Pada tanggal 8 September 2009, Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perusahaan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu menjadi Rp 1.981.250.859.800, sesuai akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan No. 1, tanggal 8 September 2009, yang dibuat oleh Widjiono, S.H., M.M., Notaris di Kota Bogor, di mana akta telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.01.10-17742 tanggal 14 Oktober 2009, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar.

1. ***GENERAL INFORMATION** (Continued)*

c. ***Initial and Limited Public Offerings of the Company's Shares***

On 30 June 1997, the Company offered to the public 400,000,000 A Series shares, which were subsequently listed at the Jakarta Stock Exchange on 28 July 1997.

On 29 July 1999, the Capital Market Financial Institution Supervisory Board (BAPEPAM & LK) declared effective the Company's Limited Public Offering I within the framework of a Rights Issue (HMETD) of the Company's 4,004,000,000 B series shares. Those shares were subsequently listed at the Jakarta Stock Exchange on 3 August 1999.

Based on Extraordinary Shareholders' General Meeting dated 19 July 2006, the shareholders approved the reduction of the Company's issued share (reverse stock) which resulted to the increase in par value per share of A and B series shares from Rp 500 and Rp 100 to Rp 2,000 and Rp 400, respectively.

On 7 September 2006, the Capital Market and Financial Institutions Supervisory Board (BAPEPAM & LK) declared effective the Company's Limited Public Offering II within the framework of a Rights Issue (HMETD) of the Company's 8,151,000,000 C series shares with par value of Rp 100 per share, the shares listed at the Jakarta Stock Exchange on 22 September 2006.

On 8 September 2009, the Extraordinary Shareholders' General Meeting approved the increase in issued and paid-up capital of the Company without the framework of a right issue Rp 1,981,250,859,800, according to the Company Extraordinary Shareholders' General Meeting deed No. 1 dated 8 September 2009, made by Widjiono, S.H., M.M., Notary in Bogor, the deed was received and recorded in the database of the Department of Legal Administration of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, Directorate General of General Legal Administration accordance with the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.10-17742 dated 14 October 2009, Readmission Notification Amendment.

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

c. **Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan** (Lanjutan)

Pada tanggal 29 Desember 2009, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM & LK) dengan surat No. S-11066/BL/2009 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) III dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 15.025.512.897 saham seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham. Melalui PUT III tersebut, Perusahaan juga menerbitkan Waran Seri I, di mana untuk setiap tiga puluh saham hasil pelaksanaan HMETD tersebut melekat tujuh Waran Seri I, atau sebanyak-banyaknya 3.505.953.009 waran Seri I. Untuk pemegang saham yang memiliki satu Waran Seri I, diberikan hak untuk membeli satu saham seri C dengan harga Rp 100 per saham selama periode pelaksanaan dari 26 Juli 2010 sampai dengan 6 Agustus 2010, setelah periode tersebut waran Seri I dinyatakan kadaluarsa.

Sesuai akta Notaris No. 36 tanggal 24 September 2010, yang dibuat Stephanie Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.0110-25389 tanggal 7 Oktober 2010, setelah pelaksanaan waran seri I, modal ditempatkan dan disetor Perusahaan menjadi Rp 3.833.840.501.000.

Pada tanggal 3 Agustus 2011, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, untuk meningkatkan modal ditempatkan dan modal disetor tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 2.854.000.000 saham seri C sesuai akta Notaris No. 49, tanggal 22 Agustus 2011, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.01.10-30301 tanggal 21 September 2011.

*1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

*c. **Initial and Limited Public Offerings of the Company's Shares** (Continued)*

On 29 December 2009, the Company received effective letter from Capital Market and Financial Institutions Supervisory Board (BAPEPAM & LK), through its Letter No. S-11066/ BL/2009 to execute the Limited Public Offering (PUT) III with the framework of a Rights Issue (HMETD) amounting to 15,025,512,897 C series shares with par value of Rp 100 per share, with pre-emptive rights. Through its PUT III, the Company also issued Series I Warrants, which for every thirty shares from pre-emptive rights execution HMETD comes with seven, or a total of 3,505,953,009 Series I Warrants. Each Series I Warrant entitled a shareholder to purchase one C Series share at an exercise price of Rp 100 per share during the exercise period from 26 July 2010 to 6 August 2010, after which period the Series I Warrants expired.

In accordance to Notarial deed No. 36 dated 24 September 2010 by Stephanie Wilamarta, S.H., Notary in Jakarta, which was received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.0110-25389 dated 7 October 2010, after the implementation of the series I warrants, the Company's issued and paid-up capital amounting to Rp 3,833,840,501,000.

On 3 August 2011, the Company received the approval from Extraordinary Shareholders' General Meeting to increase the issued and paid-up capital without the framework of a Rights Issue (HMETD) totaling 2,854,000,000 C series shares, according to Notarial deed No. 49, dated 22 August 2011, made by Misahardi Wilamarta, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, which was received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as evident from the letter Acceptance Notice of Amendment to Articles of Association No. AHU-AH.01.10-30301 dated 21 September 2011.

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

c. **Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan** (Lanjutan)

Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, untuk meningkatkan modal ditempatkan dan modal disetor tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 3.139.690.500 saham seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham sesuai akta Notaris No. 9, tanggal 17 Desember 2015 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-3597132.AH.01.11 tanggal 22 Desember 2015 (Catatan 22 dan 23).

Pada tanggal 7 Februari 2017, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan melalui penambahan modal dengan hak memesan efek terlebih dahulu, sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Rapat PT Sentul City Tbk No. 79 tanggal 7 Februari 2017, sebagaimana ditegaskan kembali oleh Akta Pendirian PT Sentul City Tbk No. 122, tanggal 17 April 2017 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sebesar Rp 32.809.765.735 yang terdiri dari 20.721.957.306 saham seri C dan 12.087.808.429 warran dengan nilai nominal Rp 100 dan persetujuan pengambilalihan PT Graha Sejahtera Abadi sebanyak 99,99% milik PT Sakti Generasi Perdana di mana telah telah diterima dan dicatat dalam Badan Sistem Administrasi Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, melalui Surat Pemberitahuan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, No. AHU-AH.01.030130120 tanggal 25 April 2017 (Catatan 22 dan 23).

Berdasarkan salinan akta No 22 tanggal 12 Juni 2020, Perusahaan telah menerima permohonan *exercise warrant* seri 1 sebanyak total 11.825.008.266 dari total warran yang diterbitkan sebanyak 12.087.808.429, sehingga modal saham Perusahaan menjadi sebesar 67.083.561.082 saham.

*1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

*c. **Initial and Limited Public Offerings of the Company's Shares** (Continued)*

The Company received the approval from Extraordinary Shareholders' General Meeting, to increase the issued and paid up capital without the framework of a Rights Issue (HMETD) totaling of 3,139,690,500 D series shares with par value of Rp 50 per share, according to Notarial deed No. 9, dated 17 December 2015 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, which was received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as evident from the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-3597132.AH.01.11 dated 22 December 2015 (Notes 22 and 23).

On 7 February 2017, the Company, has obtained the approval during the Extraordinary Shareholders General Meeting of Shareholders to increase the issued and paid up capital of the Company through the addition of the capital with pre-emptive rights, as published in the Deed of PT Sentul City Tbk Meeting Resolution No. 79 dated 7 February 2017, as reaffirmed by the Deed of PT Sentul City Tbk. No. 122, dated 17 April 2017 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., to increase issued and paid up capital of the Company amounting Rp 32,809,765,735 consist of 20,721,957,306 C series shares and 12,087,808,429 warrant with nominal value Rp 100 and the acquisition 99.99% of PT Graha Sejahtera Abadi owned by PT Sakti Generasi Perdana, which has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the Letter of Acceptance Notification of Amendment of Articles of Association of PT Sentul City Tbk, No. AHU-AH.01.030130120 dated 25 April 2017 (Notes 22 and 23).

Based on the copy of Deed No 22 dated 12 June 2020 the Company has received applications for exercise warrant series 1 for a total of 11,825,008,266 from the total warrants published amounting to 12,087,808,429, so that the Company's share capital has changed to amounting to 67,083,561,082 shares.

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

c. **Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan** (Lanjutan)

Perusahaan memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal dasar Perusahaan dan menyetujui peningkatan sebanyak-banyaknya 400.000.000.000 lembar saham seri D baru dan meningkatkan modal disetor dan ditempatkan Perusahaan sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, melalui penerbitan Saham Baru sebanyak-banyaknya 100.625.500.000 saham seri D baru, sebagaimana dimuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sentul City Tbk, No. 1 tanggal 1 April 2022, yang ditegaskan kembali dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, No. 95, tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, sehingga karenanya modal ditempatkan dan disetor Perusahaan menjadi 167.708.902.705 saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp 12.562.188.664.350.

Akta telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 10 Maret 2023 dengan Keputusan Nomor AHU-0015102.AH.01.02.Tahun 2023 dan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 7 Maret 2023 Nomor AHU-AH.01.03-0037734 (Catatan 22 dan 23).

d. **Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan**

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 40 tanggal 30 Juni 2025 oleh Notaris Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

*1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

*c. **Initial and Limited Public Offerings of the Company's Shares** (Continued)*

The Company has obtained approval from the Extraordinary General Meeting of Shareholders to increase the Company's authorized capital and agreed to increase as much as 400,000,000,000 new D series shares and increase the Company's paid-up and issued capital in connection with the Company's plan to increase Capital by Granting Pre-emptive Rights, through the issuance of New Shares of a maximum of 100,625,500,000 new series D shares, as stated in the Deed of Minutes of Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Sentul City Tbk, No. 1 as of 1 April 2022, which was confirmed returned with the deed of Statement of Meeting Resolutions of PT Sentul City Tbk, No. 95, dated 28 February 2023, which was made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta, therefore the issued and paid-up capital of the Company became 167,708,902,705 shares with a total nominal value of Rp 12,562,188,664,350.

Which deed was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on 10 March 2023 by Decree Number AHU-0015102.AH.01.02.Tahun 2023 and has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the letter of Acceptance of Notice of Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk, dated 7 March 2023 Number AHU-AH.01.03-0037734 (Notes 22 and 23)

*d. **Boards of Commissioners, Directors and Employees***

Based on Statement of Meeting Resolution Deed No. 40 dated 30 June 2025 by Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, there changes in the composition of the Board of Commissioners and Directors of the Company.

On 31 December 2025 and 2024, the composition of Boards of Commissioners and Directors of the Company are as follows:

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan) / *1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

d. **Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan** (Lanjutan) / *d. **Boards of Commissioners, Directors and Employees** (Continued)*

		31 Desember 2025/ *31 December 2025*		**31 Desember 2024/ *31 December 2024***		
Dewan Komisaris						***Board of Commissioners***
Presiden Komisaris	:	Basaria Panjaitan		Basaria Panjaitan	:	*President Commissioner*
Wakil Presiden Komisaris	:	Reina Kumala Kwee		Sthepanie Alim	:	*Vice President Commissioner*
Komisaris	:	Sumarsono		Sumarsono	:	*Commissioner*
Komisaris	:	Yuswandi Arsyad Temenggung		Erry Firmansyah	:	*Commissioner*
Komisaris	:	Gatot Sudariyanto		-		*Commissioner*
Komisaris Independen	:	Jonnardi		Jonnardi	:	*Independent Commissioner*
Komisaris Independen	:	Wahyu Utomo		I Nyoman Tjager	:	*Independent Commissioner*
Komisaris Independen	:	Lukita Dinarsyah Tuwo		-	:	*Independent Commissioner*
Direksi						***Directors***
Presiden Direktur	:	Hiramsyah Sambudhy Thaib		Tjetje Muljanto	:	*President Director*
Direktur	:	Danie Otto Kumala		Iwan Budiharsana	:	*Director*
Direktur	:	Stephanie Alim		Johanes Wiyanto	:	*Director*
Direktur	:	Tjetje Muljanto		Siek Citra Yohandra	:	*Director*
Direktur	:	Hartan Gunadi Harja		Hartan Gunadi Harja	:	*Director*
Direktur	:	Adi Syahruzad		Michael Sindoro	:	*Director*
Direktur	:	Jeyson Pribadi		Budianto Andreas Nawawi	:	*Director*
Direktur	:	-		Timotius Thendean	:	*Director*
Direktur	:	-		Njoo Harun Permadi	:	*Director*

Susunan Komite Audit pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's Audit Committee as of 31 December 2025 and 2024 as follows:

		31 Desember 2025/ *31 December 2025*		**31 Desember 2024/ *31 December 2024***		
Ketua	:	Lukita Dinarsyah Tuwo		I Nyoman Tjager	:	*Chairman*
Anggota	:	Lioe Fei Ling		Djunggu H. Sitorus	:	*Member*
Anggota	:	Tjin Tjiap Loeng		Lim Kwang Tak	:	*Member*

Gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi, pemegang saham yang merupakan bagian dari manajemen dan personil manajemen kunci lainnya pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Salaries and compensation benefits paid to the Company's Boards of Commissioners and Directors, shareholders that are part of management and other key management personnel as of 31 December 2025 and 2024 are as follows:

	Direksi (dalam ribuan Rupiah)/ *Directors (in thousand Rupiah)*		**Dewan Komisaris (dalam ribuan Rupiah)/ *Board of Commissioners (in thousand Rupiah)***		**Pemegang saham utama yang juga bagian dari manajemen/ *Shareholders that are part of management***		**Personil manajemen kunci lainya/ *Other key management personnel***		
	%	**Rp**	**%**	**Rp**	**%**	**Rp**	**%**	**Rp**	
31 Desember 2025									***31 December 2025***
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek lainnya	19,42	24.476.049	5,38	6.778.777	-	-	-	-	*Salary and other short-term benefits*

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

d. **Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan** (Lanjutan)

Gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi, pemegang saham yang merupakan bagian dari manajemen dan personil manajemen kunci lainnya pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

*1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)*

*d. **Boards of Commissioners, Directors and Employees** (Continued)*

Salaries and compensation benefits paid to the Company's Boards of Commissioners and Directors, shareholders that are part of management and other key management personnel as of 31 December 2025 and 2024 are as follows: (Continued)

	Direksi (dalam ribuan Rupiah)/ *Directors (in thousand Rupiah)*		Dewan Komisaris (dalam ribuan Rupiah)/ *Board of Commissioners (in thousand Rupiah)*		Pemegang saham utama yang juga bagian dari manajemen/ *Shareholders that are part of management*		Personil manajemen kunci lainya/ *Other key management personnel*		
31 Desember 2024									***31 December 2024***
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek lainnya	29,31	30.863.183	6,69	7.040.052	-	-	-	-	*Salary and other short-term benefits*

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup mempunyai masing-masing sejumlah 363 dan 365 karyawan tetap (tidak diaudit).

As of 31 December 2025 and 2024, the Groups have 363 and 365 permanent employees (unaudited), respectively.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**

a. **Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI") dan Peraturan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang dikeluarkan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) bagi perusahaan publik.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan basis akrual dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang diukur dengan menggunakan dasar seperti yang disebutkan dalam catatan yang relevan.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

*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 are comprised of the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI") and the Regulations and Established Guidelines on Financial Statements Presentation and Disclosure issued by the Financial Services Authority of Indonesia (OJK) for public-listed companies.

The consolidated financial statements have been prepared using the accrual basis, and the measurement basis used is historical cost concept, except for certain accounts which are measured on the bases described in the relevant notes herein.

The consolidated statements of cash flows, which have been prepared using direct method, present receipts and disbursements of cash and cash equivalent classified into operating, investing and financing activities.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

a. **Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian** (Lanjutan)

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

b. **Perubahan Kebijakan Akuntansi**

Standar baru, amendemen dan penyesuaian Standar Akuntansi Keuangan efektif 1 Januari 2025

Penerapan dari standar baru dan revisi berikut yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2025 tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan dan pengaruh yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- PSAK 117 "Kontrak Asuransi"
- PSAK 207 (amendemen), Laporan Arus Kas dan PSAK 107 (amendemen), Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Pengaturan Pembiayaan Pemasok.

Standar, interpretasi, dan amendemen baru belum berlaku

Penerapan dari revisi standar berikut yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2026 tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan dan pengaruh yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 109 dan PSAK 107 "Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan"
- Amendemen PSAK 109 dan PSAK 107 terkait Kontrak yang Mengacu pada Listrik Bergantung Alam

Penerapan dari standar baru berikut berlaku efektif mulai 1 Januari 2027. Penerapan retrospektif diwajibkan, sehingga informasi komparatif untuk tahun keuangan yang berakhir pada 31 Desember 2026 akan disajikan ulang sesuai dengan standar ini.

- PSAK 118 "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan"

  PSAK 118 menggantikan PSAK 201, mempertahankan banyak prinsip yang ada tetapi secara signifikan mengubah cara entitas melaporkan "laba atau rugi operasional".

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

a. ***Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements*** *(Continued)*

The reporting currency used in the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), which is also the Groups functional currency.

b. ***Changes in Accounting Policies***

New standards, amendments and improvements of Financial Accounting Standards effective from 1 January 2025

The adoption of these new and amended standards, which are effective beginning 1 January 2025 did not result in substantial changes to the Company's accounting policies and had no material impact on the amounts reported for the current or prior financial years are as follows:

- *PSAK 117 "Insurance Contracts"*
- *PSAK 207 (amendment), Statement of Cash Flows and PSAK 107 (amendment), Financial Instrument: Disclosures regarding Supplier Finance Arrangements.*

New standards, interpretations and amendments not yet effective

The adoption of these amended standards, which are effective beginning 1 January 2026 did not result in substantial changes to the Company's accounting policies and had no material impact on the amounts reported for the current or prior financial years are as follows:

- *Amendments to PSAK 109 and PSAK 107 "Disclosure relating to Classification and Measurement of Financial Instruments"*
- *Amendments to PSAK 109 and PSAK 107 of Contracts Referencing Nature-dependent Electricity*

The adoption of the new standard is effective beginning 1 January 2027. Retrospective application is required, and so the comparative information for the financial year ending 31 December 2026 will be restated in accordance with this standard.

- *PSAK 118 "Presentation and Disclosure in Financial Statements"*

  PSAK 118 supersedes PSAK 201, retaining many existing principles but significantly changing how entities report "operating profit or loss".

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

b. **Perubahan Kebijakan Akuntansi** (Lanjutan)

Standar, interpretasi, dan amendemen baru belum berlaku (Lanjutan)

- PSAK 118 "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan"

  PSAK 118 menetapkan struktur yang jelas untuk laporan laba rugi dengan mengelompokkan pos-pos ke dalam kategori operasi, investasi, pembiayaan, pajak penghasilan, dan operasi yang dihentikan. Standar ini mewajibkan pengungkapan tertentu, termasuk ukuran kinerja tetapan manajemen (UKTM), yang memungkinkan investor memahami bagaimana pandangan manajemen atas kinerja keuangan perusahaan dan bagaimana ukuran tersebut dibandingkan dengan ukuran yang didefinisikan dalam PSAK 118.

c. **Prinsip Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Grup.

Entitas anak adalah seluruh entitas (termasuk entitas bertujuan khusus) di mana Grup memiliki pengendalian untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional.

Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Grup memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal entitas induk kehilangan pengendalian. Pengendalian dianggap ada ketika:

- Grup memiliki kekuasaan;
- Grup memiliki eksposur atau hak atas imbal hasil dari variabel keterlibatannya dengan entitas lainnya; dan
- Grup memiliki kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas entitas lain untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil entitas lainnya.

Perusahaan menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap entitas jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Perusahaan dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Perusahaan. Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan laba rugi dari tanggal Perusahaan mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Perusahaan berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

b. ***Changes in Accounting Policies*** *(Continued)*

New standards, interpretations and amendments not yet effective *(Continued)*

- *PSAK 118 "Presentation and Disclosure in Financial Statements"*

  PSAK 118 determines a defined structure for the statement of profit or loss, categorising items into operating, investing, financing, income taxes and discontinued operations. The standard mandates specific disclosures, including management-defined performance measures (MPMs), allowing investors to understand management's view of the company's financial performance and how these measures compare to those defined in PSAK 118.

c. ***Principles of Consolidation***

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Groups.

Subsidiaries are all entities (including special purpose entities) over which the Groups have the power to govern the financial and operating policies.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Group obtained control, and continue to be consolidated until the date such control ceases. Control is presumed to exist if:

- *The Groups have power;*
- *The Groups have exposure or rights to variable returns from its involvement with other entities; and*
- *The Groups have the ability to use its power over another entity to influence the yields of other entities.*

The Company reassess whether there is or is not control over the entity if the facts and circumstances indicate that there is a change in one or more of the three elements of control. Subsidiaries are fully consolidated from the date control transferred to the Company and cease to be consolidated from the date control is transferred out of the Company. Assets, liabilities, revenues and expenses from subsidiaries, acquired or sold during the year, are included in the income statement from the date the Company obtained control until the date of the Company cease for controlling subsidiaries.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

c. **Prinsip Konsolidasian** (Lanjutan)

Semua akun dan transaksi antar entitas yang material, termasuk keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi, jika ada, dieliminasi untuk mencerminkan laporan posisi keuangan konsolidasian dan hasil operasi Grup sebagai satu kesatuan usaha.

Transaksi dengan kepentingan non-pengendali yang tidak menimbulkan kehilangan pengendalian diperhitungkan sebagai transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dibayarkan dan harga saham relevan yang diakuisisi sebesar nilai tercatat aset bersih, dicatat di dalam ekuitas. Keuntungan dan kerugian pelepasan kepada kepentingan non-pengendali juga dicatat di dalam ekuitas.

Rugi entitas anak yang tidak dimiliki secara penuh diatribusikan pada KNP bahkan jika hal ini mengakibatkan KNP mempunyai saldo defisit.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *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 dan penghasilan komprehensif lain; dan
- mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif lain ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

d. **Kombinasi Bisnis**

Kepentingan Non-Pengendali mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Grup, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

c. ***Principles of Consolidation*** *(Continued)*

All material intercompany accounts and transactions, including unrealized gains or losses, if any, are eliminated to reflect the consolidated statements of financial position and the results of operations of the Groups as one business entity.

Transactions with non-controlling interests that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share acquired of the carrying value of net assets of the subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to non-controlling interests are also recorded in equity.

Losses of a non-wholly owned subsidiaries are attributed to the NCI even if such losses result in a deficit balance for the NCI.

In case of loss of control over a subsidiary, the Groups:

- *derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiaries;*
- *derecognizes the carrying amount of any NCI;*
- *derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;*
- *recognizes the fair value of the consideration received;*
- *recognizes the fair value of any investment retained;*
- *recognizes any surplus or deficit in statements of profit or loss and other comprehensive income; and*
- *reclassifies the parent's share of components previously recognized in other comprehensive income to consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income or retained earnings, as appropriate.*

d. ***Business Combination***

Non-Controlling Interest represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiaries attributable to equity interests that are not owned directly or indirectly by the Groups, which is presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the equity holders of the parent company.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

d. **Kombinasi Bisnis** (Lanjutan)

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan KNP atas aset bersih yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disertakan dalam beban-beban administrasi.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pihak pengakuisisi mengukur kembali kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar tanggal akuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Goodwill

Goodwill merupakan selisih lebih biaya akuisisi entitas anak maupun entitas asosiasi terhadap nilai wajar pada tanggal akusisi bagian Perusahan dan entitas anak terhadap aset bersih yang dapat diidentifikasi, termasuk liabilitas kontinjensi, pada tanggal akusisi. Biaya akuisisi diukur pada nilai wajar terhadap aset yang diakuisisi, instrumen ekuitas yang diterbitkan maupun liabilitas yang terjadi maupun yang diasumsikan terjadi pada tanggal akuisisi, ditambah dengan biaya-biaya yang dapat diatribusikan kepada akuisisi.

Goodwill pada akuisisi entitas anak, dikapitalisasi sebagai aset tak berwujud dengan penurunan nilai di dalam nilai tercatat yang dibebankan pada laporan laba rugi. Apabila nilai wajar aset, liabilitas, dan liabilitas kontinjensi yang dapat diidentifikasi, melebihi nilai wajar yang akan dibayarkan, maka selisih lebih tersebut dikreditkan seluruhnya ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tanggal akusisi.

Keuntungan atau kerugian pelepasan entitas anak dan entitas asosiasi meliputi nilai tercatat *goodwill* yang dikapitalisasi terkait dengan entitas yang dijual. Kajian dan telaah penurunan nilai *goodwill* dilakukan setiap tahun atau lebih sering berdasarkan kejadian dan perubahan di dalam keadaan yang mengindikasikan potensi penurunan nilai.

*2. **MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

*d. **Business Combination** (Continued)*

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at fair value acquisition date and the amount of any NCI in the acquiree. For every business combination, the acquirer measures the NCI in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition costs incurred are charged and included in administrative expenses.

In the business combination that is achieved in stages, the fair value acquisition date of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date recognized in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Goodwill

Goodwill represents the excess of the cost of an acquisition of subsidiaries or associates over the fair value at the date of acquisition of the Group' share of their identifiable net assets, including contingent liabilities, at the date of acquisition. The cost of acquisition is measured as the fair value of the assets acquired, equity instruments issued or liabilities incurred or assumed at the date of acquisition, plus costs directly attributable to the acquisition.

Goodwill on acquisitions of subsidiaries is capitalized as an intangible asset with any impairment in carrying value being charged to profit or loss. If the fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities exceed the fair value of consideration paid, the excess is credited in full to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income on the acquisition date.

Gain or losses on disposal of subsidiaries and associates include the carrying amount of capitalized goodwill relating to the entity sold. Goodwill impairment reviews are undertaken annually or more frequently if events or changes in circumstances indicate a potential impairment.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

d. **Kombinasi Bisnis** (Lanjutan)

Goodwill (Lanjutan)

Goodwill yang diperoleh di dalam kombinasi bisnis dialokasikan ke tiap-tiap unit penghasil kas ("UPK") ,maupun kelompok penghasil kas lain, yang diharapkan untuk memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis, untuk tujuan pengujian penurunan nilai.

Kerugian penurunan nilai diakui di dalam laporan laba rugi ketika nilai tercatat UPK, termasuk *goodwill*, melebihi jumlah terpulihkan UPK. Jumlah terpulihkan UPK lebih tinggi dibandingkan dengan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai UPK.

Estimasi arus kas masa depan didiskontokan terhadap nilai kininya dengan menggunakan tingkat suku bunga sebelum pajak yang merupakan penilaian pasar kini terhadap nilai waktu dari uang dan risiko spesifik aset, di dalam menentukan jumlah nilai pakai.

Kerugian penurunan nilai total dialokasikan, pertama untuk mengurangi nilai tercatat *goodwill* yang dialokasikan kepada UPK dan kemudian kepada aset lainnya UPK secara pro-rata pada basis nilai tercatat untuk setiap aset di dalam UPK.

Kerugian penurunan nilai pada *goodwill* tidak dapat dipulihkan pada periode berikutnya.

e. **Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas**

1. **Aset Keuangan**

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya ke dalam salah satu kategori yang dijelaskan di bawah ini, tergantung pada tujuan pengakuisisian aset.

Selain daripada aset keuangan yang memenuhi kualifikasi hubungan lindung nilai, kebijakan akuntansi Grup di kategorikan sebagai berikut:

Nilai wajar melalui laporan laba rugi

Kategori ini terdiri dari derivatif *in-the-money* dan *out-of-the-money* di mana nilai waktu mengimbangi nilai intrinsik negatif (lihat bagian "Liabilitas keuangan" untuk derivatif *out-of-money* yang diklasifikasikan sebagai liabilitas).

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

d. ***Business Combination*** *(Continued)*

Goodwill *(Continued)*

Goodwill acquired in a business combination is allocated to each of the cash-generating units ("CGU") or Group of CGUs, that is expected to benefit from synergies of the business combination, for the purpose of impairment testing.

An impairment loss is recognized in profit or loss when the carrying value of CGUs, including the goodwill, exceeds the recoverable amount of CGUs. The recoverable amount of the CGUs is the higher of the CGUs' fair value less costs to sell and value-in-use.

The estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessment of the time value of money and the risks specific to the asset, in assessing value-in-use.

The total impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of goodwill allocated to the CGUs and then to other assets of the CGUs pro-rated on the basis of the carrying amount of each asset in the CGUs.

Impairment loss on goodwill is not reversed in the subsequent period.

e. ***Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments***

1. ***Financial assets***

The Group classifies its financial assets into one of the categories discussed below, depending on the purpose for which the asset was acquired.

Other than financial assets in a qualifying hedging relationship, the Group's accounting policy for each category is as follows:

Fair value through profit or loss

This category comprises in-the-money derivatives and out-of-the-money derivatives where the time value offsets the negative intrinsic value (see "Financial liabilities" section for out-of-money derivatives classified as liabilities).

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

e. **Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas** (Lanjutan)

1. **Aset Keuangan** (Lanjutan)

Laporan keuangan tersebut dicatat dalam laporan posisi keuangan pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian dalam penghasilan atau garis pengeluaran keuangan. Selain instrumen keuangan derivatif yang tidak dirancang sebagai instrumen lindung nilai, Grup tidak memiliki aset yang dimiliki untuk diperdagangkan dan juga tidak secara sukarela mengklasifikasikan aset keuangan tersebut pada nilai wajar melalui laba rugi.

Biaya perolehan diamortisasi

Aset ini terutama muncul dari penyediaan barang dan jasa kepada pelanggan (sebagai contoh piutang usaha), tetapi juga menggabungkan jenis aset keuangan lainnya di mana tujuannya adalah untuk memiliki aset-aset tersebut dengan tujuan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan arus kas kontraktual adalah semata-mata pembayaran pokok dan bunga. Aset tersebut pada awalnya diakui pada nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitannya, dan selanjutnya dicatat pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi penyisihan penurunan nilai.

Dari waktu ke waktu, Grup memilih untuk menegosiasikan kembali persyaratan jatuh tempo piutang usaha dari pelanggan yang memiliki transaksi historis yang baik. Negosiasi ulang seperti ini dapat mengubah jangka waktu pembayaran daripada perubahan jumlah terutang dan, sebagai akibatnya, arus kas baru yang diharapkan terdiskonto pada tingkat suku bunga efektif awal dan perbedaan yang dihasilkan terhadap nilai tercatat diakui dalam laporan penghasilan komprehensif konsolidasian (laba operasi).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, aset keuangan Grup yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, aset keuangan lancar lainnya dan aset keuangan tidak lancar lainnya.

2. *MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (Continued)*

e. ***Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments*** *(Continued)*

1. ***Financial assets*** *(Continued)*

They are carried in the statement of financial position at fair value with changes in fair value recognised in the consolidated statement of comprehensive income in the finance income or expense line. Other than derivative financial instruments which are not designated as hedging instruments, the Group does not have any assets held for trading nor does it voluntarily classify any financial assets as being at fair value through profit or loss.

Amortised cost

These assets arise principally from the provision of goods and services to customers (e.g trade receivables), but also incorporate other types of financial assets where the objective is to hold these assets in order to collect contractual cash flows and the contractual cash flows are solely payments of principal and interest. They are initially recognised at fair value plus transaction costs that are directly attributable to their acquisition or issue, and are subsequently carried at amortised cost using the effective interest rate method, less provision for impairment.

From time to time, the Group elects to renegotiate the terms of trade receivables due from customers with which it has previously had a good trading history. Such renegotiations will lead to changes in the timing of payments rather than changes to the amounts owed and, in consequence, the new expected cash flows are discounted at the original effective interest rate and any resulting difference to the carrying value is recognised in the consolidated statement of comprehensive income (operating profit).

As of 31 December 2025 and 2024, the Group's financial assets measured at amortised cost consists of cash and equivalents, trade receivables, other current financial assets and others non-current financial assets.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

e. **Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas** (Lanjutan)

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Termasuk investasi strategis pada entitas publik dan entitas bukan publik yang tidak dicatat sebagai entitas anak, entitas asosiasi, atau entitas yang dikendalikan bersama, di mana Grup telah membuat pemilihan yang tidak dapat dibatalkan untuk mengklasifikasikan investasi pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain daripada melalui laba rugi karena Grup menganggap pengukuran ini sebagai yang paling representatif dari model bisnis untuk aset ini. Nilai tersebut dicatat pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam nilai wajar melalui cadangan penghasilan komprehensif lain. Pada saat pelepasan, saldo dalam nilai wajar melalui cadangan penghasilan komprehensif lain direklasifikasi langsung ke laba ditahan dan tidak direklasifikasi ke laba rugi.

Dividen diakui dalam laba rugi, kecuali dividen secara jelas menunjukkan pemulihan sebagian dari biaya investasi, dalam hal ini jumlah dividen penuh atau sebagian dicatat terhadap jumlah tercatat investasi terkait.

Pembelian dan penjualan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain diakui pada tanggal penyelesaian dengan perubahan nilai wajar antara tanggal perdagangan dan tanggal penyelesaian diakui pada cadangan yang diukur pada nilai wajar penghasilan komprehensif lain.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

2. **Liabilitas Keuangan**

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya ke dalam satu atau dua kategori, tergantung pada tujuan liabilitas tersebut diakuisisi.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

e. ***Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments*** *(Continued)*

1. ***Financial assets*** *(Continued)*

Fair value through other comprehensive income

This includes strategic investments in listed and unlisted entities which are not accounted for as subsidiaries, associates, or jointly controlled entities for which the Group has made an irrevocable election to classify the investments at fair value through other comprehensive income rather than through profit or loss as the Group considers this measurement to be the most representative of the business model for these assets. They are carried at fair value with changes in fair value recognised in other comprehensive income and accumulated in the fair value through other comprehensive income reserve. Upon disposal, any balance within fair value through other comprehensive income reserve is reclassified directly to retained earnings and is not reclassified to profit or loss.

Dividends are recognised in profit or loss, unless the dividend clearly represents a recovery of part of the cost of the investment, in which case the full or partial amount of the dividend is recorded against the associated investments carrying amount.

Purchases and sales of financial assets measured at fair value through other comprehensive income are recognised on settlement date with any change in fair value between trade date and settlement date being recognised in the fair value through other comprehensive income reserve.

As of 31 December 2025 and 2024, the Group has no financial assets measured at fair value through other comprehensive income.

2. ***Financial Liabilities***

The Group classifies its financial liabilities into one of two categories, depending on the purpose for which the liability was acquired.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

e. **Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas** (Lanjutan)

2. **Liabilitas Keuangan**(Lanjutan)

Selain daripada liabilitas keuangan untuk tujuan lindung nilai, kebijakan akuntansi milik Grup untuk setiap kategori dijelaskan sebagai berikut:

Nilai wajar melalui laporan laba rugi

Kategori ini hanya terdiri dari instrumen derivatif *out-of-the-money*. Instrumen tersebut dinilai didalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui didalam laporan penghasilan komprehensif konsolidasian. Grup tidak mempunyai atau mengeluarkan instrumen derivatif untuk tujuan spekulasi melainkan untuk tujuan lindung nilai. Grup tidak memiliki liabilitas untuk diperdagangkan maupun ditujukan bagi semua liabilitas keuangan yang dikelompokkan sebagai nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan lain

Liabilitas keuangan lain termasuk hal-hal berikut:

- Pinjaman bank Grup pada awalnya diakui pada nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung pada saat penerbitan instrumen. Liabilitas dengan bunga seperti itu selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode tingkat suku bunga efektif yang memastikan bahwa beban bunga selama periode sampai dengan pembayaran kembali menggunakan kurs konstan pada saldo liabilitas yang dicatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

- Utang usaha dan liabilitas moneter jangka pendek lain yang pada saat pengukuran awal diakui pada nilai wajar dan selanjutnya dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

e. ***Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments*** *(Continued)*

2. ***Financial Liabilities****(Continued)*

Other than financial liabilities in a qualifying hedging relationship, the Group's accounting policy for each category is as follows:

Fair value through profit or loss

This category comprises only out-of-the-money derivatives. They are carried in the consolidated statement of financial position at fair value with changes in fair value recognised in the consolidated statement of comprehensive income. The Group does not hold or issue derivative instruments for speculative purposes, but for hedging purposes. The Group does not have any liabilities held for trading nor has it designated any financial liabilities as being at fair value through profit or loss.

As of 31 December 2025 and 2024, the Group has no financial liabilities measured at fair value through profit or loss.

Other financial liabilities

Other financial liabilities include the following items:

- *The Group's bank borrowings are initially recognised at fair value net of any transaction costs directly attributable to the issue of the instrument. Such interest bearing liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method, which ensures that any interest expense over the period to repayment is at a constant rate on the balance of the liability carried in the consolidated statement of financial position.*

- *Trade payables and other short-term monetary liabilities, which are initially recognised at fair value and subsequently carried at amortised cost using the effective interest method.*

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

e. **Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas** (Lanjutan)

2. **Liabilitas Keuangan** (Lanjutan)

Liabilitas keuangan lain (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup memiliki liabilitas keuangan lain berupa pinjaman bank jangka pendek, utang usaha, utang non-usaha pihak berelasi, liabilitas keuangan lainnya, beban akrual dan pinjaman jangka panjang.

3. **Instrumen Ekuitas**

Instrumen keuangan yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasikan sebagai ekuitas hanya sebatas Ketika instrumen keuangan tersebut tidak memenuhi definisi aset atau liabilitas keuangan.

Saham biasa Grup diklasifikasikan sebagai instrumen ekuitas.

4. **Pengukuran Nilai Wajar**

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayarkan untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Jika tersedia, Grup mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasi di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Suatu pasar dianggap aktif jika harga kuotasi sewaktu waktu dan secara berkala tersedia dan mencerminkan transaksi pasar yang aktual dan teratur dalam suatu transaksi yang wajar.

Jika pasar suatu instrumen keuangan tidak aktif, Grup menentukan nilai wajar dengan menggunakan teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang memahami, berkeinginan dan jika tersedia, referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, penggunaan analisa arus kas yang didiskonto dan penggunaan model penetapan harga opsi.

*2. **MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

*e. **Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments** (Continued)*

*2. **Financial Liabilities** (Continued)*

Other financial liabilities (Continued)

As of 31 December 2025 and 2024, the Group has other financial liabilities consisting of short-term bank loans, trade payables, non-trade payables related parties, other financial liabilities, accrued expenses and long-term debts.

*3. **Equity instruments***

Financial instruments issued by the Group are classified as equity only to the extent that they do not meet the definition of a financial liability or financial asset.

The Group's ordinary shares are classified as equity instruments.

*4. **Fair Value Measurement***

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participant at the measurement date.

When available, the Group measures the fair value of an instrument using quoted prices in an active market for that instrument. A market is regarded as active if quoted prices are readily and regularly available and present actual and regularly occurring market transactions on an arm's length basis.

If the market of the financial instrument is inactive, the Group determines fair value by using valuation techniques which include using recent market transactions conducted properly by knowledgeable, willing parties and if available, reference to the current fair value of another instrument which is substantially the same, discounted cash flows analysis and option pricing model.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

e. **Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas** (Lanjutan)

5. **Hierarki Nilai Wajar**

Pengungkapan klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar menggunakan hierarki nilai wajar yang mencerminkan signifikansi input yang digunakan didalam melakukan pengukuran nilai wajar. Hierarki nilai wajar memiliki tingkatan sebagai berikut:

Tingkat 1: Harga kuotasian (tanpa disesuaikan) di pasar aktif bagi aset maupun liabilitas yang identik dan dapat diakses pada tanggal pengukuran.
Tingkat 2: Input selain harga kuotasian yang termasuk di dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik langsung (misalnya, harga) maupun tidak langsung (misalnya, derivatif harga).
Tingkat 3: Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

6. **Penurunan Nilai dari Aset Keuangan**

Penyisihan penurunan nilai untuk piutang usaha bagian lancar dan tidak lancar diakui berdasarkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 236 menggunakan matriks provisi dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur.

Selama proses ini, probabilitas non-pembayaran piutang usaha dinilai. Probabilitas ini kemudian dikalikan dengan jumlah kerugian yang diharapkan yang timbul dari wanprestasi untuk menentukan perkiraan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur untuk piutang usaha.

Ketentuan penurunan nilai piutang dari pihak-pihak berelasi dan pinjaman kepada pihak-pihak berelasi diakui berdasarkan model kerugian kredit ekspektasian. Metodologi yang digunakan untuk menentukan jumlah provisi didasarkan pada apakah telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

*e. **Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments** (Continued)*

*5. **Fair Value Hierarchy***

Disclosures of the classification of financial assets and financial liabilities measured at fair value using a fair value hierarchy that reflects the significance of the inputs used in measuring fair value. Fair value hierarchy has the following levels:

Level 1: Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date.
Level 2: Inputs other than quoted price included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (e.g. prices) or indirectly (for example, derivatives prices).
Level 3: Unobservable inputs for the asset or liability.

*6. **Impairment of Financial Assets***

Impairment provisions for current and noncurrent trade receivables are recognised based on the simplified approach within PSAK 236 using a provision matrix in the determination of the lifetime expected credit losses.

During this process the probability of the nonpayment of the trade receivables is assessed. This probability is then multiplied by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime expected credit loss for the trade receivables. For trade receivables, which are reported.

Impairment provisions for other receivables are recognised based on a forward-looking expected credit loss model. The methodology used to determine the amount of the provision is based on whether there has been a significant increase in credit risk since initial recognition of the financial asset.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

e. **Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas** (Lanjutan)

6. **Penurunan Nilai dari Aset Keuangan** (Lanjutan)

Aset keuangan yang risiko kreditnya tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian 12 bulan bersama dengan penghasilan bunga bruto diakui. Aset keuangan yang memiliki risiko kredit telah meningkat secara signifikan, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur bersama dengan penghasilan bunga bruto diakui.

Aset keuangan yang dianggap mengalami penurunan nilai kredit, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur serta penghasilan bunga secara bersih diakui.

Arus kas masa datang dari kelompok aset keuangan yang penurunan nilainya dievaluasi secara kolektif, diestimasi berdasarkan arus kas kontraktual atas aset-aset di dalam kelompok tersebut dan kerugian historis yang pernah dialami atas aset-aset yang memiliki karakteristik risiko kredit yang serupa dengan karakteristik risiko kredit kelompok tersebut. Kerugian historis yang pernah dialami kemudian disesuaikan berdasarkan data terkini yang dapat diobservasi untuk mencerminkan kondisi saat ini yang tidak berpengaruh pada periode terjadinya kerugian historis tersebut dan untuk menghilangkan pengaruh kondisi yang ada pada periode historis namun sudah tidak ada lagi pada saat ini.

7. **Penghentian Pengakuan**

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan pada saat hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut kadaluarsa atau Grup mentransfer seluruh hak untuk menerima arus kas kontraktual dari aset keuangan dalam transaksi di mana Grup secara substansial telah mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan yang ditransfer. Setiap hak atau liabilitas atas aset keuangan yang ditransfer yang timbul atau yang masih dimiliki oleh Grup diakui sebagai aset atau liabilitas secara terpisah.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

e. ***Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments*** *(Continued)*

6. ***Impairment of Financial Assets*** *(Continued)*

Financial Assets where the credit risk has not increased significantly since initial recognition of the financial asset, 12 months expected credit losses along with gross interest income are recognised. Financial Assets for which credit risk has increased significantly, lifetime expected credit losses along with the gross interest income are recognised.

Financial Assets that are determined to be credit impaired, lifetime expected credit losses along with interest income on a net basis are recognised.

Future cash flows of a group of financial assets that are collectively evaluated for impairment, are estimated on the basis of historical loss experience for assets with credit risk characteristics similar to those in the group. Historical loss experience is adjusted on the basis of current observable data to reflect the effects of current conditions that did not affect the period in which the historical loss experience is based and to remove the effects of conditions in the historical period that do not exist currently.

7. ***Derecognition***

The Group derecognizes financial assets when the contractual rights of the cash flows arising from the financial assets expire or the Group transfers all rights to receive contractual cash flows of financial assets in a transaction where the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership of the financial assets. Any rights or obligations on the transferred financial assets that arise or are still owned by the Group are recognized as assets or liabilities separately.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

e. **Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas** (Lanjutan)

7. **Penghentian Pengakuan** (Lanjutan)

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan pada saat liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa.

Dalam transaksi di mana Grup secara subtansial tidak memiliki atau tidak mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, Grup menghentikan pengakuan aset tersebut jika Grup tidak lagi memiliki pengendalian atas aset tersebut. Hak dan liabilitas yang timbul atau yang masih dimiliki dalam transfer tersebut diakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas.

Dalam transfer di mana pengendalian atas aset masih dimiliki, Grup tetap mengakui aset yang ditransfer tersebut sebesar keterlibatan yang berkelanjutan, di mana tingkat keberlanjutan Grup dalam aset yang ditransfer adalah sebesar perubahan nilai aset yang ditransfer.

8. **Saling Hapus**

Aset dan liabilitas keuangan saling hapus *(offset)* dan nilai bersih dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika ada hak hukum saat ini yang dilaksanakan untuk mengimbangi jumlah yang diakui dan ada niat untuk menyelesaikan secara bersih, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

f. **Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas terdiri dari saldo kas dan bank, serta deposito berjangka dengan jangka waktu jatuh tempo tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang atau pinjaman serta tidak dibatasi penggunaannya.

g. **Investasi dalam Saham**

Investasi dalam Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas di mana Grup memiliki pengaruh signifikan, umumnya memiliki kepemilikan saham antara 20% dan 50% hak suara. Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Investasi pada entitas asosiasi Grup meliputi *goodwill* yang diidentifikasikan pada saat akuisisi.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

e. ***Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments*** *(Continued)*

7. ***Derecognition*** *(Continued)*

The Group derecognizes financial liabilities when the obligation specified in the contract is released, canceled or expired.

In transactions in which the Group neither retains nor transfers substantially all the risks and rewards of ownership of financial assets, the Group derecognizes the assets if they do not retain control over the assets. The rights and obligations retained in the transfer are recognized separately as assets and liabilities as appropriate.

In transfers in which control over the asset is retained, the Group continues to recognize the assets to the extent of their continuing involvement, determined by the extent to which they are exposed to changes in the value of the transferred assets.

8. ***Offsetting***

Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the consolidated statement of financial position if the Company has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

f. ***Cash and Cash Equivalents***

Cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and time deposits which have maturities of three months or less at the time of placement, not pledged as collateral for loans or other borrowings, and are not restricted in use.

g. ***Investment in Shares***

Investment in Associates

Associates are all entities over which the Group have significant influence, generally accompanying a shareholding of between 20% and 50% of the voting rights. Investments in associates are accounted for using the equity method of accounting. The Group' investment in associates includes goodwill identified on acquisition.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

g. **Investasi dalam Saham** (Lanjutan)

Investasi dalam Entitas Asosiasi (Lanjutan)

Semua agio yang dibayarkan bagi entitas asosiasi yang nilai wajarnya melebihi bagian Grup berupa aset, liabilitas, dan liabilitas kontinjensi yang dapat diidentifikasi yang diakuisisi, dikapitalisasi dan dicantumkan di dalam nilai tercatat entitas asosiasi.

Grup pada setiap tanggal pelaporan menilai bukti objektif apakah terdapat bukti objektif penurunan nilai investasi pada entitas asosiasi. Apabila, terjadi penurunan nilai, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berupa selisih antara jumlah terpulihkan entitas asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakui jumlah tersebut ke dalam "bagian laba (rugi) entitas asosiasi" di dalam laporan laba rugi.

Kerugian yang belum terealisasi dieliminasi, kecuali transaksi tersebut memberikan bukti penurunan nilai atas aset yang dialihkan. Kebijakan akuntansi entitas asosiasi telah diubah apabila dipandang perlu untuk memastikan konsistensi dengan kebijakan akuntansi yang diadopsi oleh Grup.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan pengurangan bagian kepemilikan (jika keuntungan atau kerugian tersebut akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait).

Bagian laba dan kerugian Grup pasca akuisisi diakui ke dalam laporan laba rugi, dan bagian dari pergerakan di dalam penghasilan komprehensif lain pasca akuisisi, diakui di dalam penghasilan komprehensif lain dengan penyesuaian nilai tercatat investasi. Piutang dividen dari entitas asosiasi, diakui sebagai pengurang nilai tercatat investasi. Apabila bagian kerugian Grup pada entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingan di dalam entitas asosiasi, termasuk semua piutang yang tidak dijaminkan, maka Grup tidak mengakui kerugian lebih jauh, kecuali kerugian merupakan kewajiban legal atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi. Laba dan rugi yang timbul dari transaksi hulu dan hilir antara Grup dan entitas-entitas asosiasinya diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sepanjang terdapat kepentingan investor yang tidak terkait di dalam entitas asosiasi.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

g. ***Investment in Shares*** *(Continued)*

Investment in Associates *(Continued)*

Any premium paid for an associate above the fair value of the Group' share of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities acquired is capitalised and included in the carrying amount of the associate.

The Group determine at each reporting date whether there is any objective evidence that the investment in the associate is impaired. If this is the case, the Group calculate the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate and its carrying value and recognises the amount adjacent to "share of profit (loss) of an associate" in the profit or loss.

Unrealized losses are eliminated unless the transaction provides evidence of an impairment of the asset transferred. Accounting policies of associates have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

When the Group reduces its ownership interest in an associate but the Group continues to use the equity method, the Group reclassifies to profit or loss the proportion of the gain that had previously been recognized in other comprehensive income relating to that reduction in ownership interest (if that gain or loss would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities).

The Group share of post-acquisition profits and losses is recognized in profit or loss, and its share of post acquisition movements in other comprehensive income is recognized in other comprehensive income with a corresponding adjustment to the carrying amount of the investment. Dividend receivables from associates are recognized as reduction in the carrying amount of the investment. When the Group' share of losses in an associate equal or exceeds its interest in the associate, including any other unsecured receivables, the Group do not recognize further losses, unless it has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate. Profits and losses resulting from upstream and downstream transactions between the Group and its associates are recognized in the Group consolidated financial statements only to the extent of unrelated investors' interests in the associates.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

g. **Investasi dalam Saham** (Lanjutan)

Investasi dalam Entitas Asosiasi (Lanjutan)

Bagian investor di dalam keuntungan dan kerugian entitas asosiasi yang timbul dari transaksi tersebut dieliminasi terhadap nilai tercatat entitas asosiasi.

h. **Pengaturan Bersama**

Grup merupakan pihak dalam pengaturan bersama ketika terdapat pengaturan kontraktual yang menyatakan bahwa pengendalian bersama atas aktivitas yang terkait pengaturan terhadap Grup dan paling sedikit dengan satu pihak lain. Pengendalian bersama dikaji dengan menggunakan prinsip yang sama seperti pengendalian atas Entitas Anak.

Grup mengklasifikasikan kepentingannya dalam pengaturan bersama baik sebagai:
- Ventura bersama: ketika Grup memiliki hak hanya untuk aset neto pengaturan bersama;
- Operasi bersama: ketika Grup memiliki hak atas aset dan kewajiban untuk liabilitas dari pengaturan bersama.

Dalam hal menilai klasifikasi kepentingan dalam pengaturan bersama, Grup mempertimbangkan:
- Struktur pengaturan bersama;
- Bentuk hukum pengaturan bersama yang terstruktur melalui kendaraan terpisah;
- Persyaratan kontraktual perjanjian pengaturan bersama;
- Fakta dan keadaan lain (termasuk pengaturan kontraktual lainnya).

Grup mencatat kepentingannya dalam ventura bersama seperti investasi dalam entitas asosiasi (contohnya dengan menggunakan metode ekuitas – lihat penjelasan di atas).

Premium yang dibayarkan untuk investasi dalam ventura bersama yang melebihi nilai wajar bagian aset dan liabilitas teridentifikasi milik Grup, dan kontinjensi liabilitas yang diakusisi harus dikapitalisasi dan dimasukkan dalam jumlah tercatat investasi dalam ventura bersama. Apabila terdapat bukti objektif bahwa investasi pada ventura bersama telah mengalami penurunan nilai, maka jumlah tercatat investasi harus diuji untuk penurunan nilai dengan cara sama seperti aset non-keuangan lainnya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (Continued)

*g. **Investment in Shares** (Continued)*

***Investment in Associates** (Continued)*

Against the carrying value of the associate. The investor's share in the associate's profits and losses resulting from these transactions is eliminated against the carrying value of the associate.

*h. **Joint Arrangement***

The Group is a party to a joint arrangement when there is a contractual arrangement that confers joint control over the relevant activities of the arrangement to the Group and at least one other party. Joint control is assessed under the same principles as control over Subsidiaries.

The Group classifies its interests in joint arrangement as either:
- *Joint ventures: where the Group has rights to only the net assets of the joint arrangement;*
- *Joint operations: where the Group has both the rights to assets and oblitations for the liabilities of the joint arrangement.*

In assessing the classification of interests in joint arrangement, the Group considers:
- *The structure of the joing arrangement;*
- *The legal form of joint arrangement structured through a separate vehicle;*
- *The contractual terms of the joint arrangement agreement;*
- *Any other facts and circumstances (including any other contractual arrangements).*

The Group accounts for its interests in joint ventures in the same manner as investments in associates entities (i.e. using the equity method – refer above).

Any premium paid for an investment in a joint venture above the fair value of the Group's share of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities acquired is capitalised and included in the carrying amount of the investment in joint venture. Where there is objective evidence that the investment in a joint venture has been impaired the carrying amount of the investment is tested for impairment in the same way as other non-financial assets.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

h. **Pengaturan Bersama** (Lanjutan)

Grup mencatat kepentingan dalam operasi bersama dengan mengakui bagian aset, liabilitas, pendapatan dan beban sesuai dengan hak dan kewajiban yang dinyatakan secara kontraktual. Sesuai dengan PSAK 111 Pengaturan Bersama, Grup disyaratkan untuk menerapkan semua prinsip PSAK 103 Kombinasi Bisnis ketika memperoleh bagian dalam operasi bersama yang merupakan suatu bisnis sebagaimana didefinisikan oleh PSAK 103.

i. **Transaksi dengan Pihak Berelasi**

Grup menerapkan PSAK 224, "Pengungkapan Pihak Berelasi". PSAK revisi ini mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasian dan laporan keuangan tersendiri entitas induk, dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Perusahaan adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut:

(1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
   a. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
   b. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
   c. personel manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.

(2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
   a. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari Grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);

   b. satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu Grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya;
   c. kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
   d. satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

h. ***Joint Arrangement*** *(Continued)*

The Group accounts for its interests joint operations by recognising its share of assets, liabilities, revenues and expenses in accordance with its contractually conferred rights and obligations. In accordance with PSAK 111 Joint Arrangement, the Group is required to apply all of the principles of PSAK 103 Business Combinations when it acquires an interest in a joint operation that constitutes a business as defined by PSAK 103.

i. ***Transactions with Related Parties***

The Group applied PSAK 224, "Related Party Disclosures". This revised PSAK requires disclosure of related party relationships, transactions and outstanding balances, including commitments, in the consolidated and separate financial statements of a parent, and also applies to individual financial statements.

Parties considered to be related to the Group are those persons or entities related to the entity preparing financial statements (referred to as "reporting entity"), as follow:

(1) Person or family member has a relationship with a reporting entity if that person:

   a. has control or joint control over the reporting entity;
   b. has significant influence over the reporting entity; or
   c. key management personnel of the reporting entity or of the parent of the reporting entity.

(2) An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following:
   a. The entity and the reporting entity are members of the same business Group (i.e. a parent, subsidiaries, and entities associated with the next subsidiaries of another entity);
   b. one entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a business Group, which the other entity is a member;

   c. both entities are joint ventures of the same third party;
   d. one entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

i. **Transaksi dengan Pihak Berelasi** (Lanjutan)

(2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: (Lanjutan)

e. entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;

f. entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasikan dalam paragraf 1;

g. orang yang diidentifikasi dalam sub-paragraf (1) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); dan

h. entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personel manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Seluruh transaksi signifikan dengan pihak-pihak yang berelasi, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

Transaksi tersebut dilakukan berdasarkan persyaratan yang disepakati oleh pihak-pihak. Persyaratan-persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi-transaksi dengan bukan pihak berelasi.

j. **Persediaan**

Persediaan awalnya diakui sebesar nilai perolehan dan selanjutnya diukur pada nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan maupun nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan dinyatakan berdasarkan metode identifikasi khusus (*specific identification method*).

Persediaan real estat terdiri dari persediaan tanah dan unit bangunan yang siap dijual (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title)*; unit bangunan dalam penyelesaian (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title*) dicatat berdasarkan biaya perolehan.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

i. ***Transactions with Related Parties*** *(Continued)*

(2) An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following: (Continued)

e. the entity has a post-employment benefits plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related entities to the reporting entity;

f. entities controlled or jointly controlled by a person identified in paragraph 1;

g. person identified in subparagraph (1) (a) has significant influence over the entity or the key management personnel of the entity (or the entity's parent entity); and

h. the entity, or any member of a Group of which it is a part, provides key management personal services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to the consolidated financial statements.

The transactions are made based on terms agreed by the parties. Such terms may not be the same as those transactions with unrelated parties.

j. ***Inventories***

Inventories are initially recognized at cost, and subsequently at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined using the specific identification method.

Real estate inventories consist of land and building units ready for sale (houses, shophouses and buildings with strata title; building units under construction (houses, shophouses, and buildings with strata title) are state at cost.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

j. **Persediaan** (Lanjutan)

Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, beban pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat serta beban pinjaman.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan berdasarkan luas area yang dapat dijual.

Nilai realisasi bersih merupakan harga jual yang diestimasi didalam kondisi normal bisnis, dikurangi beban variabel penjualan yang diterapkan dan dikurangi biaya untuk menyelesaikan persediaan dalam proses.

Estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substantial. Grup akan melakukan revisi dan realokasi beban, jika terjadi perubahan yang mendasar.

Biaya perolehan rumah hunian dalam penyelesaian terdiri dari beban aktual konstruksi dan dipindahkan ke rumah hunian tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

k. **Tanah untuk Pengembangan**

Tanah yang sudah dimiliki tetapi belum mulai dikembangkan dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih *(the lower of cost or net realizable value)* dan akan dipindahkan sebagai akun persediaan pada saat mulai dikembangkan dan dibangunnya prasarana. Semua biaya 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 kepada luas area yang dapat dijual.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek diakui pada saat terjadinya.

l. **Biaya Pinjaman**

Bagi pinjaman yang secara langsung diatribusikan terhadap aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan sebagai biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode, dikurangi semua pendapatan yang diperoleh pada investasi temporer pinjaman tersebut.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

j. ***Inventories*** *(Continued)*

The cost of land under development includes costs of land improvement and development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs.

The cost of land development, including the land used for roads and amenities and other non-saleable areas, is allocated based on the saleable area of the project.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less applicable variable selling expenses and less cost to complete for work-in-process inventories.

Estimated costs and cost allocation are reviewed at the end of each reporting period until the project is substantially completed. The Group revise and reallocate the costs if any substantial change occurs.

The cost of residential houses under construction consists of actual construction cost and is transferred to houses available-for-sale when the construction is substantially completed.

k. ***Land for Development***

Land owned for future development is stated at the lower of cost or net realizable value and its cost will be transferred to the inventory account upon the start of the land development and the construction of the facilities thereon. All costs are allocated proportionately to saleable lots based on the area of each.

The cost of land development, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable areas, is allocated to the saleable area.

Expenses not related to the project are recognized when these expenses are incurred.

l. ***Borrowing Cost***

For borrowings that are directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined as the actual borrowing cost incurred during the period, less any income earned on the temporary investment of such borrowings.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

l. **Biaya Pinjaman** (Lanjutan)

Bagi pinjaman yang tidak secara langsung dapat diatribusikan terhadap aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan menerapkan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dibebankan pada aset kualifikasian. Tingkat kapitalisasi merupakan rata-rata tertimbang total biaya pinjaman atas total pinjaman selama periode, selain pinjaman yang dilakukan secara khusus untuk memperoleh aset kualifikasian.

Tingkat suku bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti imbalan yang didiskontokan atas pinjaman baik yang secara langsung maupun tidak langsung digunakan di dalam pendanaan pembangunan aset kualifikasian, dikapitalisasi sampai tanggal di mana pembangunan selesai.

m. **Aset Tetap**

Grup memilih untuk menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran atas aset tetapnya.

Aset tetap dinilai sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai, jika ada.

Pada pengakuan awal, aset tetap dinilai sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset meliputi harga pembelian dan semua biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset tersebut ke suatu kondisi kerja dan kondisi lokasi bagi tujuan penggunaannya termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus *(straight-line method*), berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap.

	Tahun/ *Years*	**Persentase penyusutan/ *Percentage of depreciation***	
Bangunan	20	5%	*Buildings*
Instalasi air bersih	8	12,5%	*Water installation*
Peralatan proyek	4 - 5	25% - 20%	*Project equipments*
Alat-alat pengangkutan	4	25%	*Transportation equipments*
Peralatan dan perabot kantor	3 - 5	33% - 20%	*Furnitures and fixtures*

*2. **MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

*l. **Borrowing Cost(continued)***

For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined by applying a capitalization rate to the amount expended on the qualifying assets. The capitalization rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

Interest and other borrowing costs, such as discount fees on loans either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalized up to the date when construction is complete.

*m. **Property and Equipment***

The Group choose the cost model as the accounting policy for the measurement of its property and equipment.

Property and equipment are value at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment, if any.

Upon recognition, property and equipment are valued at acquisition cost. The cost of acquisition of property and equipment includes the purchase price and all costs directly attributable to bringing the asset to working condition and location for its intended use including borrowing costs incurred during the construction period of the debt used to finance the construction.

Depreciation of property and equipment are computed using the straight-line method, over the estimated useful life of the assets.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

m. **Aset Tetap** (Lanjutan)

Biaya-biaya setelah perolehan awal diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset tetap atau sebagai aset yang terpisah apabila ada kemungkinan manfaat ekonomis sehubungan dengan aset tersebut di masa mendatang akan mengalir ke Perusahaan terkait dan biayanya dapat diukur secara andal.

Beban perbaikan dan pemeliharaan rutin dibebankan pada laba rugi terjadinya.

Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau dijual, biaya perolehan dan akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari kelompok aset tetap yang bersangkutan dan laba atau rugi yang terjadi disajikan dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun bersangkutan.

Keuntungan atau kerugian pelepasan aset tetap ditentukan dengan membandingkan penerimaan dengan nilai tercatat dan dicatat ke dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari operasi.

Nilai sisa, masa manfaat, dan metode depresiasi, ditinjau pada tiap akhir periode pelaporan, dan disesuaikan secara prospektif, sesuai keadaan.

Apabila terdapat indikasi penurunan nilai, nilai tercatat aset dinilai dan langsung dicatat sebesar jumlah terpulihkan apabila nilai tercatat aset tersebut lebih besar dibandingkan dengan jumlah terpulihkan yang diestimasi (Catatan 20).

n. **Properti Investasi**

Properti investasi Grup terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana yang dikuasai Grup untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan bukan untuk digunakan dalam kegiatan produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Pada saat pengakuan awal, nilai tercatat termasuk biaya penggantian bagian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

*2. **MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

*m. **Property and Equipment** (Continued)*

Subsequent cost are included in the asset's carrying amount or recognized as a separate asset, as appropriate, only when it probable that future economic benefits will flow to the company associated with the assets and the costs can be measured reliably.

The cost of routine repairs and maintenance expenses are charged to profit or loss as incured.

When property and equipment are retired or otherwise disposed of, their costs and the related accumulated depreciation are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in the consolidated Statement of profit or loss and other comprehensive income for the year.

Gains or losses on disposal are determined by comparing proceeds with the carrying amount and are included in consolidated Statement of profit or loss and other comprehensive income from operations.

The residual value, useful life and depreciation method are reviewed at the end of each reporting period and adjusted prospectively, if appropriate.

Where an indication of impairment exists, the carrying amount of the asset is assessed and written down immediately to its recoverable amount if the asset's carrying amount is greater than its estimated recoverable amount (Note 20).

*n. **Investment Property***

Investment property of the Group consists of land and building and infractructures held by the Group to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the ordinary course of business. Upon recognition, such cost includes the cost of replacing part of the investment property, if the recognition criteria are met, and excludes the daily expenses on investment property usage.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

n. **Properti Investasi** (Lanjutan)

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentiannya atau pelepasan properti investasi diakui dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Setelah pengakuan awal, Grup telah memilih model nilai wajar (*fair value*) sebagai kebijakan akuntansi pengukuran properti investasi.

Nilai wajar properti investasi ditentukan melalui penilaian yang dilakukan oleh penilai yang memiliki kualifikasi profesional berdasarkan data pasar. Perubahan nilai wajar properti investasi akan diakui sebagai "Pendapatan Operasi Lainnya" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

o. **Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup akan menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai non-keuangannya.

Apabila indikasi-indikasi tersebut muncul, atau apabila pengujian penurunan nilai bagi suatu aset diharuskan, maka Grup membuat suatu estimasi jumlah terpulihkan aset. Nilai terpulihkan aset adalah jumlah lebih tinggi antara nilai wajar aset atau Unit Penghasil Kas ("UPK") dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai terpulihkan ditentukan bagi aset individual, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset lain atau kelompok aset.

*2. **MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION** (Continued)*

*n. **Investment Property** (Continued)*

An investment property should be derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of an investment property is credited or charged to the consolidated Statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.

Transfers to investment property should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner occupation, commencement of an operating lease to another party or end of construction or development. Transfers from investment property should be made when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sell.

After initial recognition the Company and subsdiaries, have chosen the fair value model as the accounting policy for the measurement of its investment property.

The fair value of investment property are determined by an independent professional valuer based on market evidence. Changes to investment property fair value shall be recognized as "Other Operating Income" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

*o. **Impairment of Non-Financial Assets***

At the end of each reporting period, the Company and subsdiaries will asssess whether there is any indication that its non-financial assets may be impaired.

If any such indication exists, or when impairment assessment for an asset is required, the Group make an estimation of the asset's recoverable amount. An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or Cash Generating Unit's ("CGU's") fair value less costs of disposal its and value-in-use. Recoverable amount 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.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

o. **Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan** (Lanjutan)

Nilai pakai ditentukan dengan mengestimasi arus kas masuk dan keluar masa depan dari pemakaian aset dan dari pelepasan akhirnya dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar saat ini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik aset.

Apabila nilai tercatat aset melebihi nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dicatat pada nilai terpulihkan. Kerugian penurunan nilai segera diakui laba rugi.

Pembalikan jumlah kerugian penurunan nilai atas aset selain *goodwill* akan diakui, jika, dan hanya jika, terdapat perubahan di dalam estimasi yang digunakan untuk menentukan nilai terpulihkan aset sejak pengujian terkini penurunan nlai. Apabila, keadaannya seperti ini, nilai tercatat aset meningkat sampai jumlah terpulihkan. Kenaikan nilai tersebut tidak dapat melebihi nilai tercatat yang telah ditentukan (neto setelah penyusutan) seandainya aset tidak mengalami rugi penurunan nilai sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai atas aset diakui segera di dalam laba rugi, kecuali aset disajikan dalam jumlah revaluasian sesuai dengan PSAK lain. Kerugian penurunan nilai terkait dengan *goodwill* tidak dapat dibalikkan.

p. **S e w a**

Sebagai penyewa

Pada tanggal permulaan kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, di mana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan dan estimasi biaya yang akan dikeluarkan untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar sesuai kondisi yang disyaratkan dan ketentuan sewa, dikurangi dengan insentif sewa yang diterima.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

o. ***Impairment of Non-Financial Assets*** *(Continued)*

Value-in-use is determined by estimating the future cash inflows and outflows to be devided from continuing use of the asset and from its ultimate disposal using pre-tax discount rate that reflects current market assesment of the time value of money and the risks specific to the asset.

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is written down to its recoverable amount. Impairment losses are recognized immediately in profit or loss.

Reversal on impairment loss for assets other than goodwill would be recognized if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment test was carried out. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. That increase cannot exceed the carrying amount that would have been determined (net of depreciation) had no impairment loss been recognized previously. Reversal on impairment losses will be immediately recognized in profit or loss, except for assets measured using the revaluation model as required by other SFAS. Impairment losses relating to goodwill would be not reversed.

p. ***L e a s e s***

As lessee

At the inception of a contract, the Group assesse whether the contract is, or contains, a lease. A contract is or contains a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified assets for a period of time in exchange for consideration. The Group recognize a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payment made at or before the commencement date, plus any initial direct cost incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset to the condition required by the terms and conditions of the lease, les any lease incentives received.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

p. **S e w a** (Lanjutan)

Sebagai penyewa (Lanjutan)

Aset hak-guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada Grup pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Jika tidak, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

Grup memutuskan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang. Grup mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Grup menyajikan aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan konsolidasian sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan penghasilan sewa.

Rental kontinjen, jika ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Penghasilan sewa operasi diakui sebagai penghasilan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

p. ***L e a s e s*** *(Continued)*

As lessee *(Continued)*

The right-of-use asset is subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, using incremental borrowing rate. Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

If the lease transfers the ownership of the underlying asset to the Group by the end of the lease term or if the cost of the right-of-use asset reflects that the Group will exercise a purchase option, the Group depreciates the right-of-use asset from the commencement date to the end of the useful life of the underlying asset. Otherwise, the Group depreciates the right-of-use asset from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

The Group has elected not to recognize right of-use assets and lease liabilities for short term leases that have a lease term of 12 months or less. The Group recognizes the leases payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term. The Group presents an asset subject to operating leases in its consolidated statement of financial position according to the nature of the asset. Initial direct costs incurred in negotiating 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, if any, are recognized as revenue in the periods in which they are earned. Lease income from operating leases is recognized as income on a straight-line method over the lease term.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

q. **Liabilitas yang Diestimasi atas Imbalan Kerja**

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang pada karyawan.

Liabilitas atau aset imbalan kerja bersih adalah agregat dari nilai kini liabilitas imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi dengan nilai wajar aset program (jika ada), disesuaikan dengan dampak yang membatasi aset imbalan pasti bersih terhadap batas atas aset. Batas atas aset adalah nilai sekarang dari manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana dari program atau pengurangan iuran masa mendatang tersebut.

Grup memiliki program pensiun imbalan pasti dan tidak terdapat pendanaan yang disisihkan atas imbalan pasca kerja ini.

Penyisihan tersebut diestimasi berdasarkan perhitungan aktuaria independen dengan menggunakan metode "*Projected-Unit-Credit*".

Liabilitas imbalan pensiun tersebut merupakan nilai kini liabilitas imbalan pasti pada akhir periode pelaporan yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *projected unit credit*.

Biaya jasa lalu diakui segera dalam laporan laba rugi. Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi aktuarial segera diakui pada pelaporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada bulan April 2022, DSAK-IAI menerbitkan materi penjelasan melalui siaran pers atas persyaratan pengatribusian imbalan pada periode jasa sesuai PSAK 219: Imbalan Kerja yang diadopsi dari *IAS 19: Employee Benefits*. Materi penjelasan tersebut menyampaikan informasi bahwa pola fakta umum dari program pensiun berbasis Undang-undang Ketenagakerjaan yang berlaku di Indonesia saat ini memiliki pola fakta serupa dengan yang ditanggapi dan disimpulkan dalam *IFRS Interpretation Committee ("IFRIC") Agenda Decision Attributing Benefit to Periods of Service (IAS 19)*.

r. **Modal Saham**

Biaya tambahan yang dapat diatribusikan terhadap penerbitan saham biasa atau opsi biasa, setelah dikurangi pajak, diakui sebagai pengurang ekuitas.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

q. ***Estimated Liabilities for Employee Benefits***

Short-term employee benefits are recognized when they accrue to the employees.

Liabilities or net assets of employee benefits is the aggregate of the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets (if any), adjusted for the effects that limit the net defined benefit asset to the upper limit of the asset. The upper limit asset is the present value of economic benefits available in the form of refunds from the plan or reduction in future contributions.

The Group have defined benefit pension plan and no funding has been made on this post-employment benefits.

The provision has been estimated based on independent actuarial calculation using the "Projected-Unit-Credit".

The pension benefit liabilities is the present value of the defined benefit liabilities at the end of the reporting period is calculated by independent actuaries using the projected unit credit method.

Past-service costs are recognized immediately in profit or loss. Actuarial gains or losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions is recognized immediately in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

In April 2022, DSAK-IAI issued an explanatory material through a press release regarding attribution of benefits to periods of service in accordance with PSAK 219: Employee Benefits which was adopted from IAS 19: Employee Benefits. The explanatory material conveyed the information that the fact pattern of the pension program based on the Labor Law currently enacted in Indonesia is similar to those responded and concluded in the IFRS Interpretation Committee (IFRIC) Agenda Decision Attributing Benefit to Periods of Service (IAS 19).

r. ***Share Capital***

Incremental costs directly attributable to the issue of ordinary shares or options, net of tax effects, are recognized as a deduction from the equity.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

r. **Modal Saham** (Lanjutan)

Apabila modal saham Perusahaan dibeli kembali, maka imbalan yang dibayarkan, termasuk semua kenaikan biaya yang dapat diatribusikan langsung (setelah dikurangi pajak), dikurangkan dari ekuitas yang dapat diatribusikan terhadap pemegang ekuitas Perusahaan sampai saham tersebut dibatalkan atau diterbitkan kembali. Pembelian kembali saham diklasifikasikan sebagai saham treasuri dan disajikan dalam cadangan saham treasuri.

Apabila saham treasuri dijual dan selanjutnya diterbitkan kembali, semua imbalan yang diterima, diakui sebagai kenaikan di dalam ekuitas dan surplus atau defisit yang timbul pada transaksi tersebut disajikan sebagai agio saham.

s. **Tambahan modal disetor**

Pada saat saham terjual pada premium, selisih antara penerimaan dan nilai nominal dikreditkan pada akun "Agio Saham" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Pada saat saham ditempatkan dengan kompensasi selain kas, penerimaan diukur dengan nilai wajar kompensasi yang diterima. Apabila saham ditempatkan untuk menghapus atau melunaskan liabilitas Perusahaan, saham harus diukur baik pada nilai wajar saham yang ditempatkan atau nilai wajar liabilitas yang dilunasi, mana yang lebih dapat ditentukan secara andal.

Biaya langsung yang terjadi sehubungan dengan penerbitan ekuitas, seperti biaya *underwriting*, akuntansi dan legal, biaya percetakan dan pajak dapat dibebankan pada akun "Agio Saham" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

t. **Dividen**

Dividen diakui pada saat terutang secara hukum. Dividen dicatat ketika dinyatakan oleh direksi. Dividen final disetujui oleh pemegang saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan.

u. **Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Sebagian besar pendapatan Grup berasal dari penjualan lahan siap bangun, rumah hunian, rumah toko, dan apartemen yang diakui pada waktu tertentu saat pengendalian barang dan jasa telah dialihkan ke pelanggan.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

r. ***Share Capital*** *(Continued)*

Where the Company's equity share are repurchased, the consideration paid, including any directly attributable incremental costs (net of any tax effects) is deducted from equity attributable to the Company's equity holders until the shares are cancelled or reissued. Repurchased shares are classified as treasury shares and are presented in the treasury share reserve.

When treasury shares are sold and subsequently reissued, any consideration received is recognized as an increase in equity and the resulting surplus or deficit on the transaction is presented within share premium.

s. ***Additional Paid-In Capital***

When the shares are sold at premium, the difference between the proceeds and the par value is credited to the "Additional paid-in capital" account in the consolidated statement of financial position. When shares are issued for a consideration other than cash, the proceeds are measured by the fair value of the consideration received. In case the shares are issued to extinguish or settle the liability of the Company, the shares shall be measured either at the fair value of the shares issued or fair value of the liability settled, whichever is more reliably determinable.

Direct costs incurred related to equity issuance, such as underwriting, accounting and legal fees, printing costs and taxes are chargeable to the "Additional paid-in capital" account in the consolidated statement of financial position.

t. ***Dividend***

Dividend is recognized when legally owed. Interm dividend is recorded when is declared by the board of directors. Final dividend approved by Shareholders at Annual General Meeting of Shareholders.

u. ***Revenue and Expenses Recognition***

The majority of the Group's revenue is derived from selling developed land, residential houses, shophouses and apartment with revenue recognised at a point in time when control of the goods and services has transferred to the customer.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

u. **Pengakuan Pendapatan dan Beban** (Lanjutan)

Kewajiban pelaksanaan dan waktu pengakuan pendapatan

Grup melakukan 5 langkah penilaian sebelum mengakui pendapatan sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Kewajiban pelaksanaan adalah janji dalam kontrak untuk mentransfer barang atau jasa yang berbeda kepada pelanggan.
3. Tentukan harga transaksi. Harga transaksi adalah jumlah imbalan yang diharapkan menjadi hak entitas sebagai imbalan untuk mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan. Jika pertimbangan yang dijanjikan dalam kontrak mencakup jumlah variabel, Grup memperkirakan jumlah imbalan yang diharapkan berhak sebagai imbalan atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dikurangi perkiraan jumlah jaminan tingkat layanan yang akan dibayarkan selama masa kontrak.
4. Alokasikan harga transaksi untuk setiap kewajiban pelaksanaan atas dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diestimasi berdasarkkan biaya ekspektasian ditambah marjin.
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi dengan mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan (yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut).

Sebagian besar pendapatan Grup berasal dari penjualan rumah hunian, rumah toko, apartemen, dan tanah yang diakui pada waktu tertentu saat pengendalian atas barang dan jasa telah dialihkan ke pelanggan, sedangkan untuk pendapatan pengelolaan kota, hotel, restoran, taman hiburan diakui sepanjang waktu.

Menentukan harga transaksi

Sebagian besar pendapatan Grup berasal dari kontrak harga tetap dan oleh karena itu jumlah pendapatan yang akan diperoleh dari setiap kontrak ditentukan dengan mengacu pada harga-harga tetap itu.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

u. ***Revenue and Expenses Recognition*** *(Continued)*

Performance obligations and timing of revenue recognition

The Group perform 5 steps assessment before recognizing revenue as follows:

1. *Identify contract(s) with a customer*
2. *Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.*
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 a customer. If the consideration promised in a contract includes variables amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promises goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.*
4. *Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost-plus margin.*
5. *Recognise revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).*

The majority of the Group's revenue is derived from selling residential houses, shophouses, apartment, and land with revenue recognised at a point in time when control of the goods and services has transferred to the customer, while for city management, hotel, restaurant and amusement park revenue is recognized over time.

Determining the transaction price

Most of the Group's revenue is derived from fixed price contracts and therefore the amount of revenue to be earned from each contract is determined by reference to those fixed prices

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

u. **Pengakuan Pendapatan dan Beban** (Lanjutan)

Mengalokasikan jumlah untuk kewajiban pelaksanaan

Untuk sebagian besar kontrak, ada harga satuan tetap untuk setiap produk yang dijual, dengan pengurangan diberikan untuk pesanan dalam jumlah besar pada waktu tertentu. Oleh karena itu, tidak ada pertimbangan dalam mengalokasikan harga kontrak untuk setiap unit yang dipesan dalam kontrak tersebut (total harga kontrak dibagi dengan jumlah unit yang dipesan).

Apabila salah satu atau lebih kriteria tersebut tidak terpenuhi, maka jumlah uang yang diterima dari pembeli akan diakui sebagai "Uang muka pelanggan" di dalam laporan posisi keuangan, sampai seluruh kriteria tersebut dipenuhi.

Beban pokok pendapatan lahan siap bangun terdiri dari beban perolehan dan pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok pendapatan rumah hunian dan rumah toko mencakup seluruh beban pembangunan dan taksiran beban untuk menyelesaikan pekerjaan. Taksiran beban untuk menyelesaikan pekerjaan termasuk di dalam "Beban akrual". Selisih antara jumlah taksiran beban dengan beban aktual pembangunan dibebankan ke "Beban Pokok Pendapatan" tahun berjalan.

Pendapatan bunga diakui dengan mempertimbangkan hasil efektif aset tersebut.

Pengakuan Beban

Beban diakui saat terjadinya (*accrual basis)*.

v. **Transaksi dan Translasi dalam Mata Uang Asing**

1. **Mata Uang Fungsional dan Mata Uang Penyajian**

Unsur-unsur yang terdapat dalam laporan keuangan konsolidasian bagi Perusahaan dan setiap entitas anak, diukur dengan menggunakan mata uang pada lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah yang merupakan mata uang fungsional dan mata uang penyajian Grup.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

u. ***Revenue and Expenses Recognition*** *(Continued)*

Allocating amounts to performance obligations

For most contracts, there is a fixed unit price for each product sold, with reductions given for bulk orders placed at a specific time. Therefore, there is no judgement involved in allocating the contract price to each unit ordered in such contracts (it is the total contract price divided by the number of units ordered)

If one or more of the criteria mentioned are not fulfilled, the payment received from the buyer shall be recognized under "Customer Deposit" account in the consolidated statement of financial position until all the criteria are fulfilled.

The cost of land sold consists of the acquisition cost and other expenditures relating to its development. The costs of residential houses and shophouses sold includes construction costs incurred and estimated cost to complete the work. The estimated costs to complete the work is included under "Accrued Expenses". The difference between the estimated costs and the actual costs of construction is charged to "Cost of Revenue" of the current year.

Interest income is recognized as the interest accrues, taking into account the effective yield on the asset.

Expense Recognition

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

v. ***Foreign Currency Transactions and Translation***

1. ***Functional and Presentation Currency***

Items included in the consolidated financial statement of each of the Group' are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the "functional currency"). The consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is the functional and presentation currency of the Group.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

v. **Transaksi dan Translasi dalam Mata Uang Asing** (Lanjutan)

2. **Transaksi dan Saldo**

Transaksi dalam mata uang asing ditranslasikan terhadap mata uang fungsional Grup dengan nilai tukar pada tanggal transaksi.

Aset dan liabilitas moneter yang didenominasikan dalam mata uang asing ditranslasikan menjadi mata uang fungsional dengan nilai tukar pada setiap akhir periode pelaporan. Nilai tukar yang digunakan sebagai tolak ukur adalah nilai tukar yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Aset dan liabilitas non-moneter yang diukur pada nilai wajar di dalam mata uang asing ditranslasikan menjadi mata uang fungsional pada nilai tukar ketika nilai wajar ditentukan. Keuntungan dan kerugian nilai tukar mata uang asing yang timbul akibat penyelesaian unsur-unsur moneter atau dari translasi unsur-unsur moneter yang didenominasi di dalam mata uang asing.

Pada akhir periode pelaporan, diakui di dalam laba rugi, kecuali ketika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai instrumen yang memenuhi kualifikasi sebagai lindung nilai arus kas dan intrumen yang memenuhi lindung nilai investasi bersih, dalam hal selisih mata uang asing diakui di dalam penghasilan komprehensif lain.

Ketika investasi bersih yang dilindung nilai dijual, maka jumlah yang relevan di dalam penghasilan komprehensif lain dialihkan ke laba rugi sebagai bagian keuntungan atau kerugian penjualan.

Keuntungan dan kerugian nilai tukar mata uang asing yang berkaitan dengan utang dan kas dan setara kas, disajikan di dalam laba rugi sebagai "pendapatan keuangan" atau "biaya keuangan". Keuntungan dan kerugian bersih lainnya nilai tukar mata uang asing disajikan di dalam laba atau rugi, sebagai "pendapatan dan beban operasi lainnya".

Selisih translasi aset dan liabilitas keuangan non-moneter yang dinilai pada nilai wajar, dilaporkan sebagai bagian dari keuntungan atau kerugian nilai wajar (misalnya selisih translasi aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi sebagai bagian keuntungan atau kerugian nilai wajar.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

v. ***Foreign Currency Transactions and Translation*** *(Continued)*

2. ***Transactions and Balances***

Transactions in foreign currencies are translated to the respective functional currencies of the Group at exchange rates at the date of the transactions.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated to the functional currency at the exchange rate at the end of the reporting period. Exchange rate used as benchmark is the rate which is issued by Bank Indonesia. Non-monetary assets and liabilities that are measured at fair value in a foreign currency are translated to the functional currency at the exchange rates when the fair value was determined. Foreign exchange gains and losses arising from the settlement of monetary items or from the translation of monetary items denominated in foreign currencies.

At the end of the reporting period are recognized in profit and loss, except when deferred in equity as qualifying cash flow hedges and qualifying net investment hedges, to the extent that the hedges are effective, in which case foreign currency differences are recognized in other comprehensive income.

When the hedged net investment is disposed of, the relevant amount in the other comprehensive income is transferred to profit or loss as part of the gain or loss on disposal.

Foreign exchange gains and losses that relate to borrowings and cash and cash equivalents are presented in profit or loss within "finance income" or "finance costs". All other net foreign exchange gains and losses are presented in profit or loss within "other operating income and expenses".

Translation differences on non-monetary financial assets and liabilities carried at fair value, are reported as part of the fair value gain or loss (e.g. translation differences on financial assets at fair value through profit or loss are recognized in profit or loss as part of the fair value gain or loss

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

v. **Transaksi dan Translasi dalam Mata Uang Asing** (Lanjutan)

2. **Transaksi dan Saldo** (Lanjutan)

Dan selisih translasi aset keuangan tersedia untuk dijual, diakui di dalam penghasilan komprehensif lain) dalam hal selisih nilai tukar asing yang telah diakui di dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke dalam laba atau rugi.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

v. ***Foreign Currency Transactions and Translation*** *(Continued)*

2. ***Transactions and Balances****(Continued)*

And translation differences on available-for-sale financial assets are recognized in other comprehensive income), in which case foreign currency differences that have been recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Dolar Amerika Serikat (USD)	16.782	16.162	*United States Dollar (USD)*
Dolar Hongkong (HKD)	2.157	2.082	*Hongkong Dollar (HKD)*

w. **Perpajakan**

1) **Pajak Penghasilan**

Pajak penghasilan badan dihitung untuk setiap perusahaan sebagai badan hukum sendiri.

Beban pajak penghasilan terdiri dari beban pajak kini dan beban pajak tangguhan. Beban pajak penghasilan diakui pada laba rugi, kecuali untuk komponen yang diakui secara langsung di ekuitas atau dalam penghasilan komprehensif lain.

Pajak Kini

Beban pajak kini terdiri dari estimasi utang atau restitusi pajak atas laba atau rugi kena pajak untuk tahun yang bersangkutan dan penyesuaian terkait dengan utang atau restitusi pajak tahun-tahun sebelumnya. Beban pajak kini diukur berdasarkan laba kena pajak dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan. Berdasarkan PERPPU No. 1 tanggal 31 Maret 2020, tarif pajak yang berlaku adalah sebesar 22%.

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tujuan pelaporan keuangan, dan nilai yang digunakan untuk tujuan perpajakan.

w. ***Taxation***

1) ***Income Taxes***

Corporate Income Tax is determined for each entity as a separate legal entity.

Income taxes comprises of current and deferred tax. Income tax expenses is recognized in profit or loss except to the extent that it relates to items recognized directly in equity or in other comprehensive income.

Current Tax

Current tax expenses comprises the expected tax payable or refundable on taxable income or loss for the year and any adjustment to the tax payable or refundable in respect of previous years. Current tax expenses is measured based on taxable income using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date. Based on PERPPU No. 1 dated 31 March 2020, the applicable tax rate is 22%.

Deferred Tax

Deferred tax is recognized in respect of temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes, and the amounts used for taxation purposes.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

w. **Perpajakan** (Lanjutan)

1) Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan untuk diterapkan atas perbedaan temporer pada saat pembalikan, berdasarkan peraturan yang telah berlaku atau secara substantif berlaku pada tanggal pelaporan. Metode ini juga mengharuskan pengakuan manfaat pajak masa depan, seperti kompensasi rugi fiskal, apabila besar kemungkinan manfaat pajak tersebut dapat direalisasi.

2) **Pajak Final**

Pendapatan dari penjualan lahan siap bangun, rumah hunian dan rumah toko merupakan subyek pajak final sebesar 5% dari jumlah bruto nilai jual, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2008 tanggal 4 November 2008 dan mengalami perubahan tarif menjadi 2,5% berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2016 yang berlaku sejak tanggal 8 September 2016.

Beban pajak final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan yang diakui pada tahun berjalan dan disajikan sebagi bagian dari beban operasi.

3) **Hal-hal perpajakan lainnya**

Koreksi terhadap liabilitas pajak diakui saat Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diterima atau, jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan.

x. **Laba per Saham**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar setelah disesuaikan dengan efek berpotensi saham biasa yang sifatnya dilutif.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

w. ***Taxation*** *(Continued)*

1) Income Taxes *(Continued)*

Deferred tax is measured at the tax rates that are expected to be applied to temporary differences when they reserve based on the laws that have been enacted or substantively enacted at the reporting date. This method also requires the recognition of future tax benefits, such as tax loss carryforwards, to the extent that realization of such benefits is probable.

2) Final Tax

Income arising from sale of land, residential houses, and shophouses are subject to final tax of 5% of total sales, based on Government Regulation No. 71 Year 2008 dated 4 November 2008 and the rate has changed to 2.5% based on Government Regulation No. 34 year 2016 which effectived since 8 September 2016.

Final income tax is recognized in proportion to the revenue recognized during the year and presented as part of operating expenses.

3) Other Tax

Amendments to tax obligations are recorded when an Tax Assessment Letter is received or, if appealed against, when the results of the appeal are determined.

x. ***Earnings per Share***

Basic earnings per share are computed by dividing profit attributable to owners of the parent company by the weighted average number of shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share are computed by dividing profit attributable to owners of the parent company by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all potential dilution.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

y. **Informasi Segmen**

Segmen adalah komponen yang dapat dibedakan dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk-produk tertentu (segmen usaha), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya. Segmen operasi dilaporkan secara konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan pimpinan operasi. Pengambil keputusan pimpinan operasi, yang bertanggungjawab di dalam mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengendali yang membuat keputusan strategis.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antara Grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

z. **Provisi**

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban legal maupun konstruktif sebagai hasil peristiwa lalu, yaitu kemungkinan besar arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban dan suatu estimasi terhadap jumlah dapat dilakukan. Provisi tidak diakui bagi kerugian operasi di masa depan.

Provisi ditinjau pada akhir tiap periode pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik. Apabila tidak ada lagi kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban, maka provisi tersebut dibatalkan.

Apabila dampak nilai waktu uang adalah material, maka provisi didiskontokan dengan menggunakan tarif sebelum pajak, jika lebih tepat, untuk mencerminkan risiko spesifik liabilitas. Ketika pendiskontoan digunakan, peningkatan cadangan karena berlalunya waktu diakui sebagai beban pendanaan.

aa. **Kontinjensi**

Liabilitas kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi adalah kecil.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

y. ***Segment Information***

Segments are distinguishable components of the Group which are engaged either in providing certain products (business segment), which have risks and rewards that are different from other segments. Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, has been identified as the steering committee that makes strategic decisions.

Segment revenues, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as things that can be allocated on a reasonable basis for that segment. Segments are determined before balances and transactions between the Group are eliminated as part of the consolidation process.

z. ***Provision***

Provisions are recognized when the Group have a legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of economic resources will be required to settle the obligation and an estimate can be made of the amount. Provision is not recognized for future operating losses.

Provisions are reviewed at the end of each reporting period and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of economic resources will be required to settle the obligation, the provision is reversed.

If the effect of the time value of money is material, provisions are discounted using a current pre tax rate that reflects, where appropriate, the risk specific to the liability. When discounting is used, the increase in the provision due to the passage of time is recognized as a financing cost.

aa. ***Contingencies***

Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. Contingent liabilities are disclosed in the notes to consolidated financial statements unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

2. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

aa. **Kontinjensi** (Lanjutan)

Aset kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian, namun diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika terdapat kemungkinan suatu arus masuk manfaat ekonomis mengalir ke dalam entitas.

bb. **Peristiwa Setelah Periode Pelaporan**

Peristiwa setelah periode pelaporan menyajikan bukti kondisi yang terjadi pada akhir periode pelaporan (peristiwa penyesuaian) yang dicerminkan di dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang bukan merupakan peristiwa penyesuaian, diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian bila material.

2. ***MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION*** *(Continued)*

aa. ***Contingencies*** *(Continued)*

Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.

bb. ***Events After the Reporting Period***

Events after the reporting period that provide evidence of conditions that existed at the end of the reporting period (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements.

Events after the reporting period that are not adjusting events are disclosed in the notes to consolidated financial statements when material.

---

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan kedalam berbagai kategori pada saat pengakuan awal sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup yang seperti diungkapkan pada Catatan 2e.

3. ***SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS***

The preparation of the Group' consolidated financial statements require management to make judgments, 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 period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

Judgements

The following judgements are made by management in the process of applying the Group accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

The Group determine the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities into various categories at inception in accordance with the Group' accounting policies disclosed in Note 2e.

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (Lanjutan)

Pertimbangan (Lanjutan)

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, mesin-mesin terkait 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, instalasi air bersih, peralatan proyek, alat-alat pengangkutan, peralatan dan perabot 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.

- Persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Grup dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

Investasi pada Entitas Asosiasi

Manajemen telah menilai tingkat pengaruh Grup pada PT Langgeng Sakti Persada, PT Sukses Pratama Gemilang, PT Bintang Emerald Perdana, PT Serumpun Lestari Sejahtera dan PT Cakrawala Bintang Unggulan dengan kepemilikan pada masing-masing sebesar 50%, PT Royal Sentul Resort Hotel dengan kepemilikan sebesar 48%, PT Jakarta Polo and Equestrian dengan kepemilikan sebesar 42%, PT Group Seventy Asia dengan kepemilikan sebesar 45% dan PT Izumi Sentul Realty (Dahulu PT Sentul Summit Development) dengan kepemilikan pada sebesar 10%, dengan kepemilikan tersebut Grup memiliki pengaruh signifikan, sehingga diakui sebagai investasi pada entitas asosiasi (Catatan 11).

Pengaturan Bersama

Untuk seluruh pengaturan bersama yang terstruktur dalam kendaraan terpisah, Grup menilai substansi pengaturan bersama tersebut dalam menentukan apakah hal tersebut merupakan ventura bersama atau operasi bersama.

*3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS** (Continued)*

***Judgements** (Continued)*

Classification of property

The Group determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory:

- *Investment property consist of land and buildings and leasehold improvements, machinery related to hotel facilities and construction in progress which are not intended for use by or in the course of the Group's operations and are not held for sale in the ordinary course of the Group's business, but are used to earn rental income and increase in value.*

- *Property and equipment consist of land, buildings, water installation, project equipments, transportation equipments, furniture and fixture and construction in progress which are used in the Group's operations and are not held for sale in the ordinary course of the Group's business and are not used to earn rental income.*

- *Inventory consists of property that is held for sale in the ordinary course of business. Principally, this is residential property that the Group develops and intends to sell before or on completion of construction.*

Investment in Associates Entities

Management has assessed the level of influence of the Group in PT Langgeng Sakti Persada, PT Sukses Pratama Gemilang, PT Bintang Emerald Perdana, PT Serumpun Lestari Sejahtera and PT Cakrawala Bintang Unggulan with ownership interest of 50% each, PT Royal Sentul Resort Hotel with ownership of 48%, PT Jakarta Polo and Equestrian with ownership of 42%, PT Group Seventy Asia with ownership of 45% and PT Izumi Sentul Realty (Formerly PT Sentul Summit Development) with ownership of 10%, with that ownership the Group has significant influence, thus recognized as investment in associates (Note 11).

Joint Arrangement

For all joint arrangement structured in separate vehicles the Group must assess the substance of the joint arrangement in determining whether it is classified as a joint venture or joint operation.

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (Lanjutan)

Pertimbangan (Lanjutan)

Pengaturan Bersama (Lanjutan)

Penilaian ini mensyaratkan Grup untuk mempertimbangkan apakah terdapat hak pada aset neto pengaturan bersama (dalam hal dikasifikasikan sebagau ventura bersama), atau hak untuk dan kewajiban atas aset tertentu, liabilitas, beban, dan pendapatan (dalam hal dikasifikasikan sebagai operasi bersama). Faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh Grup adalah:

- Struktur;
- Bentuk badan hukum;
- Perjanjian kontraktual;
- Fakta dan keadaan lain.

Ketika mempertimbangkan faktor-faktor tersebut, Grup telah menentukan bahwa seluruh pengaturan bersama yang terstruktur melalui kendaraan terpisah memberikannya hak atas aset neto dan oleh karena itu diklasifikasikan sebagai ventura bersama.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini.

Grup mendasarkan estimasi dan asumsi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya.

*3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS** (Continued)*

***Judgements** (Continued)*

***Joint Arrangement** (Continued)*

This assessment requires the Group to consider whether it has rights to the joint arrangement's net assets (in which case it is classified as a joint venture), or rights to and obligations for specific assets, liabilities, expenses, and revenues (in which case it is classified as a joint operation). Factors the Group must consider include:

- *Structure;*
- *Legal form;*
- *Contractual agreement;*
- *Other facts anad circumstances.*

Upon consideration of these factors, the Group has determined that all of its joint arrangement structured through separate vehicles give it rights to the net assets and are therefore classified as joint ventures.

Income Tax

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are disclosed below.

The Group based its estimates and assumptions on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Allowance for Impairment of Trade Receivables

The Group evaluate specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations.

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha (Lanjutan)

Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang usaha pelanggan guna mengurangi jumlah piutang usaha yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

Nilai tercatat dari piutang usaha Perusahaan dan entitas anak sebelum penyisihan penurunan nilai piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 472.201.372.297 dan Rp 321.277.070.737. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 6.

Masa Manfaat dari Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 3 sampai 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya beban penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Nilai tercatat bersih atas aset tetap Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp 311.032.239.875 dan Rp 267.024.112.490. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 12.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan selain Goodwill

Grup menilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai semua aset non-keuangan, selain *Goodwill*, pada setiap tanggal pelaporan. Aset non-keuangan diuji untuk penurunan nilai apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tidak dapat dipulihkan kembali. Hal ini memerlukan estimasi nilai unit penghasil kas.

*3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS** (Continued)*

***Estimates and Assumptions** (Continued)*

***Allowance for Impairment of Trade Receivable** (Continued)*

In these cases, the Group use judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status based on third party credit reports and known market factors, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its trade receivables amounts that the Group expect to collect. These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment of trade receivables.

The carrying amount of the Group trade receivables before allowance for impairment of trade receivables as of 31 December 2025 and 2024, amounting to Rp 472,201,372,297 and Rp 321,277,070,737, respectively. Further details are disclosed in Note 6.

Useful Lives of Property and Equipment

The costs of property and equipment are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these property and equipment to be within 3 to 20 years. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conduct its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised.

The net carrying amount of the Company and subsidiaries' property and equipment as of 31 December 2025 and 2024 were Rp 311,032,239,875 and Rp 267,024,112,490, respectively. Further details disclosed in Note 12.

Impairment of Non-Financial Assets other than Goodwill

The Group assesses whether there are any indications of impairment for all non-financial assets, other than Goodwill, at each reporting date. Non-financial assets are tested for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount of the asset may not be recoverable.

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan selain Goodwill (Lanjutan)

Estimasi nilai mengharuskan Grup untuk membuat perkiraan arus kas masa depan yang diharapkan dari Unit Penghasil Kas dan juga memilih tingkat diskonto yang sesuai untuk menghitung nilai sekarang dari arus kas tersebut. Apabila terdapat nilai yang tidak bisa diestimasi secara andal, jumlah yang dapat dipulihkan didasarkan pada nilai wajar dikurangi biaya penjualan.

Pengakuan Pendapatan dan Beban Pokok Pendapatan

Pada tahun 2025 Grup mengakui pendapatan dan beban pokok pendapatan diukur berdasarkan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 2u.

Dalam membuat asumsi, Grup mengevaluasi berdasarkan pengalaman di waktu yang lampau dan bantuan dari spesialis. Pendapatan dari proyek diungkapkan dalam Catatan 26 dan beban pokok pendapatan proyek diungkapkan dalam Catatan 27.

Aset Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen diisyaratkan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak dan strategi perencanaan pajak masa depan.

Nilai tercatat pajak tangguhan yang diakui pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 10.356.840.452 dan Rp 11.842.136.786. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 19d.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Grup menentukan nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan pada pasar aktif dengan menggunakan teknik penilaian

*3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS** (Continued)*

***Estimates and Assumptions** (Continued)*

***Impairment of Non-Financial Assets other than Goodwill** (Continued)*

This requires an estimation of the value in use of the cash generating-units. Estimating the value in use requires the Group to make an estimate of the expected future cash flows from the Cash-Generating Unit and also choose a suitable discount rate in order to calculate the present value of those cash flows. In cases were the value in use cannot be reliably estimated, the recoverable amount is based on the fair value less cost to sell.

Revenue and Cost of Revenue Recognition

In 2025 the Group recognize revenues and cost of sales is measured based on the accounting policies described in Note 2u.

In making assumptions, the Group evaluate them based on past experience and with the assisstance of specialists. Revenue from the project disclosed in Note 26 and cost of revenue from the project disclosed in Note 27.

Deferred Tax Assets

Deferred tax assets are recognized for all unused tax losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilised. Significant management estimate is required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and level of future taxable profits together with future tax planning strategies.

The carrying value of deferred tax assets as of 31 December 2025 and 2024 amounting to Rp 10,356,840,452 and Rp 11,842,136,786, respectively. Further details are disclosed in Note 19d.

Fair Value of Financial Instruments

The Group determine the fair value of financial instruments that are not traded in an active market, using valuation techniques.

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Teknik tersebut dipengaruhi secara signifikan oleh asumsi yang digunakan, termasuk tingkat suku bunga diskonto dan estimasi arus kas di masa depan. Dalam hal tersebut, estimasi nilai wajar yang diturunkan tidak selalu dapat disubstansikan oleh perbandingan dengan pasar independen dan, dalam banyak kasus, tidak dapat segera direalisasikan.

Apabila input yang digunakan untuk mengukur nilai wajar aset dan liabilitas dapat dikategorikan di dalam tingkat yang berbeda di dalam hierarki nilai wajar hierarki, maka penilaian nilai wajar dikategorikan di dalam keseluruhan pada tingkat yang sama di dalam hierarki nilai wajar sebagai input terendah yang signifikan terhadap pengukuran.

Grup mengakui transfer antara tingkatan di dalam hierarki nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan selama perubahan tersebut terjadi.

Metode dan asumsi yang diterapkan, dan teknik penilaian yang digunakan, diungkapkan di dalam Catatan 36.

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau UPK melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi beban untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan beban tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset.

Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Arus kas diproyeksikan untuk sepuluh tahun ke depan dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum ada perikatannya atau investasi signifikan di masa depan yang akan meningkatkannya kinerja dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling sensitif terhadap tingkat diskonto yang digunakan untuk model arus kas yang didiskontokan seperti halnya dengan arus kas masuk masa depan yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

*3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS** (Continued)*

***Estimates and Assumptions** (Continued)*

***Fair Value of Financial Instruments Assumptions** (Continued)*

Those techniques are significantly affected by the assumptions used, including discount rates and estimates of future cash flows. In that regard, the derived fair value estimates cannot always be substantiated by comparison with independent markets and, in many cases, may not be capable of being realised immediately.

If the inputs used to measure the fair value of asset or liability might be categorized in different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorized in its entirety in the same level of the fair value hierarchy as the lowest level input that is significant to the entire measurement.

The Group recognize transfers between levels of the fair value hierarchy at the end of the reporting period during which the change has occurred.

The methods and assumptions applied, and the valuation techniques used, are disclosed in Note 36.

Impairment occurs when the carrying amount of an asset or CGU exceeds its recoverable value, which is the greater of the fair value less costs to sell and its value in use. Fair value less expenses to sell is based on the availability of data from binding sales agreements made in the normal transaction of similar assets or observable market prices less additional expenses attributable to disposal of the asset.

The value-in-use calculation is based on a discounted cash flow model. The future cash flows projection is for a period of five years and does not include restructuring activities that the Group are not yet committed to or significant future investments that will enhance the asset's performance of the CGU being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discounted rate used for the discounted cash flows model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes.

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Pensiun dan Imbalan Kerja

Grup menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai dan kenaikan tingkat gaji di masa depan pada tiap akhir periode pelaporan. Tingkat suku bunga adalah yang tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menetapkan arus kas keluar masa depan yang diharapkan yang diisyaratkan untuk menyelesaikan kewajiban pensiun. Di dalam menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi oleh mata uang di mana manfaat tersebut akan dibayarkan dan memiliki syarat-syarat jatuh tempo yang mendekati syarat-syarat kewajiban pensiun terkait.

Tingkat kenaikan gaji di masa depan, Grup dan entitas anak mengumpulkan semua data historis terkait dengan perubahan dasar gaji dan menyesuaikannya pada rencana bisnis di masa depan.

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih.

Nilai tercatat atas liabilitas imbalan kerja Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp 35.887.973.253 dan Rp 39.726.950.950. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 21.

Pertimbangan Komponen Pembiayaan yang Signifikan dalam Kontrak

Perusahaan menjual rumah 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 atau pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani. Perusahaan 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 ke pelanggan serta suku bunga yang berlaku di pasar.

*3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS** (Continued)*

***Estimates and Assumptions** (Continued)*

Pension and Employee Benefits

The Group determine the appropriate discount rate and future salary increase at the end of each reporting period. The discount rate is interest rate that should be used to determine the present value of estimated future cash outflows expected to be required to settle the pension obligations. In determining the appropriate discount rate, the Group consider the interest rates of government bonds that are denominated in the currency in which the benefits will be paid and that have terms to maturity approximating the terms of the related pension obligation.

For the rate of future salary increases, the Group collect all historical data relating to changes in base salaries and adjusts it for future business plans.

While the Group believe that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group' actual experiences or significant changes in the Group' assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense.

The carrying amount of the Group's liabilities for employee benefits as of 31 December 2025 and 31 December 2024 were Rp 35,887,973,253 and Rp 39,726,950,950*, respectivey. Further details are disclosed in Note 21.*

Consideration of Significant Financing Component in a Contract

The Company sells houses 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 or payment of a lower transaction price when the contract is signed. The Company 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 to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market.

3. **PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN** (Lanjutan)

Pertimbangan Komponen Pembiayaan yang Signifikan dalam Kontrak (Lanjutan)

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Perusahaan menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas rumah ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah sesuai karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

*3. **SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS** (Continued)*

***Consideration of Significant Financing Component in a Contract** (Continued)*

In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rates implicit in the contracts (i.e., the interest rate that discounts the cash selling price of the houses to the amount paid in advance) an appropriate because this is commensurate with the rates that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customers at contracts inceptions.

4. **KEPENTINGAN NON-PENGENDALI**

Rincian kepentingan non-pengendali atas ekuitas dan bagian atas hasil bersih entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

*4. **NON-CONTROLLING INTEREST***

Details of the non-controlling interests in the equity and the part of the net results of consolidated subsidiaries are as follows:

Entitas anak/*Subsidiary*	Domisili/ *Domicile*	Jumlah (dalam ribuan Rupiah)/ *Amount (in thousands Rupiah)* 31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*
PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak/ *PT Bukit Jonggol Asri (BJA) and subsidiary*	Bogor	701.706.553	697.632.816
PT Sentul PP Properti (SPP)/ *PT Sentul PP Properti (SPP)*	Bogor	47.588.447	47.744.126
Lainnya/*Others*	Bogor	4.880.430	6.239.562
T o t a l		754.175.430	751.616.504

Proporsi kepemilikan saham yang dimiliki oleh kepentingan non-pengendali dengan jumlah material adalah sebagai berikut:

The proportion of ownership of shares held by non-controlling interests in the amount of material is as follows:

Entitas anak/*Subsidiary*	Persentase kepemilikan (%)/ *Percentage of ownership (%)* 31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*
PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak/ *PT Bukit Jonggol Asri (BJA) and subsidiary*	20	20
PT Sentul PP Properti (SPP)/ *PT Sentul PP Properti (SPP)*	49	49

Laba (rugi) yang dialokasikan untuk kepentingan non-pengendali dengan jumlah material adalah sebagai berikut:

Profit (loss) allocated to non-controlling interests in the amount of material is as follows:

Entitas anak/*Subsidiary*	Jumlah (dalam ribuan Rupiah)/ *Amount (in thousands Rupiah)* 31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*
PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak/ *PT Bukit Jonggol Asri (BJA) and subsidiary*	4.073.738	(3.270.178)
PT Sentul PP Properti (SPP)/ *PT Sentul PP Properti (SPP)*	(155.679)	(205.982)

4. **KEPENTINGAN NON-PENGENDALI** (Lanjutan) / ***NON-CONTROLLING INTEREST*** *(Continued)*

Berikut adalah ringkasan informasi keuangan entitas anak dari Grup yang memiliki kepentingan non-pengendali yang material terhadap Grup dan didasarkan pada jumlah sebelum eliminasi antar Perusahaan.

The following are summary of financial information of subsidiaries of the Group which have a non-controlling interest are material to the Group and are based on the number before inter-company eliminations.

Ringkasan laporan posisi keuangan BJA dan entitas anak adalah sebagai berikut:

BJA and subsidiaries summary statement of financial position is as follows:

	Dalam ribuan rupiah/*in thousands rupiah*		
	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Aset lancar	214.659.465	209.233.086	*Current assets*
Aset tidak lancar	3.679.026.371	3.659.192.882	*Non-current assets*
Liabilitas jangka pendek	(70.079.769)	(87.828.581)	*Current liabilities*
Liabilitas jangka panjang	(315.072.183)	(292.432.190)	*Non-current liabilities*
Total ekuitas	3.508.533.884	3.488.165.197	*Total equity*
Diatribusikan ke:			*Attributable to:*
Pemilik entitas induk	2.806.827.107	2.790.532.157	*Owners of the parent company*
Kepentingan non-pengendali	701.706.777	697.633.039	*Non-controlling interest*

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain BJA dan entitas anak adalah sebagai berikut:

BJA and subsidiaries summary statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows:

	Dalam ribuan rupiah/*in thousands rupiah*		
	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Pendapatan neto	46.573.427	20.175.000	*Net revenues*
Beban pokok pendapatan	(16.626.168)	(6.616.800)	*Cost of revenues*
Beban usaha	(2.700.713)	(1.316.174)	*Operating expenses*
Beban keuangan	387.163	(24.412.584)	*Finance expenses*
Pendapatan (beban) lain-lain	(7.265.022)	(4.180.333)	*Others income (expense)*
Laba sebelum pajak	20.368.687	(16.350.891)	***Profit before tax***
Beban pajak	-	-	*Tax expense*
Laba tahun berjalan	20.368.687	(16.350.891)	***Profit for the year***
Penghasilan komprehensif lain	-	-	***Other comprehensive income***
Penghasilan komprehensif tahun berjalan	20.368.688	(16.350.891)	***Comprehensive income for the year***

4. **KEPENTINGAN NON-PENGENDALI** (Lanjutan) / 4. ***NON-CONTROLLING INTEREST*** *(Continued)*

Ringkasan laporan arus kas BJA dan entitas anak adalah sebagai berikut: / *BJA and subsidiaries summary statement of cash flows is as follows:*

	Dalam ribuan rupiah/*in thousands rupiah*		
	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Arus kas untuk aktivitas operasi	15.467.452	(16.962.614)	*Cash flow for operating activities*
Arus kas untuk aktivitas investasi	(947.450)	-	*Cash flow for investing activities*
Arus kas dari aktivitas pendanaan	(12.914.810)	20.190.546	*Cash flow from financing activities*
Kenaikan neto dalam kas dan setara kas	1.605.192	3.227.932	*Net increase in cash and cash equivalents*

Ringkasan laporan posisi keuangan SPP adalah sebagai berikut: / *SPP summary statement of financial position is as follows:*

	Dalam ribuan rupiah/*in thousands rupiah*		
	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Aset lancar	170.013.653	170.062.955	*Current assets*
Liabilitas jangka pendek	(72.894.373)	(72.625.963)	*Current liabilities*
Total ekuitas	97.119.280	97.436.992	*Total equity*
Diatribusikan ke:			*Attributable to:*
Pemilik entitas induk	49.530.832	49.692.866	*Owners of the parent company*
Kepentingan non-pengendali	47.588.447	47.744.126	*Non-controlling interest*

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain SPP adalah sebagai berikut: / *SPP summary statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows:*

	Dalam ribuan rupiah/*in thousands rupiah*		
	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Beban lain-lain	(317.713)	(420.371)	*Other expense*
Rugi sebelum pajak	(317.713)	(420.371)	***Loss before tax***
Beban pajak	-	-	*Tax expense*
Rugi tahun berjalan	(317.713)	(420.371)	***Loss for the year***
Penghasilan komprehensif lain	-	-	***Other comprehensive income***
Rugi komprehensif tahun berjalan	(317.713)	(420.371)	***Comprehensive loss for the year***

Ringkasan laporan arus kas SPP adalah sebagai berikut: / *SPP summary statement of cash flows is as follows:*

	Dalam ribuan rupiah/*in thousands rupiah*		
	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Arus kas dari aktivitas operasi	132.287	53.629	*Cash flow from operating activities*
Arus kas untuk aktivitas investasi		-	*Cash flow from investing activities*
Arus kas untuk aktivitas pendanaan	(181.590)	(1.026.902)	*Cash flow from financing activities*
Penurunan neto dalam kas dan setara kas	(49.303)	(973.273)	*Net decrease in cash and cash equivalents*

5. KAS DAN SETARA KAS / *5. CASH AND CASH EQUIVALENTS*

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*	
K a s	760.532.693	273.277.388	***Cash on hand***
B a n k			***Cash in banks***
Dalam Rupiah	517.861.923.054	261.385.771.094	*In Rupiah*
Dalam Dolar AS	216.976.491	236.336.602	*In US Dollar*
Sub-total	518.839.432.238	261.895.385.084	*Sub-total*
Deposito berjangka	42.627.892.237	12.009.277.701	***Time deposits***
T o t a l	561.467.324.475	273.904.662.785	***T o t a l***

Deposito berjangka memiliki jangka waktu 1 bulan sejak tanggal penempatan dan dikenakan tingkat suku bunga berkisar 2,25% - 5,25% dan 2,48% - 6,00%, per tahun untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024.

Time deposits have term within 1 month after placement date and bear an annual interest rate ranging from 2.25% - 5.25% and 2.48% - 6.00% per annum for the year ended 31 December 2025 and 2024, respectively.

Pendapatan bunga deposito berjangka untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 492.604.909 dan Rp 467.743.430.

Interest income from time deposits for the year ended 31 December 2025 and 2024 amounted to Rp 492,604,909 and Rp 467,743,430, respectively.

6. PIUTANG USAHA / *6. TRADE RECEIVABLES*

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*	
Pihak ketiga			***Third parties***
Penjualan rumah hunian, ruko dan lahan siap bangun	425.153.346.366	277.667.842.955	*Sales of residential, shop houses and developed land*
Jasa pelayanan dan pemeliharaan	31.150.939.358	38.113.289.222	*Services and maintenance*
Lain-lain	15.897.086.573	5.495.938.560	*O t h e r s*
Sub-total	472.201.372.297	321.277.070.737	*Sub-total*
Penyisihan kerugian penurunan nilai	(61.767.809.287)	(60.158.585.203)	*Allowance for impairment losses*
Pihak ketiga - Neto	410.433.563.010	261.118.485.534	***Third parties - Net***

Analisa berdasarkan umur piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The aging analysis of the trade receivables as of 31 December 2025 and 2024 are as follows:

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*	
Belum jatuh tempo	235.707.472	90.114.698.928	*Not yet due*
Lewat jatuh tempo:			*Overdue:*
Kurang dari 3 bulan	16.393.646.357	2.429.253.148	*Less than 3 months*
3 – 6 bulan	156.877.499.084	8.393.882.189	*3 - 6 months*
6 bulan – 1 tahun	8.410.539.578	10.327.776.341	*6 months - 1 year*
Lebih dari 1 tahun	290.283.979.806	210.011.460.131	*Over 1 year*
T o t a l	472.201.372.297	321.277.070.737	*T o t a l*
Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	(61.767.809.287)	(60.158.585.203)	*Due and impaired*
N e t o	410.433.563.010	261.118.485.534	***N e t***

6. **PIUTANG USAHA** (Lanjutan)

Analisa mutasi saldo penyisihan kerugian penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

6. ***TRADE RECEIVABLES*** *(Continued)*

An analysis of the movement in the balance of allowance for impairment of losses of trade receivable are as follows:

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Saldo awal	60.158.585.203	56.908.439.343	*Beginning balance*
Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang usaha (Catatan 30)	6.286.295.762	3.250.145.860	*Allowance for impairment of losses of trade receivable (Note 30)*
Pemulihan piutang tak tertagih (Catatan 30)	(4.677.071.678)	-	*Recovery of uncollectible accounts (Note 30)*
Saldo akhir	61.767.809.287	60.158.585.203	***Ending balance***

Berdasarkan hasil penelaahan keadaan akun piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah penyisihan penurunan nilai piutang usaha di atas cukup untuk menutup kerugian atas tidak tertagihnya piutang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Based on the review of the status of the individual trade receivables at the end of year, management believes that the above allowance for impairment of trade receivables is adequate to cover the possible losses that may arise from the non-collection of accounts as of 31 December 2025 and 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 seluruh piutang usaha Grup merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

As of 31 December 2025 and 2024, the Group' trade receivables are denominated in Rupiah.

7. **ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA**

7. ***OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS***

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Piutang lain-lain, setelah dikurangi penyisihan penurunan nilai	1.150.939.989.934	584.057.337.398	*Other receivables, net of allowance for impairment*
Dana yang dibatasi penggunaannya	111.399.524.841	17.746.429.653	*Restricted funds*
T o t a l	1.262.339.514.775	601.803.767.051	***T o t a l***

a. **Piutang Lain-lain**

a. ***Other Receivables***

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Pihak ketiga			***Third parties***
PT Andalan Darma Insan	909.410.922.307	412.577.487.478	*PT Andalan Darma Insan*
PT Primatama Cahaya Sentosa	36.979.598.480	36.800.000.000	*PT Primatama Cahaya Sentosa*
PT Karya Permata Negara	20.000.000.000	20.000.000.000	*PT Karya Permata Negara*
PT Pison Nusantara	4.500.000.000	4.500.000.000	*PT Pison Nusantara*
Lain-lain (saldo masing-masing di bawah Rp 500 juta)	192.103.816.228	122.271.582.001	*Others (each amount below Rp 500 million)*
T o t a l	1.162.994.337.015	596.149.069.479	***T o t a l***
Penyisihan penurunan nilai	(12.054.347.081)	(12.091.732.081)	*Allowance for impairment*
N e t o	1.150.939.989.934	584.057.337.398	***N e t***

7. **ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA** (Lanjutan)

a. **Piutang Lain-lain**

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh piutang lain-lain Grup merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Analisa mutasi saldo penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Saldo awal	12.091.732.081	12.091.732.081	*Beginning balance*
Penghapusan	(37.385.000)	-	*Write-off*
Saldo akhir	12.054.347.081	12.091.732.081	***Ending balance***

PT Andalan Darma Insan (ADI)

Perusahaan

Pada tanggal 23 September 2020, Perusahaan memberikan pinjaman untuk ekspansi usaha kepada ADI, pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan jatuh tempo dalam satu tahun. Perjanjian ini telah mengalami perubahan beberapa kali, terakhir berdasarkan perubahan perjanjian pinjaman tanggal 31 Desember 2025, pinjaman ini jatuh tempo pada 31 Desember 2026.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo piutang lain-lain Perusahaan dari ADI masing-masing sebesar Rp 23.400.000.000.

Pada tanggal 1 Oktober 2019, GRSA mengadakan kesepakatan dengan ADI, pihak ketiga, sebagai agen penjual untuk mencarikan tanah di Desa Babakan Madang dengan maksimal penempatan dana sebesar Rp 110.000.000.000.

Entitas Anak

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 30 Juli 2021, GRSA, ADI dan PT Daya Kharisma Nusantara (DKN) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban DKN kepada ADI sebesar Rp 5.953.851.668.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 30 Juli 2021, GRSA, ADI dan PT Megasakti Citra Lestari (MCL) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban MCL kepada ADI sebesar Rp 8.597.440.833.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 30 Juli 2021, GRSA, ADI dan PT Sentra Minindo (SM) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban SM kepada ADI sebesar Rp 16.180.000.067.

7. ***OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS*** *(Continued)*

a. Other Receivables

As of 31 December 2025 and 2024, the Group' other receivables are denominated in Rupiah.

An analysis of the movement in the balance of allowance for impairment losses are as follows:

PT Andalan Darma Insan (ADI)

The Company

As of 23 September 2020, the Company provide a loan for business expansion to ADI, this loan bears no interest and matures within one year. This agreement has been change with several addendums, last extention based on loan agreement dated 31 December 2025, this loan has extended until 31 December 2026.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding balance of the Company's other receivable from ADI amounted to Rp 23,400,000,000, respectively.

On 1 October 2019, GRSA had an agreement with ADI, a third party, as a selling agent to find land in Babakan Madang Village with a maximum placement of funds amounting to Rp 110,000,000,000.

Subsidiaries

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Based on loan agreement dated 30 July 2021, GRSA, ADI and PT Daya Kharisma Nusantara (DKN) agreed to transfer all rights and obligations of DKN to ADI amounting to Rp 5,953,851,668.

Based on loan agreement dated 30 July 2021, GRSA, ADI and PT Megasakti Citra Lestari (MCL) agreed to transfer all rights and obligations of MCL to ADI amounting to Rp 8,597,440,833.

Based on loan agreement dated 30 July 2021, GRSA, ADI and PT Sentra Minindo (SM) agreed to transfer all rights and obligations of SM to ADI amounting to Rp 16,180,000,067.

8. **ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA** (Lanjutan)

a. **Piutang Lain-lain** (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 1 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Wira Dharma Sejahtera (WDS) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban WDS kepada ADI sebesar Rp 1.492.000.000.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 3 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Bararangga Wirasmuda (BRW) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban BRW kepada ADI sebesar Rp 45.705.416.125.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 3 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Bintang Gemilang Sukses (BGS) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban BGS kepada ADI sebesar Rp 53.808.000.000.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 3 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Sentul Air Nusantara (SAN) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban SAN kepada ADI sebesar Rp 54.945.000.000.

Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban tersebut, berdasarkan addendum perjanjian pada tanggal 2 Oktober 2020, GRSA menyetujui peningkatan nilai pembelian tanah menjadi maksimal sebesar Rp 300.000.000.000.

Pada 5 Mei 2022, terdapat perubahan perjanjian mengenai peningkatan maksimal penempatan dana menjadi sebesar Rp 650.000.000.000 dan jatuh tempo perjanjian menjadi 3 Mei 2024.

Pada 3 Mei 2024, terdapat perubahan perjanjian mengenai peningkatan maksimal penempatan dana menjadi sebesar Rp 999.000.000.000 dan jatuh tempo perjanjian menjadi 1 Mei 2026.

ADI sebagai agen berhak memperoleh fee sebesar 1% dari nilai tanah, yang wajib dibayarkan GRSA dengan selesainya pelaksanaan pekerjaan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, piutang lain-lain GRSA dari ADI masing-masing sebesar 850.935.935.633 dan Rp 332.150.300.804.

*8. **OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS** (Continued)*

*a. **Other Receivables** (Continued)*

***Subsidiaries** (Continued)*

***PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)** (Continued)*

Based on loan agreement dated 1 October 2021, GRSA, ADI and PT Wira Dharma Sejahtera (WDS) agreed to transfer all rights and obligations of WDS to ADI amounting to Rp 1,492,000,000.

Based on loan agreement dated 3 October 2021, GRSA, ADI and PT Bararangga Wirasmuda (BRW) agreed to transfer all rights and obligations of BRW to ADI amounting to Rp 45,705,416,125.

Based on loan agreement dated 3 October 2021, GRSA, ADI and PT Bintang Gemilang Sukses (BGS) agreed to transfer all rights and obligations of BGS to ADI amounting to Rp 53,808,000,000.

Based on loan agreement dated 3 October 2021, GRSA, ADI and PT Sentul Air Nusantara (SAN) agreed to transfer all rights and obligations of SAN to ADI amounting to Rp 54,945,000,000.

In connection with the transfer of rights and obligations, based on the addendum to the agreement dated 2 October 2020, GRSA agreed to increase the purchase value of land to a maximum of Rp 300,000,000,000.

On 5 May 2022, there was a change in the agreement regarding an increase in the maximum placement of funds to Rp 650,000,000,000 and the maturity of the agreement is 3 May 2024.

On 3 May 2024, there was a change in the agreement regarding an increase in the maximum placement of funds to Rp 999,000,000,000 and the maturity of the agreement is 3 May 2026.

ADI as an agent has the right to get a fee of 1% of the land, which GRSA has the obligation to use upon the completion of the work.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding balance of the other receivable GRSA from ADI amounted to 850,935,935,633 and Rp 332,150,300,804, respectively.

7. **ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA** (Lanjutan)

a. **Piutang Lain-lain** (Lanjutan)

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

Pada tanggal 17 Januari 2020, GGEA memberikan pinjaman untuk ekspansi usaha kepada ADI, pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan jatuh tempo dalam satu tahun. Perjanjian ini telah mengalami perubahan beberapa kali, terakhir berdasarkan perubahan perjanjian pinjaman tanggal 21 Juni 2025, pinjaman ini jatuh tempo pada 20 Juni 2026.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo piutang lain-lain GGEA dari ADI masing-masing sebesar Rp 35.074.986.674 dan Rp 57.027.186.674.

PT Karya Permata Negara (KPN)

Perusahaan

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 24 Maret 2024, Perusahaan memberikan pinjaman kepada KPN, pihak ketiga, sebesar Rp 20.000.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu satu tahun yang akan berakhir pada 24 Maret 2025. Terdapat addendum perjanjian pinjaman pada 24 Maret 2025, addendum ini membahas tentang perpanjangan tanggal jatuh tempo sampai dengan 24 Maret 2026.

PT Primatama Cahaya Sentosa (PCS)

Entitas Anak

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 6 September 2021, GRSA memberikan pinjaman kepada PCS, pihak ketiga, sebesar Rp 36.800.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu satu tahun yang akan berakhir pada 6 September 2022. Perjanjian ini mengalami perubahan, berdasarkan perjanjian pada tanggal 8 September 2025, pinjaman ini akan jatuh tempo tanggal 8 September 2026.

PT Pison Nusantara (PN)

Entitas Anak

PT Karya Megah Sukses (KMS)

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 20 April 2012, KMS memberikan pinjaman kepada PN, pihak ketiga, sebesar Rp 4.500.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan jatuh tempo pada 31 Desember 2015. Pada tanggal 31 Desember 2015 telah dilakukan pencadangan sebesar seluruh nilai piutang.

*7. **OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS** (Continued)*

*a. **Other Receivables** (Continued)*

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

As of 17 January 2020, GGEA provide a loan for business expansion to ADI, this loan bears no interest and matures within one year. This agreement has been change with several addendums, last extention based on loan agreement dated 21 June 2025, this loan has extended until 20 June 2026.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding balance of the other receivable GGEA from ADI amounted to Rp 35,074,986,674 and Rp 57,027,186,674, respectively.

PT Karya Permata Negara (KPN)

The Company

Based on loan agreement dated 24 March 2024, the Company provided a loan to KPN, a third party, amounting to Rp 20,000,000,000. This loan bears no interest and has a term of one year which will expire on 24 March 2025. There is an addendum to the loan agreement on 24 March 2025, this addendum discusses the extension of the maturity date until 24 March 2026.

PT Primatama Cahaya Sentosa (PCS)

Subsidiaries

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Based on loan agreement dated 6 September 2021, GRSA provided a loan to PCS, a third party, amounting to Rp 36,800,000,000. This loan bears no interest and has a term of one year which will expire on 6 September 2022. This loan has been extended, based on loan agreement dated 8 September 2025, this loan has extended until 8 September 2026.

PT Pison Nusantara (PN)

Subsidiaries

PT Karya Megah Sukses (KMS)

Based on the Agreement Letter on the date 20 April 2012, KMS provided a loan to PN, a third party, amounting to Rp 4,500,000,000. This loan bears no interest and matures in 31 December 2015. On the date of 31 December 2015, an allowance has been made for the entire value of the receivables.

7. **ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA** (Lanjutan) / ***OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS*** *(Continued)*

b. **Dana yang Dibatasi Penggunaannya** / *b. **Restricted Funds***

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	64.598.375.671	340.674.850	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	19.285.647.389	7.489.252.372	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Banten	13.297.729.019	-	*PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Banten*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6.861.617.704	779.293.583	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	3.578.866.891	5.374.219.388	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	2.559.635.825	2.545.337.118	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Permata Tbk	1.217.652.342	1.217.652.342	*PT Bank Permata Tbk*
T o t a l	111.399.524.841	17.746.429.653	***T o t a l***

Dana Grup yang ditempatkan pada beberapa bank pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 merupakan dana pencairan KPR dari konsumen. Berdasarkan pernyataan yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli antara Perusahaan dan bank.

The Group' funds which were placed in several banks as of 31 December 2025 and 2024 were disbursement of KPR funds from customers. In accordance with the terms of the Sale and Purchase Agreement between the Company and banks.

8. **PERSEDIAAN** / ***INVENTORIES***

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Lahan siap bangun	1.292.917.458.738	1.485.699.942.542	*Developed land*
Rumah hunian dan ruko dalam penyelesaian	665.283.136.493	464.998.081.530	*Residential and shophouses under construction*
Distrik sentral bisnis	373.602.087.337	504.673.809.796	*Business central district*
Ruko dan kios	6.751.862.172	1.990.399.724	*Shophouses and kiosk*
Lain-lain	714.170.833	3.384.998.947	*O t h e r s*
Penurunan nilai persediaan	(21.683.413.424)	-	*Impairment of inventories*
T o t a l	2.317.585.302.149	2.460.747.232.539	***T o t a l***

Mutasi persediaan adalah sebagai berikut: / *The movement in inventories is as follows:*

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Persediaan awal	2.460.747.232.539	2.373.982.519.860	*Beginning inventories*
Penambahan tahun berjalan	928.013.862.300	238.585.618.005	*Additions during the year*
Penurunan nilai persediaan	(21.683.413.424)	-	*Impairment of inventories*
Persediaan tersedia untuk dijual	3.367.077.681.415	2.612.568.137.865	*Inventories available-for-sale*
Reklasifikasi ke dalam aset tetap (Catatan 12)	-	(65.209.651)	*Reclassified to property and equipment (Note 12)*
Reklasifikasi ke properti investasi (Catatan 13)	-	(6.600.507.000)	*Reclassified to investment property (Note 13)*
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan (Catatan 9)	-	91.502.623.000	*Reclassification from land for Development (Note 9)*
Beban pokok pendapatan (Catatan 27)	(1.049.492.379.266)	(236.657.811.675)	*Cost of revenues (Note 27)*
T o t a l	2.317.585.302.149	2.460.747.232.539	***T o t a l***

8. **PERSEDIAAN** (Lanjutan)

Rumah hunian dan ruko dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan tanah siap bangun, beban konstruksi rumah dan prasarana lainnya yang masih dalam proses konstruksi.

Manajemen berpendapat tidak perlu perlindungan asuransi untuk persediaannya karena sebagian besar terdiri dari tanah.

Analisa mutasi saldo penyisihan kerugian penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Saldo awal	-	-	*Beginning balance*
Penurunan nilai persediaan (Catatan 30)	21.683.413.424	-	*Impairment of inventories (Note 30)*
Saldo akhir	21.683.413.424	-	***Ending balance***

Berdasarkan hasil penelaahan keadaan akun persediaan pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah penyisihan penurunan nilai persediaan di atas cukup untuk menutup kerugian atas tidak tertagihnya piutang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

8. ***INVENTORIES** (Continued)*

Residential and shophouses under construction consist of the acquisition cost of the developed land, house construction cost and other infrastructure costs.

Management believes do not need insurance coverage for inventories because most of them are land.

An analysis of the movement in the balance of allowance for impairment of inventories are as follows:

9. **TANAH UNTUK PENGEMBANGAN**

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, luas tanah untuk pengembangan masing-masing berjumlah 14.378 dan 14.527 hektar dengan nilai masing-masing Rp 10.126.325.470.644 dan Rp 10.736.500.255.842.

Mutasi tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Tanah untuk pengembangan	10.736.500.255.842	10.850.813.385.506	*Land for development*
Penambahan tahun berjalan	42.345.006.110	1.499.493.336	*Additional in current year*
Reklasifikasi ke persediaan (Catatan 8)	-	(91.502.623.000)	*Reclassification to inventory (Note 8)*
Reklasifikasi dari uang muka perolehan tanah	4.356.000.000	-	*Reclassification from advances for land acquisition*
Penjualan	(628.471.576.308)	-	*Sales*
Provisi tanah untuk relokasi	(4.094.215.000)	-	*Land provision for relocation*
Subtotal	10.150.635.470.644	10.760.810.255.842	***Subtotal***
Penurunan nilai tanah untuk pengembangan	(24.310.000.000)	(24.310.000.000)	*Allowance for impairment of land for development*
T o t a l	10.126.325.470.644	10.736.500.255.842	***T o t a l***

9. ***LAND FOR DEVELOPMENT***

As of 31 December 2025 and 2024, the area of land for development totaled 14,378 and 14,527 hectare with carrying values of Rp 10,126,325,470,644 and Rp 10,736,500,255,842, respectively.

Mutation of land for development are as follows:

9. **TANAH UNTUK PENGEMBANGAN** (Lanjutan)

Rincian dan luas tanah untuk pengembangan dalam adalah sebagai berikut (hektar):

9. ***LAND FOR DEVELOPMENT*** *(Continued)*

The details and area of land for development in are as follows (hectare):

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Lokasi			***Location***
Jonggol	4.777	4.797	*Jonggol*
Babakan Madang	2.003	2.132	*Babakan Madang*
Kadupandak	1.441	1.441	*Kadupandak*
Gunung Halu	1.297	1.297	*Gunung Halu*
Sukanagara	992	992	*Sukanagara*
Buah Dua	800	800	*Buah Dua*
Banjarsari	708	708	*Banjarsari*
Cisarua	703	703	*Cisarua*
Sumedang Selatan	511	511	*Sumedang Selatan*
Tambaksari	437	437	*Tambaksari*
Tanjungsari	238	238	*Tanjungsari*
Cikalong Kulon	210	210	*Cikalong Kulon*
Sukamakmur	105	105	*Sukamakmur*
Congeang	94	94	*Congeang*
Sukaraja	62	62	*Sukaraja*
T o t a l	14.378	14.527	***T o t a l***

Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat masalah dengan hak kepemilikan atas tanah tersebut dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

The Group believe that there is no problem with land ownership rights on these land for develompent and the land right certification process since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 tanah Perusahaan seluas 0,5 hektar di Desa Citaringgul, 15,23 hektar di Desa Bojong Koneng, 3,57 hektar di Desa Sumur Batu dan 163,68 hektar di Desa Karang Tengah digunakan sebagai jaminan atas pinjaman Perusahaan, GRSA dan GGEA dari PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Catatan 15a dan 15b).

As of 31 December 2025 and 2024 the Company's land area of 0.5 hectare in Citaringgul Village, 15.23 hectare in Bojong Koneng Village, 3.57 hectare in Sumur Batu Village and 163.68 hectare in Karang Tengah Village are used as collateral for the Company's, GRSA's and GGEA's loans from PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Notes 15a dan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah Perusahaan seluas 26,66 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor serta piutang usaha sebesar Rp 150 miliar yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank QNB Indonesia Tbk dan terdapat tambahan jaminan tanah seluas 141,1 hektar di Bojong Koneng (Catatan 15b).

As of 31 December 2025 and 2024, the Company's land with total area of 26.66 hectare located in Citaringgul Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District and trade receivables amounting to Rp 150 billion is used as collateral for the loan from PT Bank QNB Indonesia Tbk and there additional pledge land of area 141.1 hectare in Bojong Koneng (Note 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 tanah Perusahaan seluas 70,87 hektar di Desa Bojong Koneng, 10,2 hektar di Desa Cijayanti dan 68 SHMRS di Desa Citaringgul digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (Catatan 15b).

As of 31 December 2025 and 2024 the Company's land with total area of 70.87 hectare located Bojong Koneng Village, 10.2 hectare on Cijayanti village and 68 Right of ownership over staked units on Citaringgul Village are used as collateral for the loan from PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (Note 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah dan bangunan berupa SHGB No. 43 seluas 1,43 hektar yang terletak di Citaringgul sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank KB Bukopin Tbk (Catatan 15b).

As of 31 December 2025 and 2024, land into plot of land and building in the form of SHGB No. 43 in total area of 1.43 hectare located in Citaringgul as collateral for the loan from PT Bank KB Bukopin Tbk (Note 15b).

9. **TANAH UNTUK PENGEMBANGAN** (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah SHGB seluas 1,79 hektar dan 3 bidang tanah seluas 0,58 hektar di Desa Citaringgul sebagai jaminan PT Bank Nationalnobu Tbk (Catatan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah Perusahaan seluas 66,44 hektar berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Hambalang, Desa Sumur Batu, Desa Bojong Koneng dan Desa Citaringgul, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada perseorangan melalui PT Ciptadana Capital sebagai perantara (Catatan 15c).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah dengan total seluas 44,67 hektar yang berlokasi di Desa Babakan Madang, seluas 6,4 hektar di Desa Citaringgul dan 0,5 hektar di Desa Karang Tengah digunakan sebagai jaminan dari Perusahaan dan BJA kepada GCF (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2025, tanah Perusahaan seluas 1,7 hektar di Desa Citaringgul. Pada tanggal 31 Desember 2024 tanah perusahaan seluas 26,39 hektar yang terletak di desa Bojong Koneng dan Sumur Batu dan tanah seluas 48,89 hektar di desa Cadas Ngampar yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bintang Harapan Desa (Catatan 17).

Tanah seluas 31,61 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, Desa Karang Tengah, Desa Bojong Koneng dan Desa Babakan Madang pada 31 Desember 2025 dan 2024, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman Perusahaan dan SGC dari Queen Bridge Investment Ltd (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 tanah seluas 0,8 hektar dijadikan jaminan kepada PT Mandala Andalan Prima yang berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Bojong Koneng dan Desa Sumur Batu atas pinjaman Perusahaan dan BJA (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah Perusahaan seluas 66,03 hektar berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Karang Tengah dan Desa Sumur Batu dijadikan jaminan atas pinjaman dari PT Daya Kharisma Nusantara (Catatan 17).

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20-30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2015-2034. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat kesulitan dalam perpanjangan HGB.

Pada tanggal 31 Desember 2021, terdapat penambahan pada tanah untuk pengembangan seluas 48,8 hektar bertempat di desa Cadas Ngampar.

*9. **LAND FOR DEVELOPMENT** (Continued)*

As of 31 December 2025 and 2024, land SHGB with total area of 1.79 hectare and 3 plots of land with total area of 0.58 hectare as collateral for the loan from PT Bank Nationalnobu Tbk (Note 15b).

As of 31 December 2025 and 2024, the Company's land with total area of 66.44 hectare located in Bogor District, Babakan Madang Sub-District, Hambalang Village, Sumur Batu Village, Bojong Koneng Village and Citaringgul Village are used as collateral for the loan from individually through PT Ciptadana Capital as arranger (Note 15c).

As of 31 December 2025 and 2024 land with an area of 44.67 hectare located in Babakan Madang Village, 6.4 hectare in Citaringgul Village and 0,5 hectare in Karang Tengah Vilage are used as collateral from the Company and BJA to GCF (Note 17).

As of 31 December 2025, the Company's 1.7 hectare of land in Citaringgul Village. As of 31 December 2024, the Company's 26.39 hectare of land located in Bojong Koneng and Sumur Batu villages and 48.89 hectare of land in Cadas Ngampar village were used as collateral for loans from PT Bintang Harapan Desa (Note 17).

Land with total area of 31.61 hectare is located in Citaringgul Village, Karang Tengah Village, Bojong Koneng Village and Babakan Madang Village on 31 December 2025 and 2024, is used as collateral for the loan of the Company and SGC from Queen Bridge Investment Ltd (Note 17).

As of 31 December 2025 and 2024 land covering an area of 0.8 hectare was pledged as collateral to PT Mandala Andalan Prima, located in Babakan Madang Village, Bojong Koneng Village and Sumur Batu Village for loans from the Company and BJA (Note 17).

As of 31 December 2025 and 2024, the Company's land with total area of 66.03 hectare located in Babakan Madang Village, Karang Tengah Village and Sumur Batu Village is used as collateral for a loan from PT Daya Kharisma Nusantara (Note 17).

The legal rights over the land in the form of HGB under the name of the Group have periods of 20-30 years, which expired on 2015-2034. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the HGB.

As of 31 December 2021, there was an addition on land for development covering an area of 48.8 hectare located in the Cadas Ngampar Village.

9. **TANAH UNTUK PENGEMBANGAN** (Lanjutan)

Berdasarkan surat Nomor S-368/KSB/2022 tanggal 19 Mei 2022 perihal pemberitahuan mengenai tanah seluas ±340 hektar di Desa Bojong Koneng sebagai aset kredit yang menjadi kekayaan Negara, Perusahaan melakukan penurunan nilai sebesar Rp 24.310.000.000 (Catatan 38k).

Berdasarkan berita acara serah terima hasil pekerjaan proyek tanggal 20 Desember 2023, PT Bhakti Karya Putra telah menyelesaikan bagian dari pekerjaan proyek berupa pengadaan lahan di Desa Sukaharja, Kecamatan Sukamakmur, seluas 551.800 m2, yang nilai totalnya sebesar Rp 283.609.676.100 (Catatan 38l).

Berdasarkan berita acara serah terima hasil pekerjaan proyek tanggal 18 Desember 2023, PT Pondok Makmur Kencana telah menyelesaikan bagian dari pekerjaan proyek berupa pengadaan lahan di Desa Sukaharja, Kecamatan Sukamakmur, seluas 496.704 m2, yang nilai totalnya sebesar Rp 257.312.369.500 (Catatan 38m).

*9. **LAND FOR DEVELOPMENT** (Continued)*

Based on letter No. S-368/KSB/2022 dated 19 May 2022 regarding notification of a ±340 hectare land in Bojong Koneng Village as a credit asset which becomes the state's assets, the Company has impaired the value of Rp 24,310,000,000 (Note 38k).

Based on the minutes of handover of project work dated 20 December 2023, PT Bhakti Karya Putra has completed part of the project work in the form of land acquisition in Sukaharja Village, Sukamakmur Sub-District, covering an area of 551,800 m2, with a total value of Rp 283,609,676,100 (Note 38l).

Based on the minutes of handover of project work dated 18 December 2023, PT Pondok Makmur Kencana has completed part of the project work in the form of land acquisition in Sukaharja Village, Sukamakmur Sub-District, covering an area of 496,704 m2, with a total value of Rp 257,312,369,500 (Note 38m).

10. **UANG MUKA PEROLEHAN TANAH**

Dalam rangka untuk memperluas areal tanah yang dimilikinya, Grup melakukan pembelian tanah yang berada di sekitar areal tanah Grup. Pembeliaan tanah tersebut dilakukan dengan pembayaran uang muka kepada pemilik tanah melalui beberapa perantara. Jumlah uang muka tersebut dilaporkan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai "Uang muka perolehan tanah".

Saldo uang muka perolehan tanah masing-masing sebesar Rp 3.750.777.050.588 dan Rp 3.755.133.050.588 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Uang muka pembelian tanah tersebut akan direklasifikasi ke akun "Tanah untuk pengembangan" pada saat harga pembeliaan tanah tersebut telah dilunasi penuh dan surat pelepasan hak diterima oleh Grup.

Pada tanggal 2 Januari 2023 Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Sukses Jaya Primatama (SJP) selaku agen untuk pembelian tanah di Desa Selawangi seluas 289 hektar dengan nilai total Rp 867.000.000.000 dan tanah di Desa Sukarasa seluas 247,89 hektar dengan nilai total Rp 743.670.000.000. Perjanjian ini berlaku sampai dengan 2 Januari 2024 dan SJP akan mendapatkan fee sebesar 0,1% dari nilai transaksi. Terdapat perubahan perjanjian pada 26 September 2024 yang mengubah jangka waktu perjanjian sampai dengan 26 Desember 2025 (lihat Catatan 40 – Peristiwa Setelah Periode Pelaporan).

*10. **ADVANCES FOR LAND ACQUISITION***

In order to expand its land banks, the Group are continuing to acquire land surrounding the Group's land bank. The Group have provided advance payments to the land owners through several agents. The total advances are reported as "Advances for land acqusition" in the consolidated statements of financial positions.

The amount of advance land acquisition each is Rp 3,750,777,050,588 and Rp 3,755,133,050,588 on 31 December 2025 and 2024, respectively. Such advances for purchase of land will be reclassified to "Land for development" account, when the purchases price of the land has been fully paid and the waiver of rights has been received by the Group.

On 2 January 2023 the Company entered agreement with PT Sukses Jaya Primatama (SJP) as the agent for the purchase of land in Selawangi Village covering an area of 289 hectare with total value Rp 867,000,000,000 and land in Sukarasa Village covering an area of 247.89 hectare with total value Rp 743,670,000,000. This agreement effective until 2 January 2024 and SJP will received fee 0.1% of total value. There was an amendment to the agreement on 26 September 2024 which changed the term of the agreement until 26 December 2025 (see Note 40 – Events After the Reporting Period).

10. **UANG MUKA PEROLEHAN TANAH** (Lanjutan)

Pada tanggal 3 Januari 2023 Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Swara Putra Semesta (SPS) selaku agen untuk pembelian tanah di Desa Sukadamai seluas 157,16 hektar dengan nilai total Rp 534.388.900.000, tanah di Desa Sukaresmi seluas 135,5 hektar dengan nilai total Rp 460.690.820.000 dan tanah di Desa Sukajaya seluas 37,54 hektar dengan nilai total Rp 127.392.780.000. Perjanjian ini berlaku sampai dengan 3 Januari 2024 dan SJP akan mendapatkan fee sebesar 0,1% dari nilai transaksi. Terdapat perubahan perjanjian pada 4 Januari 2025 yang mengubah jangka waktu perjanjian sampai dengan 3 Januari 2026 (Catatan 40).

Pada tanggal 3 Januari 2023 Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Inti Putra Bangunjaya (IPB) selaku agen untuk pembelian tanah di Desa Cikeas seluas 7,22 hektar dengan nilai total Rp 577.600.000.000. Perjanjian ini berlaku sampai dengan 3 Januari 2024 dan IPB akan mendapatkan fee sebesar 0,1% dari nilai transaksi. Terdapat perubahan perjanjian pada 4 Januari 2025 yang mengubah jangka waktu perjanjian sampai dengan 3 Januari 2026 (lihat Catatan 40 – Peristiwa Setelah Periode Pelaporan).

*10. **ADVANCES FOR LAND ACQUISITION** (Continued)*

On 3 January 2023 the Company entered agreement with PT Swara Putra Semesta (SPS) as the agent for the purchase of land in Sukadamai Village covering an area of 157.16 hectare with total value Rp 534,388,900,000, land in Sukaresmi Village covering an area of 135.5 hectare with total value Rp 460,690,820,000 and land in Sukajaya Village covering an area of 37.54 hectare with total value Rp 127,392,780,000. This agreement effective until 3 January 2024 and SJP will received fee 0.1% of total value. There was an amendment to the agreement on 4 January 2025 which changed the term of the agreement until 3 January 2026 (Note 40).

On 3 January 2023 the Company entered agreement with PT Inti Putra Bangunjaya (IPB) as the agent for the purchase of land in Cikeas Village covering an area of 7.22 hectare with total value Rp 577,600,000,000. This agreement effective until 3 January 2024 and IPB will received fee 0.1% of total value. There was an amendment to the agreement on 4 January 2025 which changed the term of the agreement until 3 January 2026 (see Note 40 – Events After the Reporting Period).

11. **INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI**

*11. **INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES***

Rincian penyertaan saham adalah sebagai berikut:

The summary of investment in shares is as follows:

Entitas asosiasi/*Associates*	Domisili/ *Domicile*	Persentase kepemilikan (%)/ *Percentage ownership (%)* 31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*
PT Sukses Pratama Gemilang	Jakarta	50,00	50,00
PT Langgeng Sakti Persada*	Jakarta	50,00	50,00
PT Serumpun Lestari Sejahtera*	Jakarta	50,00	50,00
PT Bintang Emerald Perdana*	Jakarta	50,00	50,00
PT Cakrawala Bintang Unggulan*	Jakarta	50,00	50,00
PT Royal Sentul Resort Hotel	Jakarta	48,00	48,00
PT Group Seventy Asia	Jakarta	45,00	45,00
PT Jakarta Polo and Equestrian	Jakarta	42,00	42,00
PT Izumi Sentul Realty (Dahulu/*Formerly* PT Sentul Summit Development)	Jakarta	10,00	10,00

*) Perusahaan belum beroperasi/*The Company has not operated*

Entitas asosiasi/ *Associates*	Pada awal periode/ *At the beginning of the period*	31 Desember 2025 / *31 December 2025* Penambahan/ *Addition*	Bagian (rugi) laba neto/ *Net share (loss) profit*	Pengurangan/ *Deduction*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	Pada akhir periode/ *At the end of the period*
PT Sukses Pratama Gemilang	43.141.470.513	-	(246.294.015)	-	-	42.895.176.498
PT Izumi Sentul Realty	39.504.314.538	-	(9.247.113.446)	-	-	30.257.201.092
PT Langgeng Sakti Persada	15.742.577.851	-	-	-	-	15.742.577.851
PT Royal Sentul Resort Hotel	14.999.999.000	-	-	-	-	14.999.999.000
PT Serumpun Lestari Sejahtera	5.000.000.000	-	-	-	-	5.000.000.000
PT Group Seventy Asia	4.075.039.500	-	(199.528.851)	-	(53.652.995)	3.821.857.654
PT Bintang Emerald Perdana	300.000.000	-	-	-	-	300.000.000
PT Cakrawala Bintang Unggulan	300.000.000	-	-	-	-	300.000.000
PT Jakarta Polo and Equestrian	105.000.000	-	-	-	-	105.000.000
Penyisihan penurunan nilai/ *Allowance for impairment*	(15.104.999.000)	-	-	-	-	(15.104.999.000)
T o t a l	108.063.402.402	-	(9.692.936.312)	-	(53.652.995)	98.316.813.095

11. **INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI** (Lanjutan) *11.**INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES** (Continued)*

Entitas asosiasi/ *Associates*	Pada awal periode/ *At the beginning of the period*	31 Desember 2024 / *31 December 2024* Penambahan/ *Addition*	Bagian (rugi) laba neto/ *Net share (loss) profit*	Pengurangan/ *Deduction*	Reklasifikasi/ *Reclassification*	Pada akhir periode/ *At the end of the period*
PT Izumi Sentul Realty	52.093.734.440	-	(12.589.419.902)	-	-	39.504.314.538
PT Sukses Pratama Gemilang	42.825.760.620	-	315.709.893	-	-	43.141.470.513
PT Langgeng Sakti Persada	15.742.577.851	-	-	-	-	15.742.577.851
PT Royal Sentul Resort Hotel	14.999.999.000	-	-	-	-	14.999.999.000
PT Serumpun Lestari Sejahtera	5.000.000.000	-	-	-	-	5.000.000.000
PT Group Seventy Asia	3.552.987.042	-	522.052.458	-	-	4.075.039.500
PT Bintang Emerald Perdana	300.000.000	-	-	-	-	300.000.000
PT Cakrawala Bintang Unggulan	300.000.000	-	-	-	-	300.000.000
PT Jakarta Polo and Equestrian	105.000.000	-	-	-	-	105.000.000
Penyisihan penurunan nilai/ *Allowance for impairment*	(15.104.999.000)	-	-	-	-	(15.104.999.000)
T o t a l	119.815.059.953	-	(11.751.657.551)	-	-	108.063.402.402

Ikhtisar informasi keuangan entitas asosiasi utama adalah sebagai berikut:

The summary of financial information of the Company principal associates are as follows:

	PT Izumi Sentul Realty		
	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Aset lancar	1.436.709.898.258	1.295.911.698.850	*Current assets*
Aset tidak lancar	335.638.108.656	330.740.591.917	*Non-current assets*
Liabilitas jangka pendek	(219.779.903.761)	(876.609.145.387)	*Current liabilities*
Liabilitas jangka panjang	(1.249.996.092.224)	(355.000.000.000)	*Non-current liabilities*
Aset neto	302.572.010.929	395.043.145.380	*Net assets*
Persentase kepemilikan	10%	10%	*Percentage ownership*
Bagian aset neto entitas asosiasi	30.257.201.092	39.504.314.538	*Net assets of the associates*
Total tercatat	30.257.201.092	39.504.314.538	***Carrying amount***

	PT Izumi Sentul Realty		
	2 0 2 5	**2 0 2 4**	
Pendapatan	-	-	*Revenues*
Beban pokok pendapatan	-	-	*Cost of revenues*
Beban usaha	(7.376.347.071)	(60.578.060.306)	*Operating expenses*
Beban bunga	(84.472.871.238)	(59.719.092.898)	*Finance expenses*
Pendapatan bunga	604.428.856	1.542.926.626	*Finance income*
Pendapatan lain-lain, Neto	(753.704.060)	-	*Other income, Net*
Rugi sebelum pajak	(91.998.493.513)	(118.754.226.578)	*Loss before tax*
Pajak penghasilan	(174.707.199)	-	*Income tax*
Penghasilan komprehensif lain	-	-	*Other comprehensive income*
Total rugi komprehensif tahun berjalan	(92.173.200.712)	(118.754.226.578)	***Total comprehensive loss for the year***

11. **INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI** (Lanjutan) / *11. **INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES** (Continued)*

Ikhtisar informasi keuangan entitas asosiasi utama adalah sebagai berikut: (Lanjutan) / *The summary of financial information of the Company principal associates are as follows: (Continued)*

	PT Sukses Pratama Gemilang		
	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Aset lancar	94.363.994.848	95.238.739.207	*Current assets*
Aset tidak lancar	20.288.903	20.288.901	*Non-current assets*
Liabilitas jangka pendek	(8.593.930.755)	(8.976.087.086)	*Current liabilities*

	PT Sukses Pratama Gemilang		
	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Aset neto	85.790.352.996	86.282.941.022	*Net assets*
Persentase kepemilikan	50%	50%	*Percentage ownership*
Bagian aset neto entitas asosiasi	42.895.176.498	43.141.470.513	*Net assets of the associates*
Total tercatat	42.895.176.498	43.141.470.513	***Carrying amount***

	PT Sukses Pratama Gemilang		
	2025	**2024**	
Pendapatan	-	-	*Revenues*
Beban pokok pendapatan	-	-	*Cost of revenues*
Beban usaha	(414.682.500)	(759.414.615)	*Operating expenses*
Pendapatan lain-lain, Neto	42.775.027	1.390.834.398	*Other income, Net*
Rugi sebelum pajak	(371.907.473)	631.419.783	*Loss before tax*
Pajak penghasilan	-	-	*Income tax*
Penghasilan komprehensif lain	-	-	*Other comprehensive income*
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	(371.907.473)	631.419.783	***Total comprehensive Income for the year***

	PT Langgeng Sakti Persada		
	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Aset lancar	2.869.124.083	2.869.124.083	*Current assets*
Aset tidak lancar	28.719.164.569	28.719.164.569	*Non-current assets*
Liabilitas jangka pendek	(103.132.950)	(103.132.950)	*Current liabilities*
Aset neto	31.485.155.702	31.485.155.702	*Net assets*
Persentase kepemilikan	50%	50%	*Percentage ownership*
Bagian aset neto entitas asosiasi	15.742.577.851	15.742.577.851	*Net assets of the associates*
Total tercatat	15.742.577.851	15.742.577.851	***Carrying amount***

	PT Langgeng Sakti Persada		
	2025	**2024**	
Beban usaha	-	-	*Operating expenses*
Beban lain-lain, Neto	-	-	*Other expense, Net*
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	***Total comprehensive income for the year***

11. **INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI** (Lanjutan)

PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Dahulu PT Sentul Summit Development (SSD))

Berdasarkan akta Notaris No. 111 dari Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 September 2017, Perusahaan mendirikan PT Sentul Summit Development dengan modal dasar sebesar 125.000 saham dan pada tanggal 2 November 2017 ditingkatkan menjadi sebesar 3.500.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per lembarnya.

Pada tanggal 28 November 2017, Perusahaan menandatangani perjanjian pemesanan saham dan antar pemegang saham dengan Sumitomo Corporation (Sumitomo) untuk melakukan penempatan saham baru di PT Sentul Summit Development dari modal yang sebelumnya sebesar Rp 3.500.000.000 dan 100% saham dimiliki Perusahaan diubah menjadi Rp 333.000.000.000.

Sumitomo dan Perusahaan sepakat kedua belah pihak-akan menempatkan modal mereka ke PT Sentul Summit Development dengan komposisi Sumitomo sebesar Rp 233.100.000.000 (70%) dan Perusahaan sebesar Rp 99.900.000.000 (30%).

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan dengan PT Sentul Summit Development tanggal 5 Desember 2017, Perusahaan menjual properti ke SSD dengan total harga sebesar Rp 1.266.165.000.000.

Berdasarkan akta No. 3 yang dibuat oleh Mina NG, S.H., M.Kn., tanggal 8 Februari 2018, PT Sentul Summit Development berganti nama menjadi PT Izumi Sentul Realty.

Berdasarkan akta No. 42 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 23 April 2019, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 170.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 170.000.000.000. Dari peningkatan modal disetor tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor sebesar 51.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 51.000.000.000.

Berdasarkan akta No. 25 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 13 Desember 2019, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 70.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 70.000.000.000. Dari peningkatan modal tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor sebesar 21.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 21.000.000.000.

*11. **INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES** (Continued)*

PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Formerly PT Sentul Summit Development (SSD))

Based on Notarial deed No. 111 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 26 September 2017, the Company established PT Sentul Summit Development with authorized capital of 125,000 shares and on 2 November 2017 increased to 3,500,000 shares with par value of Rp 1,000 each.

On 28 November 2017, the Company entered into share subscription and shareholders agreement with Sumitomo Corporation (Sumitomo) to undertake a new share placement at PT Sentul Summit Development which the previous amount of Rp 3,500,000,000 and 100% owned by the Company, changed to Rp 333,000,000,000.

Sumitomo and the Company agreed that both parties would inject capital to PT Sentul Summit Development with the composition of Sumitomo amounting to Rp 233,100,000,000 (70%) and the Company amounting to Rp 99,900,000,000 (30%).

Based on Binding Agreement with PT Sentul Summit Development dated 5 December 2017, the Company sold property to SSD for a total price of Rp 1,266,165,000,000.

Based on Notarial deed No. 3 made by Mina NG, S.H., M.Kn., dated 8 February 2018, PT Sentul Summit Development associate changed its name to PT Izumi Sentul Realty.

Based on Notarial deed No. 42 made by Angela Meilany Basiroen, S.H., dated 23 April 2019, PT Izumi Sentul Realty increased the paid-up capital by 170,000,000 shares, with value amounting to Rp 170,000,000,000. From additional paid up capital above, the Company increased the paid up capital as 51,000,000 shares with value amounting to Rp 51,000,000,000.

Based on Notarial deed No. 25 made by Angela Meilany Basiroen, S.H., dated 13 December 2019, PT Izumi Sentul Realty increased the paid-up capital by 70,000,000 shares, with value amounting to Rp 70,000,000,000. From additional paid up capital above, the company increased the paid up capital as 21,000,000 shares with value amounting to Rp 21,000,000,000.

11. **INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI** (Lanjutan)

PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Dahulu PT Sentul Summit Development (SSD)) (Lanjutan)

Berdasarkan akta No. 34 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 18 September 2020. PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 54.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 54.000.000.000. Dari peningkatan modal tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor sebesar 54.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 54.000.000.000.

Sebelumnya PT Izumi sudah meningkatkan modal disetor sebesar 126.000.000 lembar saham yang diambil oleh PT Sumitomo Corp sebesar 81.000.000 lembar saham dan PT Hankyu Hanshin Properties Corp sebesar 45.000.000 lembar saham, secara persentase Perusahaan tetap sebesar 30%.

Berdasarkan akta No. 52 yang dibuat oleh Buchari Hanafi, S.H., tanggal 28 Juni 2023, Perusahaan menjual kepemilikan 150.600.000 lembar saham seri A di ISR kepada PT Graha Harmoni Investama sebesar Rp 150.600.000.000, yang mewakili 20% dari total saham ISR dengan harga Rp 150.600.000, sehingga terdapat rugi atas penjualan saham ISR sebesar Rp 150.449.400.000.

PT Sukses Pratama Gemilang (SPG)

Investasi BJA atas 300 saham SPG, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 29 tanggal 15 Maret 2011 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan SPG.

PT Serumpun Lestari Sejahtera (SLS)

Investasi BJA atas 5.000 saham SLS, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 113 tanggal 13 September 2013 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan SLS.

PT Group Seventy Asia (GSA)

Berdasarkan Akta Pendirian Notaris Flora Elisabeth S.H., M.Kn., No. 4 tanggal 25 Januari 2016 yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-004527.AH.01.01 tanggal 26 Januari 2016, dijelaskan bahwa Grup 70 International Inc. sepakat untuk mendirikan GSA, dengan kepemilikan Perusahaan sebanyak 5.085 saham sejumlah Rp 5.085.000.000 dengan 45% kepemilikan.

*11. **INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES** (Continued)*

***PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Formerly PT Sentul Summit Development (SSD))** (Continued)*

Based on Notarial deed No. 34 made by Angela Meilany Basiroen, S.H., dated 18 September 2020. PT Izumi Sentul Realty increased the paid-up capital by 54,000,000 shares, with value amounting to Rp 54,000,000,000. From additional paid up capital above, the company increased the paid up capital as 54,000,000 shares with value amounting to Rp 54,000,000,000.

Previously PT Izumi had increased the paid in capital of 126,000,000 shares subscribed by PT Sumitomo Corp by 81,000,000 shares and PT Hankyu Hanshin Properties Corp by 45,000,000 shares, the percentage of the company remained at 30%.

Based on Notarial Deed No. 52 by Buchari Hanafi, S.H., dated 28 June 2023, the Company sold its ownership of 150,600,000 series A in ISR to PT Graha Harmoni Investama for Rp 150,600,000,000, representing 20% of the total shares of ISR at a price of Rp 150,600,000, resulting in a loss on the sale of ISR shares amounting to Rp 150,449,400,000.

PT Sukses Pratama Gemilang (SPG)

BJA's investment of 300 shares of SPG, representing 50% of the total shares issued. The BJA's investment based on Notarial deed No. 29 dated 15 March 2011 of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of SPG.

PT Serumpun Lestari Sejahtera (SLS)

BJA has investment of 5,000 shares on SLS, which is 50% of total outstanding shares. The investment of BJA was based on Notarial deed No. 113 dated 13 September 2013 by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policies of SLS.

PT Group Seventy Asia (GSA)

Based on Notarial deed by Flora Elisabeth S.H., M.Kn., No. 4 dated 25 January 2016 that was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-004527.AH.01.01 dated 26 January 2016, explained that the Group 70 International Inc agreed to establish GSA, with the Company's ownership of 5,085 shares or amounting to Rp 5,085,000,000 with 45% ownership.

11. **INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI** (Lanjutan)

PT Bintang Emerald Perdana (BEP)

Investasi BJA atas 300 saham BEP, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 152 tanggal 20 Desember 2012 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan BEP.

PT Cakrawala Bintang Unggulan (CBU)

Investasi BJA atas 300 saham CBU, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 52 tanggal 13 Juni 2013 dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan CBU.

PT Langgeng Sakti Persada (LSP)

Investasi BJA atas 15.750 saham LSP, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 56 tanggal 19 November 2012 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan LSP.

PT Royal Sentul Resort Hotel (RSRH)

Berdasarkan akta Notaris Utiek Rochmuljati Abdurachman, S.H., No. 5 tanggal 19 Juni 2006, RSRH menerbitkan saham baru sehingga mengakibatkan kepemilikan saham Perusahaan terdilusi dari 99,99% menjadi 48,00%.

Selanjutnya penyertaan Perusahaan pada RSRH tersebut dinyatakan berdasarkan metode ekuitas (*equity method*) efektif dari tanggal dilusi tersebut dengan menggunakan nilai tercatat sebagai biaya perolehan baru.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan mencadangkan penyisihan penurunan seluruh nilai investasi atas penyertaan pada RSRH masing-masing sebesar Rp 14.999.999.000.

PT Jakarta Polo and Equestrian (JPE)

Berdasarkan akta Notaris Ny. Rose Takarina, S.H., No. 51 tanggal 30 Juni 2006, Perusahaan telah menjual 45.000 saham JPE kepada pihak ketiga dan diperjelas kembali oleh akta Notaris Ny. Rose Takarina, S.H., No. 42 tanggal 21 Oktober 2009. Setelah pengalihan tersebut, persentase pemilikan efektif Perusahaan di JPE yang sebelumnya 60% terdilusi menjadi 42%. Selanjutnya penyertaan Perusahaan pada JPE tersebut dinyatakan berdasarkan metode ekuitas (*equity method*).

*11. **INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES** (Continued)*

PT Bintang Emerald Perdana (BEP)

BJA's investment over 300 shares of BEP, which is 50% of the total shares issued. The BJA investment based on Notarial deed No. 152 dated 20 December 2012 of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of BEP.

PT Cakrawala Bintang Unggulan (CBU)

BJA has investment of 300 shares on CBU, which is 50% of total outstanding shares. The investment of BJA was based on Notarial deed No. 52 dated 13 June 2013 by Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of CBU.

PT Langgeng Sakti Persada (LSP)

BJA's investment of 15,750 shares of LSP, which represents 50% of the total shares issued. The BJA's investment based on Notarial deed No. 56 dated 19 November 2012 from Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of LSP.

PT Royal Sentul Resort Hotel (RSRH)

Based on Notarial deed Utiek Rochmuljati Abdurachman, S.H., No. 5 dated 19 June 2006, RSRH issuing new shares, resulting in the Company's ownership was diluted from 99.99% to 48.00%.

Furthermore, the Company's investment in RSRH stated based on equity method that effective from the date of such dilution by using the value recorded as the new acquisition cost.

As of 31 December 2025 and 2024, the Company accrued the entire value of the investment allowance for impairment of investment in RSRH amounted to Rp 14,999,999,000, respectively.

PT Jakarta Polo and Equestrian (JPE)

Based on Notarial deed by Mrs. Rose Takarina, S.H., No. 51 dated 30 June 2006, the Company has sold 45,000 shares of JPE to third party and clarified by deed of Notarial Mrs. Rose Takarina, S.H., No. 42 dated 21 October 2009. After this acquisition, the Company's effective ownership percentage in the previous JPE was diluted by 60% to 42%. Furthermore, the Company's investment in the JPE stated based on the equity method

11. **INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI** (Lanjutan)

Efektif dari tanggal dilusi tersebut dengan menggunakan nilai tercatat sebagai biaya perolehan baru.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan mencadangkan penyisihan penurunan seluruh nilai investasi atas penyertaan pada JPE masing-masing sebesar Rp 105.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, nilai tercatat investasi untuk JPE masing-masing sebesar nihil.

11. ***INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES*** *(Continued)*

Effective from the date of such dilution by using the value recorded as the new acquisition cost.

As of 31 December 2025 and 2024, the Company accrued the entire value of the investment allowance for impairment of investment in JPE Rp 105,000,000, respectively.

As of 31 December 2025 and 2024, the carrying value of investment of JPE is nil, respectively.

12. **ASET TETAP** / 12. ***PROPERTY AND EQUIPMENT***

31 Desember 2025 / *31 December 2025*	Saldo awal / *Beginning balance*	Penambahan / *Additions*	Pengurangan / *Deductions*	Reklasifikasi / *Reclassification*	Saldo akhir / *Ending balance*	
Nilai perolehan / ***Costs***						
Pemilikan langsung / ***Direct ownership***						
Tanah / *Land*	26.224.023.187	-	-	-	26.224.023.187	
Bangunan / *Buildings*	290.135.579.065	7.561.200.149	-	8.810.806.258	306.507.585.472	
Instalasi air bersih / *Water installation*	57.175.067.018	-	(12.722.935.936)	-	44.452.131.082	
Peralatan proyek / *Project equipments*	14.401.951.343	5.112.337.694	(226.650.606)	548.595.443	19.836.233.874	
Alat-alat pengangkutan / *Transportation equipments*	11.581.493.473	2.051.615.000	(215.851.563)	-	13.417.256.910	
Peralatan dan perabot kantor / *Furnitures and fixtures*	46.596.853.990	4.617.392.383	(83.555.600)	(71.016.500)	51.059.674.273	
Aset dalam penyelesaian / ***Construction-in-progress***	40.771.875.321	51.629.229.143	-	(9.359.401.701)	83.041.702.763	
Total / ***Total***	486.886.843.397	70.971.774.369	(13.248.993.705)	(71.016.500)	544.538.607.561	
Akumulasi penyusutan / ***Accumulated depreciation***						
Pemilikan langsung / ***Direct ownership***						
Bangunan / *Buildings*	100.180.314.979	16.583.637.784	-	7.544.065	116.771.496.828	
Instalasi air bersih / *Water installation*	51.738.301.554	845.797.242	(9.889.354.748)	(954.200.270)	41.740.543.778	
Peralatan proyek / *Project equipments*	14.139.010.328	2.456.181.671	(117.051.865)	500.215.424	16.978.355.558	
Alat-alat pengangkutan / *Transportation equipments*	11.464.137.997	347.351.562	(215.851.562)	1.038.540.676	12.634.178.673	
Peralatan dan perabot kantor / *Furnitures and fixtures*	42.340.966.049	3.778.830.844	(74.887.649)	(663.116.395)	45.381.792.849	
Total / ***Total***	219.862.730.907	24.011.799.103	(10.297.145.824)	(71.016.500)	233.506.367.686	
Nilai tercatat / ***Carrying amount***	267.024.112.490				311.032.239.875	

31 Desember 2024 / *31 December 2024*	Saldo awal / *Beginning balance*	Penambahan / *Additions*	Pengurangan / *Deductions*	Reklasifikasi / *Reclassification**	Saldo akhir / *Ending balance*	
Nilai perolehan / ***Costs***						
Pemilikan langsung / ***Direct ownership***						
Tanah / *Land*	26.224.023.187	-	-	-	26.224.023.187	
Bangunan / *Buildings*	270.387.987.588	19.378.381.826	-	369.209.651	290.135.579.065	
Instalasi air bersih / *Water installation*	57.758.867.018	-	(583.800.000)	-	57.175.067.018	
Peralatan proyek / *Project equipments*	14.192.487.093	209.464.250	-	-	14.401.951.343	
Alat-alat pengangkutan / *Transportation equipments*	11.581.493.473	-	-	-	11.581.493.473	
Peralatan dan perabot kantor / *Furnitures and fixtures*	44.591.132.613	2.132.682.782	(126.961.405)	-	46.596.853.990	
Aset dalam penyelesaian / ***Construction-in-progress***	15.794.114.498	25.281.760.823	-	(304.000.000)	40.771.875.321	
Total / ***Total***	440.530.105.470	47.002.289.681	(710.761.405)	65.209.651	486.886.843.397	
Akumulasi penyusutan / ***Accumulated depreciation***						
Pemilikan langsung / ***Direct ownership***						
Bangunan / *Buildings*	85.053.487.932	15.126.827.047	-	-	100.180.314.979	
Instalasi air bersih / *Water installation*	51.349.755.958	972.345.596	(583.800.000)	-	51.738.301.554	
Peralatan proyek / *Project equipments*	14.063.307.060	88.703.268	-	(13.000.000)	14.139.010.328	
Alat-alat pengangkutan / *Transportation equipments*	11.389.241.425	74.896.572	-	-	11.464.137.997	
Peralatan dan perabot kantor / *Furnitures and fixtures*	40.883.625.587	1.550.459.716	(106.119.254)	13.000.000	42.340.966.049	
Total / ***Total***	202.739.417.962	17.813.232.199	(689.919.254)	-	219.862.730.907	
Nilai tercatat / ***Carrying amount***	237.790.687.508				267.024.112.490	

* Termasuk reklasifikasi ke akun inventori dan tanah untuk pengembangan

** Including reclassification to inventory dan land for development*

12. **ASET TETAP** (Lanjutan) / 12. ***PROPERTY AND EQUIPMENT*** *(Continued)*

Beban penyusutan dibebankan ke dalam beban pokok pendapatan, beban penjualan dan beban umum dan administrasi masing-masing pada tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Depreciation expenses charged to cost of revenues, selling expenses and general and administrative expenses for the year ended 31 December 2025 and 2024 are as follows:

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Beban pokok pendapatan (Catatan 27)	3.878.729.293	4.008.560.603	*Cost of revenue (Note 27)*
Beban umum dan administrasi (Catatan 29)	20.133.069.810	13.804.671.596	*General and administrative expenses (Note 29)*
T o t a l	24.011.799.103	17.813.232.199	***T o t a l***

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, rincian persentase penyelesaian dan estimasi waktu penyelesaian untuk aset dalam pembangunan adalah sebagai berikut:

As of 31 December 2025 and 2024, the details of percentage of completion and estimates completion dates of constructions in progress are as follows:

31 Desember 2025	**Persentase penyelesaian/ *Percentage of completion***	**Nilai tercatat/ *Carrying value***	**Estimasi waktu penyelesaian/*Estimated time of completion***	***31 December 2025***
Bangunan	98%	83.041.702.763	Maret / *March 2026*	*Buildings*

31 Desember 2024	**Persentase penyelesaian/ *Percentage of completion***	**Nilai tercatat/ *Carrying value***	**Estimasi waktu penyelesaian/*Estimated time of completion***	***31 December 2024***
Bangunan	95%	40.771.875.321	April / *April* 2025	*Buildings*

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20-30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2014-2055. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat kesulitan dalam perpanjangan HGB.

The legal rights over the land in the form of HGB under the name of the Group have periods of 20-30 years, which expired on 2014-2055. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landright.

Semua aset tetap pada periode pelaporan telah digunakan secara penuh untuk mendukung aktivitas operasi entitas. Aset tersebut belum sepenuhnya disusutkan, dan tidak terdapat aset yang disusutkan penuh yang masih digunakan entitas di dalam operasinya.

All of the property and equipment as at the reporting period are fully used to support the entity's operation activities. Those assets are not yet fully depreciated, and there's no fully depreciated assets that are still used by the entity in its operation.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, aset tetap berupa bangunan serta peralatan dan perabot kantor diasuransikan terhadap risiko kebakaran, kebanjiran dan risiko kerugian lainnya (*all risks*) dengan nilai pertanggungan masing-masing sekitar Rp 170.474.689.000 dan Rp 153.326.744.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

As of 31 December 2025 and 2024, buildings and furnitures and fixtures are covered by insurance against losses by fire, flood and other risks (all risks) with a total coverage amount of approximately Rp 170,474,689,000 and Rp 153,326,744,000, respectively. Management believes that the existing insurance coverage is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

12. **ASET TETAP** (Lanjutan)

Berdasarkan evaluasi manajemen, tidak terdapat penurunan atas nilai aset tetap Perusahaan dan entitas anak masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Rincian atas laba atas penjualan dan penghapusan aset tetap adalah sebagai berikut:

*12. **PROPERTY AND EQUIPMENT** (Continued)*

Based on the evaluation of the management, there is no impairment in the value of the Company and subsidiaries' property and equipment as of 31 December 2025 and 2024, respectively.

Details of gain on sale and disposal of property and equipment are as follows:

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ 31 December 2024**	
Biaya perolehan	50.700.000	586.815.000	*Acquisition cost*
Akumulasi penyusutan	(50.700.000)	(586.815.000)	*Accumulated depreciation*
Nilai tercatat	-	-	*Carrying amount*
Harga jual	28.500.000	586.815.000	*Selling price*
Laba atas penjualan aset tetap (Catatan 30)	28.500.000	586.815.000	***Gain on sale of property and equipment** (Note 30)*

Pada 31 Desember 2025 dan 2024, Grup menghapus aset tetap berupa bangunan dalam penyelesaian masing-masing sebesar nihil dan Rp 20.842.150 ke beban pokok pendapatan.

As of 31 December 2025 and 2024, the Group disposed property and equipment of construction in progress amounting to Rp 20,842,150 to cost of revenues.

13. **PROPERTI INVESTASI**

*13. **INVESTMENT PROPERTY***

	Saldo awal/ *Beginning balance*	**Pengurangan/ *Deduction***	**Nilai wajar yang diakui dalam laba rugi/ *The fair value recognized in profit or loss***	**Reklasifikasi/ *Reclassification***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
31 Desember 2025						***31 December 2025***
Bangunan Alana	293.566.000.000	-	13.933.000.000	-	307.499.000.000	*Alana's building*
Tanah Taman Budaya	546.577.000.000	-	25.305.000.000	-	571.882.000.000	*Taman Budaya's land*
Tanah hotel & kantor	281.760.000.000	-	12.102.000.000	-	293.862.000.000	*Hotel & office land*
T o t a l	1.121.903.000.000	-	51.340.000.000	-	1.173.243.000.000	***T o t a l***
31 Desember 2024						***31 December 2024***
Bangunan Alana	310.834.573.296		(17.268.573.296)	-	293.566.000.000	*Alana's building*
Tanah Taman Budaya	495.968.000.000		50.609.000.000	-	546.577.000.000	*Taman Budaya's land*
Tanah hotel & Kantor	-		275.159.493.000	6.600.507.000	281.760.000.000	*Hotel & Office land*
T o t a l	806.802.573.296	-	308.499.919.704	6.600.507.000	1.121.903.000.000	***T o t a l***

Pada tanggal 31 Desember 2025 Perusahaan menggunakan dasar penilaian untuk Bangunan Alana yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan, dengan No. 00110/2.0068-00/PI/03/0525/1/III/2026 tanggal 27 Maret 2026, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pendapatan dengan metode diskonto arus kas dengan nilai wajar sebesar Rp 307.499.000.000.

As of 31 December 2025, the Company used a valuation basis for the Alana Building prepared by independent appraiser KJPP Susan Widjojo and Rekan, with report No. 00110/2.0068-00/PI/03/0525/1/III/2026 dated 27 March 2026. The valuation approach applied was the income approach using the discounted cash flow method, resulting in a fair value of Rp 307,499,000,000.

13. **PROPERTI INVESTASI** (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2024 Perusahaan menggunakan dasar penilaian untuk Bangunan Alana yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Latief Hanief dan Rekan, dengan report No. 00510/2.0001-01/PI/03/0232/1/III/2025 tanggal 26 Maret 2025, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pendapatan dengan metode diskonto arus kas dengan nilai wajar sebesar Rp 293.566.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2025 Perusahaan menggunakan dasar penilaian untuk Tanah Taman Budaya yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan, dengan No. 00109/2.0068-00/PI/03/0525/1/III/2026 tanggal 27 Maret 2026, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pasar dengan metode perbandingan data pasar dengan penjualan bertahap dengan nilai wajar sebesar Rp 571.882.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2024 Perusahaan menggunakan dasar penilaian untuk Tanah Taman Budaya yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan, dengan report No. 00057/2.0068-00/PI/10/0525/1/III/2025 tanggal 11 Maret 2025, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pasar dengan metode perbandingan data pasar dengan penjualan bertahap dengan nilai wajar sebesar Rp 546.577.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2025 Perusahaan menggunakan dasar penilaian untuk Tanah Hotel dan Kantor yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan, dengan No. 00106/2.0068-00/PI/03/0525/1/III/2026, No. 00107/2.0068-00/PI/03/0525/III/2026 dan No. 00108/2.0068-00/PI/03/0525/1/III/2026 tanggal 27 Maret 2026, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pasar dengan metode perbandingan data pasar dengan penjualan bertahap dengan nilai wajar sebesar Rp 293.862.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2024 Perusahaan menggunakan dasar penilaian untuk Tanah Hotel dan Kantor yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan, dengan No. 00271/2.0068-00/PI/03/0525/1/VIII/2024, No. 00272/2.0068-00/PI/03/0525/1/VIII/2024 dan No. 00273/2.0068-00/PI/03/0525/1/VIII/2024 tanggal 6 Agustus 2024, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pasar dengan metode perbandingan data pasar dengan penjualan bertahap dengan nilai wajar sebesar Rp 281.760.000.000.

*13. **INVESTMENT PROPERTY** (Continued)*

As of 31 December 2024, the Company used a valuation basis for the Alana Building prepared by independent appraiser KJPP Latief Hanief and Rekan, with report No. 00510/2.0001-01/PI/03/0232/1/III/2025 dated 26 March 2025. The valuation approach applied was the income approach using the discounted cash flow method, resulting in a fair value of Rp 293,566,000,000.

As of 31 December 2025, the Company used a valuation basis for the Taman Budaya land prepared by independent appraiser KJPP Susan Widjojo and Rekan, with report No. 00109/2.0068-00/PI/03/0525/1/III/2026 dated 27 March 2026. The valuation approach applied was the market approach using the market data comparison method with a phased sales analysis, resulting in a fair value of Rp 571,882,000,000.

As of 31 December 2024, the Company used a valuation basis for the Taman Budaya land prepared by independent appraiser KJPP Susan Widjojo and Rekan, with report No. 00057/2.0068-00/PI/10/0525/1/III/2025 dated 11 March 2025. The valuation approach applied was the market approach using the market data comparison method with a phased sales analysis, resulting in a fair value of Rp 546,577,000,000."

As of 31 December 2025, the Company used the basis for the assessment of Hotel and Office Land carried out by KJPP independent appraisers Susan Widjojo and Partners, with report No. 00106/2.0068-00/PI/03/0525/1/III/2026, No. 00107/2.0068-00/PI/03/0525/III/2026 and No. 00108/2.0068-00/PI/03/0525/1/III/2026 *dated 27 March 2026, the approach used is the market approach with the market data comparison method with fair value amounted to Rp 293,862,000,000.*

As of 31 December 2024, the Company used the basis for the assessment of Hotel and Office Land carried out by KJPP independent appraisers Susan Widjojo and Partners, with report No. 00271/2.0068-00/PI/03/0525/1/VIII/2024, No. 00272/2.0068-00/PI/03/0525/1/VIII/2024 and No. 00273/2.0068-00/PI/03/0525/1/VIII/2024 *dated 6 August 2024, the approach used is the market approach with the market data comparison method with fair value amounted to Rp 281.760.000.000.*

13. **PROPERTI INVESTASI** (Lanjutan)

Estimasi nilai wajar dengan pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya dikategorikan level 2 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar. Pendapatan yang dihasilkan dari properti investasi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp 15.692.444.561 dan Rp 19.224.736.450. Beban pokok pendapatan yang dapat diatribusikan langsung kepada properti investasi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp 8.487.772.436 dan Rp 10.337.891.209.

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 1.173.243.000.000 dan Rp 1.121.903.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 properti investasi atas bangunan Alana diasuransikan terhadap risiko kebakaran, kebanjiran dan risiko kerugian lainnya (*all risks*) dengan nilai pertanggungan masing-masing sekitar Rp 496.756.948.286. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas properti investasi yang dipertanggungkan.

Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2024 Perusahaan melakukan reklasifikasi persediaan tanah Taman Budaya sebesar Rp 6.600.088.000 menjadi properti investasi dan selanjutnya diukur dengan nilai wajar dengan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan.

13. ***INVESTMENT PROPERTY*** *(Continued)*

The estimated fair value based on income approach and cost approach is classified as level 2 based on the level input used in the in the fair value measurement revenues generated from investment property for the year ended 31 December 2025 and 2024 amounting to Rp 15,692,444,561 and Rp 19,224,736,450. Cost of revenues directly attributable to the investment property for the year ended 31 December 2025 and 2024 amounting to Rp 8,487,772,436 dan Rp 10,337,891,209.

The fair value of investment property as of 31 December 2025 and 2024 amounted to Rp 1,173,243,000,000 and Rp 1,121,903,000,000, respectively.

As of 31 December 2025 and 2024 investment property of Alana's Building are covered by insurance against losses by fire, flood and other risks (all risks) with a total coverage amount each of approximately Rp 496,756,948,286. Management believes that the existing insurance coverage is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

Based on management's assessments, there is no events or changes in circumstances indicate an impairment of investment property as of 31 December 2025 and 2024.

As of 31 December 2024, the Company reclassified inventory of Taman Budaya amounting to Rp 6,600,088,000 into investment property and measured based on fair value in accordance with the valuation conducted by independent appraisers KJPP Susan Widjojo dan Rekan.

14. ASET KEUANGAN TIDAK LANCAR LAINNYA / *14. OTHER NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS*

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Dana yang dibatasi penggunaannya	347.793.023.344	284.752.616.397	*Restricted funds*
Piutang non-usaha pihak berelasi (Catatan 33)	152.288.812.692	34.721.922.044	*Non-trade receivable related parties (Note 33)*
Uang jaminan dapat dikembalikan	33.248.459.854	17.178.691.854	*Refundable deposits*
Piutang lain-lain – pihak ketiga	13.533.318.983	669.091.785.358	*Other receivable – third parties*
Obligasi	1.000.000.000	1.000.000.000	*Obligation*
Saham	7.696.738	7.699.356	*Share*
T o t a l	547.871.311.611	1.006.752.715.009	***T o t a l***

14. **ASET KEUANGAN TIDAK LANCAR LAINNYA** (Lanjutan) / ***OTHER NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS*** *(Continued)*

Piutang Lain-lain / ***Other Receivables***

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Pihak ketiga			***Third parties***
PT Andalan Darma Insan	23.838.318.983	679.396.785.358	*PT Andalan Darma Insan*
Penyisihan penurunan nilai	(10.305.000.000)	(10.305.000.000)	*Allowance for impairment*
N e t o	13.533.318.983	669.091.785.358	***N e t***

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh piutang lain-lain Grup merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

As of 31 December 2025 and 2024, the Group' other receivables are denominated in Rupiah.

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) / ***PT Bukit Jonggol Asri (BJA)***

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 29 Januari 2018 dijelaskan bahwa BJA memberikan pinjaman kepada PT Perdana Semesta Nusantara (PSN) sebesar Rp 13.500.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu dua tahun atau jatuh tempo pada 29 Januari 2020. Perjanjian ini mengalami beberapa kali perubahan terakhir pada tanggal 15 Desember 2021, di mana BJA, PSN dan PT Andalan Dharma Insan (ADI) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban PSN kepada ADI.

Based on agreement letter dated 29 January 2018 explained that BJA provide a loan to PT Perdana Semesta Nusantara (PSN) amounted to Rp 13,500,000,000. This loan bears no interest and a maturity of 2 year or mature on 29 January 2020. This loan has been extended several times, last extention on 15 December 2021, BJA, PSN and PT Andalan Dharma Insan (ADI) agreed to transfer all rights and obligations of PSN to ADI.

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 2 Desember 2021 dijelaskan bahwa BJA memberikan pinjaman kepada PT Harta Advisindo Proteksi (HAP) sebesar Rp 1.596.183.750. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu dua tahun atau jatuh tempo pada 2 Desember 2023. Berdasarkan addendum perjanjian pinjaman tanggal 15 Desember 2021, di mana BJA, HAP dan PT Andalan Dharma Insan (ADI) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban HAP kepada ADI.

Based on agreement letter dated 2 December 2021 explained BJA provide a loan to PT Harta Advisindo Proteksi (HAP) amounted to Rp 1,596,183,750. This loan bears no interest and a maturity of 2 year or mature on 2 December 2023. Based on the addendum of loan agreement dated 15 December 2021, BJA, HAP and PT Andalan Dharma Insan (ADI) agreed to transfer all rights and obligations of HAP to ADI.

Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban tersebut, berdasarkan perjanjian pada tanggal 14 Desember 2025, jatuh tempo pinjaman adalah 14 Desember 2026.

In connection with the transfer of rights and obligations, based on the agreement dated 14 December 2025, maturity date is 14 December 2026.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo piutang lain-lain BJA dari ADI masing-masing sebesar Rp 13.533.318.983 dan Rp 15.096.183.750.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding balance of the other receivable BJA from ADI amounted to Rp 13,533,318,983 and Rp 15,096,183,750, respectively.

14. **ASET KEUANGAN TIDAK LANCAR LAINNYA** (Lanjutan) / *14. OTHER NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS (Continued)*

Dana yang Dibatasi Penggunaannya / ***Restricted Funds***

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Dalam Rupiah			***In Rupiah***
PT Bank Nationalnobu Tbk	284.274.498.186	262.446.243.188	*PT Bank Nationalnobu Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	21.530.944.783	-	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	15.309.107.275	14.682.338.500	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	9.413.403.672	5.739.260.790	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6.423.102.360	-	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3.229.409.776	567.680.960	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank INA Perdana Tbk	2.978.258.750	418.500.000	*PT Bank INA Perdana Tbk*
PT Bank Permata Tbk	1.262.811.404	-	*PT Bank Permata Tbk*
PT Bank KB Bukopin Tbk	898.592.957	898.592.959	*PT Bank KB Bukopin Tbk*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	690.709.984	-	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	608.702.650	-	*PT Bank Danamon Indonesia Tbk*
PT Bank OCBC NISP Tbk	601.112.757	-	*PT Bank OCBC NISP Tbk*
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	472.167.553	-	*PT Bank Maybank Indonesia Tbk*
PT Bank UOB Indonesia	61.213.737	-	*PT Bank UOB Indonesia*
PT China Construction Bank Indonesia Tbk	38.987.500	-	*PT China Construction Bank Indonesia Tbk*
T o t a l	347.793.023.344	284.752.616.397	***T o t a l***

Dana Grup yang ditempatkan pada beberapa bank pada 31 Desember 2025 dan 2024 merupakan dana pencairan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari konsumen yang tidak bisa digunakan oleh Grup berdasarkan pernyataan yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli antara Grup dengan bank.

The Groups' funds which were placed in several banks as of 31 December 2025 and 2024 were disbursement of Kredit Pemilikan Rumah *(KPR) funds from customers that are not available for use by the Group in accordance with the terms of the Financing Agreement between the Group with bank.*

15. **PINJAMAN** / *15. L O A N S*

a. **Pinjaman Bank Jangka Pendek** / *a. Short-Term Bank Loans*

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	902.700.000.000	902.700.000.000	*PT Bank Mayapada Internasional Tbk*
PT Bank Nationalnobu Tbk	20.000.000.000	49.983.000.000	*PT Bank Nationalnobu Tbk*
PT Bank KB Bukopin Tbk	19.000.000.000	19.000.000.000	*PT Bank KB Bukopin Tbk*
T o t a l	941.700.000.000	971.683.000.000	***T o t a l***

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada) / ***PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)***

Entitas anak / ***Subsidiary***

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA) / ***PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)***

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., No. 119 tanggal 18 Desember 2019,

According to deed of Credit Agreement Notarial Stephanie Wilamarta, S.H., No. 119 dated 18 December 2019,

15. **PINJAMAN (**Lanjutan**)**

a. **Pinjaman Bank Jangka Pendek** (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada) (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA) (Lanjutan**)**

GGEA memperoleh kredit pinjaman tetap *on demand (PTXOD)* dari Mayapada dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 100.000.000.000 berjangka waktu satu tahun. Terdapat perubahan pada Akta Perjanjian Kredit No. 7 tanggal 1 September 2022 berupa penambahan fasilitas PTXOD II sebesar Rp 100.000.000.000 dengan jangka waktu satu tahun serta kenaikan suku bunga menjadi 12% per tahun.

GGEA menjaminkan sertifikat tanah berikut bangunan di atasnya atas nama Perusahaan, entitas induk seluas 3,57 hektar yang terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat (Catatan 9).

Pada tanggal 5 Desember 2025, berdasarkan surat No. 0444/Pers/AOO/XII/2025, Mayapada menyetujui untuk memberikan perpanjangan jatuh tempo PTXOD I dan II milik GGEA sampai dengan tanggal 20 Desember 2026.

Tidak terdapat pencairan fasilitas kredit pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 tidak terdapat pembayaran pokok pinjaman.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman GGEA masing-masing sebesar Rp 200.000.000.000.

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., No. 42 tanggal 12 Agustus 2021, GRSA memperoleh kredit pinjaman tetap *on demand (PTXOD) I dan PTXOD II* dari Mayapada dengan maksimum pinjaman masing-masing sebesar Rp 130.000.000.000 dan Rp 100.000.000.000, berjangka waktu satu tahun.

GRSA menjaminkan sertifikat tanah berikut bangunan di atasnya dengan atas nama PT Sentul City Tbk, entitas induk masing-masing seluas 0,5 hektar dan 15,23 hektar yang terletak di Desa Citaringgul dan Desa Bojong Koneng (Catatan 9).

15. L O A N S (Continued)

a. Short-Term Bank Loans (Continued)

***PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)** (Continued)*

***Subsidiaries** (Continued)*

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA) (**Continued**)

GGEA obtained a credit facility fixed loan (PTXOD) from Mayapada with a maximum amount of Rp 100,000,000,000 with term of one year. There was an amendment to the Credit Agreement Deed No. 7 dated 1 September 2022, in the form of an additional PTXOD II facility amounting to Rp 100,000,000,000 with a term of one year and an increase in the interest rate to 12% per annum.

GGEA pledged land with building in the name of the Company, its parent entity covering an area of 3.57 hectare located in Sumur Batu Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District, West Java Province (Note 9).

On 5 December 2025, based on letter No. 0444/Pers/AOO/XII/2025, Mayapada agreed to extend the maturity of Fixed Loan On Demand II (PTXOD II) owned by GGEA until 20 December 2026.

There was no disbursement of credit facilities as of 31 December 2025 and 2024. As of 31 December 2025 and 2024 there is no payment of principle loan.

As of 31 December 2025 and 2024 GGEA, outstanding loan amounted to Rp 200,000,000,000 respectively.

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

According to deed of Credit Agreement Notarial Stephanie Wilamarta, S.H., No. 42 dated 12 August 2021, GRSA obtained a credit facility fixed loan (PTXOD) I and PTXOD II from Mayapada with a maximum amount of Rp 130,000,000,000 and Rp 100,000,000,000, respectively, with term of one year.

GRSA pledged land with building in the name of PT Sentul City Tbk, its parent entity covering an area of 0.5 hectare and 15.23 hectare located in Citarunggul Village and Bojong Koneng Village, respectively (Note 9).

15. **PINJAMAN** (Lanjutan)

a. **Pinjaman Bank Jangka Pendek** (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada) (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

Perusahaan menambah jaminan sertifikat tanah atas nama PT Maskapai Perkebunan Moelia seluas 64,8 hektar yang terletak di Desa Ciloto. Berdasarkan akta No. 6 yang dibuat oleh Sunarni S.H., pada tanggal 10 Agustus 2023 pinjaman ini diperpanjang sampai dengan 19 Agustus 2024. Akta ini juga memuat pembebasan jaminan tanah berupa 6 bidang tanah dengan total luasan 102,8 hektar serta memberikan jaminan tambahan berupa 162 bidang tanah terletak di Desa Karang Tengah dengan total luasan 104,93 hektar.

Pada tanggal 31 Oktober 2023, berdasarkan persesuaian No. 0494/Pers/AOO/X/2023, terdapat perubahan fasilitas Pinjaman pinjaman Tetap Angsuran Line (PTA) I dan II menjadi PTA sebesar Rp 50.000.000.000 dengan jangka waktu selama 12 bulan terhitung mulai tanggal 31 Oktober 2023 sampai dengan 31 Oktober 2024 dan PTXOD III sebesar Rp 472.700.000.000 terhitung mulai tanggal 31 Oktober 2023 sampai dengan 19 Agustus 2024 dengan bunga 14% per tahun.

Pada tanggal 23 Oktober 2024, berdasarkan persesuaian No. 0371/Pers/AOO/X/2024, terdapat perubahan fasilitas Pinjaman pinjaman Tetap Angsuran Line (PTA) I dan II menjadi PTA masing-masing sebesar Rp 50.000.000.000 dengan jatuh tempo sampai dengan 31 Oktober 2024 dengan bunga 12% dan PTXOD III sebesar Rp 472.700.000.000 terhitung mulai tanggal 31 Oktober 2024 sampai dengan 19 Agustus 2025 dengan bunga 14% per tahun. Sampai dengan laporan keuangan ini terbit, perjanjian ini sedang dalam proses perpanjangan.

Pinjaman ini bersifat *cross collateral* dengan fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran (PTA).

Tanpa persetujuan tertulis dari bank, bank membatasi Perusahaan untuk, antara lain:

- Mengubah susunan Direksi, Dewan Komisaris dan kepemilikan saham mayoritas;
- Melakukan investasi atau penyertaan pada Perusahaan lain;

*15. **L O A N S** (Continued)*

*a. **Short-Term Bank Loans** (Continued)*

***PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)** (Continued)*

***PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)** (Continued)*

***Subsidiary** (Continued)*

The Company increased additional guarantee of land under the name of PT Maskapai Perkebunan Moelia with a total area of 64.8 hectare located in Ciloto Village. According to deed No. 6 by Sunarni S.H., dated 10 August 2023, this loan was extended until 19 August 2024. This deed also contains the release of land guarantees in the form of 6 plots of land with a total area of 102.8 hectare and provides additional guarantees of 162 plots of land located in Karang Tengah Village with a total area of 104.93 hectare

On 31 October 2023, based on agreement No. 0494/Pers/AOO/X/2023, there was an amendment to the Fixed Installment Line Loan (PTA) I and II facilities to become PTA amounting to Rp 50,000,000,000 with a period of 12 months commencing on 31 October 2023 until 31 October 2024 and PTXOD III amounting to Rp 472,700,000,000 from 31 October 2023 until 19 August 2024 with an interest rate of 14% per annum.

On 23 October 2024, based on agreement No. 0494/Pers/AOO/X/2023, there was an amendment to the Fixed Installment Line Loan (PTA) I and II facilities to become PTA amounting to Rp 50,000,000,000 with a period of 12 months commencing on 31 October 2023 with an interest rater of 12% until 31 October 2024 and PTXOD III amounting to Rp 472,700,000,000 from 31 October 2024 until 19 August 2025 with an interest rate of 14% per annum. As of the date these financial statements are issued, the agreement is still in the process of being extended.

This loan is cross collateral with Fixed Installment Loan (FIL) .

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- *Change the articles of association, composition of the Board of Directors and Board of Commissioners;*
- *Conduct investments or inclusion in other companies;*

15. **PINJAMAN** (Lanjutan)

a. **Pinjaman Bank Jangka Pendek** (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada) (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Lanjutan)

Tanpa persetujuan tertulis dari bank, bank membatasi Perusahaan untuk, antara lain:

- Melakukan pembagian deviden kepada para pemegang saham;
- Menggadaikan dan/atau dengan cara lain yang mempertanggungkan saham Perusahaan kepada pihak manapun;
- Menjaminkan aset, barang agunan dan/atau saham Perusahaan kepada siapapun;
- Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan bangkrut;
- Melakukan merger, akuisisi, pemisahan dengan Perusahaan lain.

Tidak terdapat pencairan fasilitas kredit pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 terdapat pembayaran pokok pokok pinjaman sebesar nihil dan Rp 42.142.384.800.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 saldo pinjaman GRSA masing-masing sebesar Rp 702.700.000.000.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

Perusahaan

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. XLIV/045/ BUKI/PK-REG/VII/2014 tanggal 24 Juli 2014, Perusahaan mendapat pinjaman senilai Rp 10.000.000.000 dari Bukopin dan Berdasarkan Perjanjian Kredit No. XLIV/102/BUKI/PK REG/X/2014 tanggal 28 Oktober 2014, Perusahaan mendapat pinjaman senilai Rp 9.000.000.000.

Pinjaman ini telah diperpanjang beberapa kali, yang terakhir berdasarkan surat persetujuan perpanjangan kredit No. LV/300/KBBANK/ADDPK/X/2025 dan No. LV/301/KBBANK/ADDPK/X/2025 tanggal 27 Oktober 2025, pinjaman ini telah diperpanjang sampai dengan 31 Oktober 2026.

Perusahaan menjaminkan rekening atas nama PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)) sebesar Rp 19.000.000.000 (Catatan 7b).

15. L O A N S (Continued)

a. Short-Term Bank Loans (Continued)

***PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)** (Continued)*

***Subsidiary** (Continued)*

***PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)** (Continued)*

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- *Distribute dividends to shareholders;*
- *Mortgaging and/or other means of insuring the company's shares to any party;*
- *Pledge assets, collateral goods and/or shares of the Company to any person;*
- *Dissolve the Company and ask to be declared bankrupt;*
- *Merge, acquire, doing business separation.*

There was no disbursement of credit facilities as of 31 December 2025 and 2024. As of 31 December 2025 and 2024 there is payment of principle loan amounting nihil and Rp 42,142,484,800.

As of 31 December 2025 and 2024 GRSA outstanding loan amounted to Rp 702,700,000,000.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

The Company

Based on Credit Agreement No. LIV/045/BUKI/PK-REG/VII/2014 dated 24 July 2014, the Company obtain loan from Bukopin amounting to Rp 10,000,000,000. Based on Credit Agreement No. XLIV/102/BUKI/PK-REG/X/2014 dated 28 October 2014, the Company obtain loan from Bukopin amounting to Rp 9,000,000,000.

The loan has been extended several times, most recently pursuant to credit extension approval letters No. LV/300/KBBANK/ADDPK/X/2025 and No. LV/301/KBBANK/ADDPK/X/2025 dated 27 October 2025, extending the loan maturity to 31 October 2026."

The Company pledged bank statement in the name of PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Formerly PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)), amounting to Rp 19,000,000,000 (Note 7b).

15. **PINJAMAN** (Lanjutan)

a. **Pinjaman Bank Jangka Pendek** (Lanjutan)

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 19.000.000.000.

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu)

Perusahaan

Berdasarkan Persetujuan Perjanjian Kredit No. 79 tanggal 22 Desember 2023, Perusahaan mendapat fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) senilai Rp 20.000.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan sejak 29 Desember 2023 sampai dengan 29 Desember 2024 dan bunga sebesar 9,5% per tahun (Catatan 15b). Pinjaman ini telah diperpanjang beberapa kali terakhir berdasarkan Surat No. 0629/EXT/CL/KP-JLN/XII/2025 tanggal 10 Desember 2025, pinjaman ini mengubah fasilitas PRK menjadi jangka panjang dan menambah fasilitas pinjaman tetap (PT) sebesar Rp 50.000.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan dengan rincian yang sudah ditentukan dan suku bunga 9,5% pa. floating.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, terdapat pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar nihil dan Rp 20.000.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 20.000.000.000 dan Rp 49.983.000.000.

15. ***L O A N S*** *(Continued)*

a. ***Short-Term Bank Loans*** *(Continued)*

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin) *(Continued)*

The Company *(Continued)*

As of 31 December 2025 and 2024, the Company's outstanding balance amounted to Rp 19,000,000,000, respectively.

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu)

The Company

Based on Credit Agreement Approval No. 79 dated 22 December 2023, the Company obtained an Overdraft Loan Facility (PRK) amounting to Rp 20,000,000,000 with a term of 12 months from 29 December 2023 to 29 December 2024, bearing interest at 9.5% per annum (Note 15b). This loan has been extended several times, most recently based on Letter No. 0629/EXT/CL/KP-JLN/XII/2025 dated 10 December 2025. Under this amendment, the PRK facility was converted into a long-term loan and an additional Term Loan (PT) facility of Rp 50,000,000,000 was granted with a term of 12 months, subject to an agreed repayment schedule, and bearing interest at a floating rate of 9.5% per annum.

As of 31 December 2025 and 2024 there is principal payment amounted nil and Rp 20.000.000.000.

As of 31 December 2025 and 2024, the Company's outstanding balance amounted to Rp 20,000,0000,000 and Rp 49,983,000,000, respectively.

b. **Pinjaman Bank Jangka Panjang** / *b. **Long-Term Bank Loans***

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Dalam Rupiah			***In Rupiah***
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	338.124.776.357	355.703.937.774	*PT Bank Mayapada Internasional Tbk*
PT Bank QNB Indonesia Tbk	297.708.333.331	348.958.333.335	*PT Bank QNB Indonesia Tbk*
PT Bank Nationalnobu Tbk	40.750.484.025	40.000.000.000	*PT Bank Nationalnobu Tbk*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.991.363.941	20.602.734.755	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	-	172.500.000.000	*PT Bank Artha Graha Internasional Tbk*
PT Bank KB Bukopin Tbk	-	698.242.062	*PT Bank KB Bukopin Tbk*
T o t a l	678.574.957.654	938.463.247.926	***T o t a l***

15. **PINJAMAN** (Lanjutan) / *15. **L O A N S** (Continued)*

b. **Pinjaman Bank Jangka Panjang** (Lanjutan) / *b. **Long-Term Bank Loans** (Continued)*

Bagian pinjaman bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	**31 Desember 2025/ *31 December 2025***	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	***Current maturities of long term bank loan***
Dalam Rupiah			***In Rupiah***
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	200.571.722.166	17.579.161.430	*PT Bank Mayapada Internasional Tbk*
PT QNB Indonesia Tbk	46.250.000.000	46.250.000.000	*PT QNB Indonesia Tbk*
PT Bank Nationalnobu Tbk	40.750.484.025	10.000.000.000	*PT Bank Nationalnobu Tbk*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.991.363.941	10.207.284.057	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	-	135.000.000.000	*PT Bank Artha Graha Internasional Tbk*
PT Bank KB Bukopin Tbk	-	698.242.062	*PT Bank KB Bukopin Tbk*
T o t a l	289.563.570.132	219.734.687.549	***T o t a l***

Pinjaman bank jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	**31 Desember 2025/ *31 December 2025***	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	***Long-term bank loan, net of current maturities***
Dalam Rupiah			***In Rupiah***
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	137.553.054.191	338.124.776.344	*PT Bank Mayapada Internasional Tbk*
PT Bank QNB Indonesia Tbk	251.458.333.331	302.708.333.335	*PT Bank QNB Indonesia Tbk*
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	-	37.500.000.000	*PT Bank Artha Graha Internasional Tbk*
PT Bank Nationalnobu Tbk	-	30.000.000.000	*PT Bank Nationalnobu Tbk*
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	-	10.395.450.698	*PT Bank Syariah Indonesia Tbk*
PT Bank KB Bukopin Tbk	-	-	*PT Bank KB Bukopin Tbk*
T o t a l	389.011.387.522	718.728.560.377	***T o t a l***

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

Perusahaan

Berdasarkan akta No. 132 dibuat oleh Stephanie Wilamarta, S.H., tanggal 24 Juni 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi sebesar Rp 400.000.000.000 yang ditujukan untuk modal kerja.

Jangka waktu pinjaman adalah 60 bulan atau sampai 1 Juli 2027 termasuk masa tenggang 24 bulan dengan suku bunga 12% per tahun. Pada juni 2023 terdapat perubahan suku bunga menjadi 14 % per tahun.

Berdasarkan akta persesuaian No. 27 dibuat oleh Sunarni, S.H. tanggal 31 April 2024 , terdapat persesuaian pinjaman yaitu menambah fasilitas pinjaman sebesar Rp 60.000.000.000 dalam bentuk Pinjaman Tetap Angsuran On Demand (PTX-OD) dengan Bunga 14% per tahun, menambah jaminan yang diberikan dan menambah limit fasilitas kredit menjadi Rp 460.000.000.000.

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

The Company

Based on Notarial deed No. 132 by Stephanie Wilamarta, S.H., dated 24 June 2022, the Company obtained investment credit facility amounting to Rp 400,000,000,000 which is intended to working capital.

The loan period is 60 months or until 1 July 2027 including grace period of 24 months with interest rate at 12% per annum. In June 2023 there is a change in the interest rate to 14% per annum.

Based on the deed of conformity No. 27 made by Sunarni, S.H. dated 31 April 2024, there is a loan conformity, namely increasing the loan facility of Rp 60,000,000,000 in the form of Fixed Installment Loan On Demand (PTX-OD) with 14% interest per year, increasing the collateral provided and increasing the credit facility limit to Rp 460,000,000,000.

15. **PINJAMAN** (Lanjutan)

b. **Pinjaman Bank Jangka Panjang** (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Perusahaan dan PT Bukit Jonggol Asri sebagai entitas anak menjaminkan tanahnya masing-masing seluas 29,30 hektar dan 29,45 hektar di desa Karang Tengah.

Tanpa persetujuan tertulis dari bank, bank membatasi Perusahaan untuk, antara lain:
- Mengubah bentuk hukum dan/atau status hukum Perusahaan;
- Perubahan anggaran dasar, susunan direksi, dan komisaris, susunan pemegang saham;
- Penyertaan atau investasi pada perusahaan lain;
- Pembagian keuntungan/dividen;
- Penggadaian saham kepada pihak lain;
- Penjaminan atas Barang Jaminan kepada pihak lain;
- Pembubaran/penghentian usaha; dan
- Penggabungan usaha/merger, akuisisi, konsolidasi, pemisahan dengan perusahaan lain, dan harus mengikut sertakan bank dalam setiap pengambilan keputusan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, terdapat pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 17.579.161.430 dan Rp 106.153.802.840.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 338.124.776.357 dan Rp 355.703.937.774.

PT Bank QNB Indonesia Tbk

Perusahaan

Perusahaan memperoleh pinjaman sindikasi berjangka dengan maksimum kredit USD 37.000.000 untuk *tranche-A*. Fasilitas ini akan didenominasi dalam mata uang Rupiah dan jumlah fasilitas akan ditentukan dalam Rupiah. Penarikan pertama dilakukan bulan November 2017. Pinjaman tersebut akan digunakan untuk membiayai kembali pinjaman bank yang ada.

Jangka waktu pinjaman adalah 8 tahun sejak tanggal penarikan pertama termasuk masa tenggang 12 bulan dengan tingkat bunga 11% per tahun.

*15. **L O A N S** (Continued)*

*b. **Long-Term Bank Loans (Continued)***

***PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)** (Continued)*

***The Company** (Continued)*

The Company and PT Bukit Jonggol Asri as a subsidiary pledged their land area of 29.30 hectare and 29.45 hectare in Karang Tengah Village.

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:
- *Changing the legal form and/or legal status of the Company;*
- *Amendments to the articles of association, composition of directors and commissioners, composition of shareholders;*
- *Equity or investment in other companies;*
- *Distribution of profits/dividends;*
- *Pledge of shares to other parties;*
- *Guarantee for Collateral Items to other parties;*
- *Dissolution/cessation of business; And*
- *Business mergers/mergers, acquisitions, consolidations, separations with other companies, and must include bank in every decision making.*

As of 31 December 2025 and 2024 there is principal payment amounted Rp 17,579,161,430 and Rp 106,153,802,840.

As of 31 December 2025 and 2024, the Company's outstanding balance amounted to Rp 338,124,776,357 and Rp 355,703,937,774, respectively.

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI)

The Company

The Company obtained syndication secured term loan facility with maximum credit amounting to USD 37,000,000 for tranche-A. The facility will be denominated in Rupiah and the amount of facility will be later determined in Rupiah. First drawdown was in November 2017. The loan will be used to refinance existing bank loan.

The loan period is 8 years from the first drawdown date including the grace period of 12 months with interest rate of 11% per annum.

15. **PINJAMAN** (Lanjutan)

b. **Pinjaman Bank Jangka Panjang** (Lanjutan)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (Lanjutan)

Perusahaan

Perusahaan menjaminkan tanah seluas 26,66 hektar yang terletak di desa Citaringgul, Bojong Koneng dan terdapat tambahan jaminan berupa tanah seluas 141,1 hektar sebagai jaminan (Catatan 9).

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Melakukan perubahan atas usaha Peminjam yang bersifat material tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman;
- Melakukan perubahan pengendali peminjam tanpa persetujuan tertulis dari pemberii pinjaman;
- Menjadi penjamin bagi pihak lainnya tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman;
- Untuk memperpanjang pinjaman dengan pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman; dan
- Melakukan merger, akuisisi, penggabungan atau melakukan tindakan korporasi yang bersifat mayoritas tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman.

Pada tanggal 19 Februari 2020, Perusahaan mengajukan Surat Permohonan Penjadwalan Ulang Pembayaran Angsuran Pokok. Perusahaan juga mengajukan permohonan skema relaksasi pembayaran sehubungan dengan Covid-19 dan restrukturisasi pinjaman.

Pada tanggal 31 Agustus 2020, Perusahaan mendapatkan persetujuan relaksasi Kredit dari PT Bank QNB Indonesia Tbk, sebagai berikut:

1. Penundaan pembayaran pokok diperpanjang sampai dengan 20 November 2020.

2. Penundaan pembayaran bunga sebesar 9% terhitung sejak pembayaran bunga jatuh tempo 10 Juni 2020 sampai dengan 10 November 2020 (maka pada periode ini bunga yang dibayarkan hanya sebesar 2%).

3. Debitur wajib melunasi seluruh bunga dan pokok yang ditangguhkan pada 20 November 2020 kecuali disepakati lain berdasarkan kesepakatan tertulis yang dibuat oleh kreditur dan debitur.

*15. **L O A N S** (Continued)*

*b. **Long-Term Bank Loans** (Continued)*

***PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI)** (Continued)*

The Company

The Company pledged its land with total area of 26.66 hectare located in Citaringgul village, Bojong Koneng and there additional pledged as land area of 141.1 hectare as collateral (Note 9).

Under a loan agreement, the Company is not allowed to:

- *Make changes to the borrower's material business without the written consent of the lender;*
- *Make changes to the borrower's charter without the prior written consent of the lender;*

- *Be a guarantor for the other without the written approval of the lender;*
- *Extend the loan with other parties without written approval from the lender; and*

- *Merge, acquire, merge or perform corporate actions of a majority without the prior written consent of the lender.*

On 19 February 2020, the Company submitted an Application Letter for Rescheduling of Principal Payment. The company is also applying for a payment relaxation scheme in connection with Covid-19 and loan restructuring.

On 31 August 2020, the Company obtained approval for Credit relaxation from PT Bank QNB Indonesia Tbk, as follows:

1. *The postponement of principal payment is extended until 20 November 2020.*

2. *The postponement of interest payments of 9% is counted since the interest payment is due to 10 June 2020 until 10 November 2020 (so in this period the interest paid is only 2%).*

3. *The debtor is required to pay all the interest and principal that is deferred on 20 November 2020 unless agreed otherwise based on a written agreement made by the creditor and debtor.*

15. **PINJAMAN** (Lanjutan)

b. **Pinjaman Bank Jangka Panjang** (Lanjutan)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian, Perusahaan diwajibkan untuk menjaga *financial covenant* yaitu:
- *Gearing Ratio* maksimal 2,5 kali,
- *DSCR Ratio* minimum 1,1 kali,
- *Leverage Ratio* maksimum 5 kali.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman jangka panjang tersebut.

Perusahaan dan QNBI sepakat untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai rencana perdamaian yang disetujui oleh Pengadilan Negeri tanggal 9 Maret 2021 (Catatan 39).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman Perusahaan ke QNBI masing-masing adalah sebesar Rp 297.708.333.331 dan Rp 348.958.333.335. Pembayaran pokok pinjaman pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 51.250.000.000 dan Rp 38.541.666.667.

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

Perusahaan

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Sakti Lo, S.H., No. 228 tanggal 30 Agustus 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *revolving loan* menurun dari BAG dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 200.000.000.000 dengan jangka waktu 36 bulan.

Fasilitas ini terhitung sejak tanggal 9 September 2019 sampai dengan 9 September 2022, pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 13,5% per tahun.

Pinjaman ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan surat perubahan perjanjian kredit No. 01/A/DKK/Perub.PK-RL/I/2021 tanggal 8 Januari 2021, BAG menyetujui perubahan restrukturisasi yakni:
- Tingkat bunga bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Maret 2022 sebesar 4,5% per tahun.
- Cicilan penangguhan bunga (deferred interest) dibayar sejak bulan Januari 2021 sampai dengan Agustus 2021 sebesar 4,5% per tahun.

*15. **L O A N S** (Continued)*

*b. **Long-Term Bank Loans** (Continued)*

***PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI)** (Continued)*

***The Company** (Continued)*

Based on the agreement, the Company is required to maintain the financial covenant, which is:
- *Gearing Ratio maximum of 2.5 times,*
- *DSCR Ratio minimum 1.1 times,*
- *Leverage Ratio maximum of 5 times.*

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company is in compliance with the respective debt covenants for these long term bank loans.

The company and QNBI agreed to settle their obligations based on the composition plan approved by the district court dated 9 March 2021 (Note 39).

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding balance of the Company to QNBI amounted to Rp 297,708,333,331 and Rp 348,958,333,335, respectively. As of 31 December 2025 and 2024 total payment of principle loan amounted to Rp 51,250,000,000 and Rp 38,541,666,667, respectively.

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

The Company

Based on the deed of Credit Agreement made by Notary Sakti Lo, S.H., No. 228 dated 30 August 2019, the Company obtained a downward revolving loan credit facility from BAG with a maximum loan of Rp 200,000,000,000 with a term of 36 months.

This facility is valid from 9 September 2019 until 9 September 2022. This loan bears an interest rate of 13.5% per annum.

This agreement already has been extended several times, last extention based on letter of credit No. 01/A/DKK/Perub.PK-RL/I/2021 dated 8 January 2021, BAG approved the restructuring changes, namely:

- *The interest rate from January 2021 to March 2022 remains at 4.5% per annum.*
- *The deferred interest will be paid from January 2021 to August 2021 remains at 4.5% per annum.*

15. **PINJAMAN** (Lanjutan)

b. **Pinjaman Bank Jangka Panjang** (Lanjutan)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

- Penundaan pembayaran bunga sebesar 9% terhitung sejak September 2021 sampai dengan Agustus 2022.
- Perusahaan wajib melunasi pembayaran pokok terhitung sejak Januari 2021 sampai dengan Agustus 2022.

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Sakti Lo, S.H., No. 229 tanggal 30 Agustus 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *fixed loan* dengan hingga jumlah pokok kredit Rp 300.000.000.000. Fasilitas ini terhitung sejak tanggal 9 September 2019 sampai dengan 9 September 2022, termasuk masa tenggang selama 18 bulan. Pinjaman ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan surat perubahan perjanjian kredit No. 01B/DKK/Perub. PK-FL/I/2021 tanggal 8 Januari 2021, BAG menyetujui perubahan restrukturisasi yakni:
- Tingkat bunga bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Maret 2022 sebesar 4,5% per tahun.
- Cicilan penangguhan bunga *(deferred interest)* dibayar sejak bulan Januari 2021 sampai dengan Agustus 2021 sebesar 4,5% per tahun.
- Penundaan pembayaran bunga sebesar 9% terhitung sejak April 2022 sampai dengan Maret 2024.
- Penundaan pembayaran pokok terhitung sejak April 2023.

Perusahaan mengajukan permohonan keringanan fasilitas kredit akibat pandemi Covid-19 atas fasilitas pinjaman, Perusahaan dan Bank sepakat untuk melakukan perubahan Perjanjian Kredit No. 102 dan 103 pada tanggal 18 September 2020 yaitu Perusahaan wajib membayar kepada Bank bunga sebesar 9% per tahun dimulai sejak bulan Mei 2020 sampai dengan Desember 2020, dan sisanya sebesar 4,5% akan ditangguhkan, yang akan dibayarkan dari bulan Januari 2021 sampai Agustus 2021, serta penambahan jaminan tanah seluas 13,63 hektar pada tahun berjalan.

Perusahaan menjaminkan tanah seluas 59,17 hektar di Desa Bojong Koneng, 10,2 hektar di Desa Cijayanti, dan 68 SHMRS di Desa Citaringgul Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat Berdasarkan surat perubahan perjanjian kredit No. 01A/DKK/Perub.PK-RL/I/2021 dan No. 01B/DKK/Perub.PK-FL/I/2021 tanggal 8 Januari 2021 Perusahaan menambah jaminan tanah seluas 11,7 hektar di Desa Bojong Koneng dan 3 bidang tanah kosong di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat (Catatan 9).

*15. **L O A N S** (Continued)*

*b. **Long-Term Bank Loans** (Continued)*

***PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)** (Continued)*

***The Company** (Continued)*

- *The postponement of interest payment remains at 9% due to September 2021 until August 2022.*
- *The Company is required to pay all the principal due to January 2021 until August 2022.*

According to deed of Credit Agreement by Notary Sakti Lo, S.H., No. 229 dated 30 August 2019, the Company obtained from a credit facility fixed loan with a maximum amount of Rp 300,000,000,000. This facility valid from 9 September 2019 until 9 September 2022, include grace period 18 months. This agreement already has been extended several times, last extention based on letter of credit No. 01B/DKK/Perub.PK-FL/I/2021 dated 8 January 2021, BAG approved the restructuring changes, namely:

- *The interest rate from January 2021 to March 2022 remains at 4.5% per annum.*
- *The deferred interest will be paid from January 2021 to August 2021 remains at 4.5% per annum.*
- *The postponement of interest payment amounted 9% is due to April 2022 until March 2024.*
- *The postponement of principal payment is due to April 2023.*

The Company applied for credit facility relief due to Covid-19 pandemic for the loan facility, the Company and the Bank agreed to amend Credit Agreement No. 102 and 103 on 18 September 2020 namely the Company must paid the interest at 9% per annum to the Bank starting from May 2020 until December 2020, and the remaining 4.5% will be deferred and will be paid from January 2021 until August 2021, as well as the additional land collateral covering area of 13.63 hectare in the current year.

The Company pledged its land with total area of 59.17 hectare on Bojong Koneng Village, 10.2 hectare on Cijayanti Village, and 68 Right of Ownership over Stacked Units on Citaringgul Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District, West Java. Based on letter of credit No. 01/A/DKK/Perub.PK-RL/I/2021 and No.01B/DKK/Perub.PK-FL/I/2021 dated 8 January 2021, The Company increased additional guarantee of 11.7 hectare on Bojong Koneng Village and 3 plots of land on Cijayanti Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor, West Java Province as collateral (Note 9).

15. **PINJAMAN** (Lanjutan)

b. **Pinjaman Bank Jangka Panjang** (Lanjutan)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Menerima pinjaman dalam bentuk apapun dari bank lain atau lembaga keuangan atau pihak lain atau meminjamkan uang kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/ penanggung terhadap utang pihak lain atau menjaminkan/mengagunkan seluruh atau sebagian harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain;
- Menjual, menyewakan, dan atau memindahtangankan sebagian atau seluruh harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
- Menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain;
- Menyerahkan dan atau mengalihkan kepada pihak lain seluruh atau sebagian dari hak atau kewajiban Perusahaan berdasarkan Perjanjian Kredit serta perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini;
- Melakukan investasi dengan membuka usaha baru selain dari usaha yang telah ada atau mengubah bidang usaha baik dengan atau tanpa melakukan pemisahan usaha dengan secara murni maupun tidak murni;
- Mengadakan tindakan Merger, Akuisisi, perubahan status Perusahaan dari terbuka menjadi tertutup (Go Private), membubarkan Perusahaan, termasuk melakukan pemisahan usaha baik secara murni maupun tidak murni;
- Memindahtangankan Perusahaan dalam bentuk atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga;
- Menyewakan Perusahaan kepada pihak ketiga;
- Mengubah anggaran dasar Perusahaan;
- Mengubah susunan Direksi, Dewan Komisaris dan pemegang saham pengendali dari Perusahaan (controlling shareholders), secara langsung atau tidak langsung dari komposisi permodalan;
- Melakukan pembagian deviden kepada para pemegang saham, tanpa permberitahuan minimal 30 (tiga puluh) hari sebelum dilakukan pembagian;
- Mengadakan perjanjian bantuan tehnik atau manajemen dengan pihak ketiga;

*15. **L O A N S** (Continued)*

*b. **Long-Term Bank Loans** (Continued)*

***PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)** (Continued)*

***The Company** (Continued)*

Under a loan agreement, the Company is not allowed to:

- *Receiving loans in any form from other banks or other institutions or other parties or lending money to other parties, except in the context of running a daily business;*
- *Binding themselves as guarantor/guarantor for the debts of other parties/pledging all or part of the company's assets to other parties;*
- *Sale, rent and or transferring part or all of the company's assets to another party, except in the context of running a daily business;*
- *Securing company assets to other parties;*
- *Submit and or transfer to other parties all or part of the company's rights or obligations based on the Credit Agreement and other agreements relating to this Credit Agreement;*
- *Invest in opening a new business other than an existing business or changing the field of business either with or without doing business separation purely or impure;*
- *Conduct Merger, Acquisition, change company status from open to closed (Go Private), dissolve the Debtor company, including doing business separation both purely and impure;*
- *Transfer the Company in any form or any name and with any intention whatsoever to third parties;*
- *Renting out Company to third parties;*
- *Change the Company's articles of association;*
- *Change the composition of the Directors, Board of Commissioners and controlling shareholders of the company (controlling shareholders), directly or indirectly from the capital composition;*
- *Distribute dividends to shareholders, without notification at least 30 (thirty) days before distribution;*
- *Entering technical assistance or management agreements with third parties;*

15. **PINJAMAN** (Lanjutan)

b. **Pinjaman Bank Jangka Panjang** (Lanjutan)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk: (Lanjutan)

- Mengeluarkan saham-saham baru;
- Membayar utangnya kepada para pemegang saham dan atau para peseronya dalam bentuk apapun juga yang sekarang telah ada maupun yang akan timbul dikemudian hari sebelum pinjaman di Bank dibayar lunas;
- Menarik jaminan kredit secara sebagian;
- Menggadaikan dan/atau dengan cara lain yang mempertanggungkan saham Perusahaan kepada pihak manapun;
- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar;
- Utang kepada pemegang saham dan/atau utang afiliasi kepada Perusahaan yang terkait dengan *self financing* serta *cash deficiency* untuk operasional maupun non operasional tidak boleh dikenakan biaya dalam bentuk apapun;
- Mengambil alih dan/atau mengalihkan dan/atau memisahkan Perusahaan baik sebagian maupun seluruhnya dengan nama dan maksud apapun kepada pihak ketiga;
- Mengubah bentuk hukum dan status Perusahaan; dan
- Pemegang saham menarik kembali modal yang telah disetor kedalam Perusahaan.

Berdasarkan perjanjian, Perusahaan diwajibkan untuk menjaga *financial covenant* yaitu *Collateral Coverage Ratio* sebesar 130%.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman jangka panjang tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 172.500.000.000 dan Rp 82.500.000.000. Tidak ada pencairan fasilitas kredit pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman Perusahaan ke BAG adalah masing-masing sebesar nihil dan Rp 172.500.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2025 Perusahaan telah melunasi pinjaman pada BAG berdasarkan surat keterangan lunas No. SKL/001/DWB/I/2026.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG) *(Continued)*

The Company *(Continued)*

Under a loan agreement, the Company is not allowed to: (Continued)

- *Issued new shares;*
- *Paying debts to the shareholders and / or their pesers in any form that is now in existence or that will be in the future before the loan at the Bank is paid in full;*
- *Withhold credit guarantees in part;*
- *Mortgaging and/or other means of insuring the company's shares to any party;*
- *Making agreements and unnatural transactions;*
- *Debts to shareholders and/or affiliated debt to companies related to self financing and cash deficiency for operational or non-operational activities may not be charged in any form;*
- *Taking over and/or transferring and/or separating the Company in part or in whole by any name and purpose to third parties;*
- *Change the legal form and status of the company; and*
- *Shareholders withdraw the paid-up capital into the company.*

Based on the agreement, the Company is required to maintain the financial covenant, which is the Collateral Coverage Ratio of 130%.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company is in compliance with the respective debt covenants for these long term bank loans.

As of 31 December 2025 and 2024, the principal payments amounted to Rp 172,500,000,000 and Rp 82,500,000,000, respectively. No disbursement of credit facilities as of 31 December 2025 and 2024.

As of 31 December 2025 and 2024 the outstanding balance of loan the Company to BAG amounted to nil and Rp 172,500,000,000, respectively.

On 31 December 2025, the Company fully repaid its loan to BAG based on the Loan Settlement Letter No. SKL/001/DWB/I/2026.

15. **PINJAMAN** (Lanjutan)

b. **Pinjaman Bank Jangka Panjang** (Lanjutan)

PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI)

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Line Facility No. 11 tanggal 30 April 2024, Perusahaan menandatangani Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan di hadapan Notaris Pratiwi Handayani, S.H., di mana Perusahaan memperoleh fasilitas Line facility Musyarakah Mutanaqisah Refinancing, *non-revolving* dari BSI.

Dengan nilai maksimum Rp 31.000.000.000, dengan jangka waktu 36 bulan sejak ditandatangani perjanjian yakni sampai dengan tanggal 30 April 2027.

Perusahaan menjaminkan tanah dan bangunan Gedung perkantoran Town Management Office di Babakan madang, Bogor, Jawa Barat dengan SHGB No. 3111.

Tanpa persetujuan tertulis dari bank, bank membatasi Perusahaan untuk, antara lain:
- Memperoleh fasilitas pembiayaan atau pinjaman lembaga keuangan lain kecuali dalam transaksi dagang yang lazin serta subordinate LoA dari pemegang saham Perusahaan;
- Memindah tangankan agunan, kecuali yang sifatnya dapat dipindah tangankan dengan ketetuan harus mengganti agunan dengan tagihan/barang yang nialinya setara serta dapat dibebani hak jaminan;
- Melakukan perubahan anggaran dasar terkait perubahan pemegang saham mayotitas dan perubahan struktur permodalan apabila terjadi penurunan modal dasar;
- Melakuakn penjualan atau mengalihkan kepemilikan aset perusahaan yang telah dijaminkan kepada bank;
- Mengikat diri sebagai penjamin utang atau harta kekayaan perusahaan yang telah dijaminkan ke BSI.
- Membagikan dan membayarkan dividen kepada pemegang saham;
- Melunasi hutang pemegang saham;
- Mengajukan permohonan untuk dinyatakan pailit oleh pengadilan niaga, melakukan pembubaran atau likuidasi berdasarkan RUPS;
- Mengadakan ekspansi usaha dalam dalam perusahaan dan membiayai perusahaan lain selain dari kegiatan usaha yang lazim sesuai dengan tujuan usaha.

*15. **L O A N S** (Continued)*

*b. **Long-Term Bank Loans** (Continued)*

PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI)

Perusahaan

Based on Loan Agreement No. 11 dated 30 April 2024, the Company entered into a Line facility Loan Agreement, in the presence of Notary Pratiwi Handayani, S.H., where the Company obtained Line facility Musyarakah Mutanaqisah Refinancing, non-revolving from BSI.

With a maximum value of Rp 31,000,000,000, with a period of 36 months from the signing of the agreement, namely until 30 April 2027.

The Company pledged the land and building of Town Management Office in Babakan madang, Bogor, West Java with SHGB No 3111.

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:
- *Obtaining financing facilities or loans from other financial institutions except in normal trade transactions and subordinate LoA from the Company's shareholders;*
- *Transferring collateral, except for those that are transferable in nature with the condition that the collateral must be replaced with bills/goods of equal value and can be encumbered with security rights;*
- *Making changes to the articles of association related to changes in majority shareholders and changes in capital structure in the event of a decrease in authorized capital;*
- *Selling or transferring ownership of company assets that have been pledged to the bank;*
- *Bind themselves as guarantors of the company's debt or assets that have been pledged to BSI;*
- *Distribute and pay dividends to shareholders;*
- *Pay off shareholders' debts*
- *Submitting a request to be declared bankrupt by the commercial court, conducting dissolution or liquidation based on the GM.*
- *Undertake business expansion within the company and finance other companies other than the usual business activities in accordance with the business objectives.*

15. **PINJAMAN** (Lanjutan)

b. **Pinjaman Bank Jangka Panjang** (Lanjutan)

PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian, Perusahaan diwajibkan untuk menjaga financial covenant yaitu:
- *Current Ratio* minimal 100%,
- *Debt Equity Ratio* maksimum 200%,
- *Debt Service Coverage* minimal 100%.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 18.611.370.814 dan Rp 10.397.265.244.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 saldo pinjaman masing-masing sebesar Rp 1.991.363.941 dan Rp 20.602.734.755.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

Entitas anak

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) No. 4187/DIBA/IV/IV/2012 tanggal 19 April 2012, BJA memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja dari Bukopin dengan jumlah maksimum Rp 25.000.000.000 dan dikenakan bunga efektif sebesar 12,9% per tahun. Pinjaman ini akan berlaku selama dua tahun dari tanggal pencairan pertama kali. Perjanjian ini telah mengalami beberapa kali addendum.

Berdasarkan addendum Perjanjian Kredit dengan jaminan No. 55 tanggal 28 September 2017, Notaris Dr. Nuraini Zachman, S.H, M.Kn., Bukopin memberikan perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja dengan jumlah fasilitas sebesar Rp 7.347.084.096 dengan tingkat bunga 12,57% per tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 28 September 2019. BJA menjaminkan tanah SHGB No. 43 seluas 1,43 hektar sebagai jaminan (Catatan 9).

Berdasarkan addendum Perjanjian Kredit dengan jaminan No. XII/080/KB BUKOPIN/ADD-PK-REG/X/2022 tanggal 31 Oktober 2022, Bukopin memberikan perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp 6.147.084.096 dengan tingkat bunga 13% per tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2025.

*15. **L O A N S** (Continued)*

*b. **Long-Term Bank Loans** (Continued)*

***PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI)** (Continued)*

***Perusahaan** (Continued)*

Based on the agreement, the Company is required to maintain the financial covenant, which is:
- *Current Ratio minimum 100%,*
- *DER maximum 200%,*
- *DSCR minimum 100%.*

As of 31 December 2025 and 2024, principal repayments amounted to Rp 18,611,370,814 and Rp 10,397,265,244, respectively.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding loan balances amounted to Rp 1,991,363,941 and Rp 20,602,734,755, respectively.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

Subsidiary

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Based on Letter of Credit Agreement (SPPK) No. 4187/DIBA/IV/IV/2012 dated 19 April 2012, BJA obtained Working Capital Credit Facility from Bukopin with facility limit of Rp 25,000,000,000 and bears interest of 12.9% per annum. This loan will be valid for two years since the first drawdown. This agreement has been change with several addendums.

Based on addendum of Credit Agreement with Pledge No. 55 dated 28 September 2017, Notarial by Dr. Nuraini Zachman, S.H, M.Kn., Bukopin give extension Working Capital Credit Facility with facility limit of Rp 7,347,084,096 and bears interest of 12.57% per annum. This loan will be mature on 28 September 2019. BJA pledge its land SHGB No. 43 with total area of 1.43 hectare as collateral (Note 9).

Based on addendum of Credit Agreement with Pledge No. XII/080/KB BUKOPIN/ADD-PK-REG/X/2022 dated 31 October 2022, Bukopin give extension of Working Capital Credit Facility amounting to Rp 6,147,084,096 and bears interest of 13% per annum. This loan will be mature on 30 April 2025.

15. **PINJAMAN** (Lanjutan)

b. **Pinjaman Bank Jangka Panjang** (Lanjutan)

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin) (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Lanjutan)

Tanpa persetujuan tertulis dari bank, bank membatasi Perusahaan untuk, antara lain:
- Menjaminkan aset, barang agunan Perusahaan kepada siapapun;
- Apabila bank melakukan eksekusi, Perusahaan harus mengosongkan seluruh bangunan tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 698.242.062 dan Rp 2.658.834.620.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman BJA masing-masing sebesar nihil dan Rp 698.242.062.

Pada tanggal 14 April 2025, Perusahaan telah melunasi pinjaman pada Bukopin berdasarkan surat keterangan lunas No. 140/SME/ROF-1/IV/2025.

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu)

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 79 tanggal 22 Desember 2023, Perusahaan mendapat fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) senilai Rp 30.000.000.000 dengan jangka waktu 36 bulan sejak 29 Desember 2023 sampai dengan 29 Desember 2026 dan bunga sebesar 9,5% per tahun (Catatan 15a).

Berdasarkan surat perpanjangan fasilitas Kredit No. 0906/EXT/CL/KP-MM tanggal 6 Desember 2024, Perusahaan mendapat 2 fasilitas yaitu Pinjaman Rekening Koran (PRK) dan Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) dengan nilai masing-masing sebesar Rp 20.000.000.000 dan Rp 30.000.000.000 dengan jangka waktu 36 bulan sejak 29 Desember 2023 sampai dengan 29 Desember 2026 dan bunga sebesar 9,5% per tahun (Catatan 15a).

*15. **L O A N S** (Continued)*

*b. **Long-Term Bank Loans** (Continued)*

***PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)** (Continued)*

***Subsidiary** (Continued)*

***PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS))** (Continued)*

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:
- *Pledge assets, collateral goods of the Company to any person;*
- *If the bank executes, the Company must vacate the entire building.*

As of 31 December 2025 and 2024 total payment of principle loan amounted to Rp 698,242,062 and Rp 2,658,834,620, respectively.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding balance of BJA's loan amounted to nil and Rp 698,242,062, respectively.

On 14 April 2025, the Company fully repaid its loan to Bukopin, as evidenced by Settlement Letter No. 140/SME/ROF-1/IV/2025.

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu)

The Company

Based on Credit Agreement No. 79 dated 22 December 2023, The Company obtained Fixed Installment Loan (FIL) amounting to Rp 30,000,000,000 with a period of 36 months from 29 December 2023 until 29 December 2026 and interest rate of 9.5% per annum (Note 15a).

Based on Credit facility extension letter No. 0906/EXT/CL/KP-MM dated 6 December 2024, The Company received 2 facilities, namely Current Account Loan (PRK) and Fixed Installment Loan (PTA) with a value of Rp 20,000,000,000 and Rp 30,000,000,000 respectively. amounting to Rp 30,000,000,000 with a period of 36 months from 29 December 2023 until 29 December 2026 and interest rate of 9.5% per annum (Note 15a).

15. **PINJAMAN** (Lanjutan)

b. **Pinjaman Bank Jangka Panjang** (Lanjutan)

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Tanpa persetujuan tertulis dari bank, bank membatasi Perusahaan untuk, antara lain:

- Mengadakan merger, akuisisi, konsolidasi,
- Mengalihkan, menghibahkan, dan/atau menjaminkan harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain atau mengikat diri sebagai penjamin suatu utang,
- Mendapat pinjaman dari pihak lain atau meminjamkan uang kepada pihak lain manapun termasuk kepada afiliasi Perusahan,
- Mengadakan rapat umum pemegang saham yang acaranya mengubah anggaran dasar perusahaan, permodalan, susunan Direksi dan Komisaris serta pemegang saham,
- Melakukan pembagian dividen tunai, dividen saham, dan/atau saham bonus,
- Melakukan transaksi dengan cara di luar praktek dan kebiasaan dagang yang ada yang merugikan Perusahaan sendiri,
- Mengubah kegiatan usaha atau mengubah bentuk/status hukum perusahaan atau membubarkan perusahaan atau mengajukan permohonan kepailitan sukarela,
- Mendapat investasi atau penyertaan dari pihak lain,
- Mengalihkan kepada pihak lain sebagian atau seluruh hak atau kewajiban Perusahaan yang timbul dari Perjanjian atau Dokumen Agunan.

Perusahaan menjaminkan tanah SHGB seluas 1,79 hektar dan 3 bidang tanah seluas 0,58 hektar di Desa Citaringgul sebagai jaminan (Catatan 9). Pinjaman ini bersifat *cross collateral* dengan fasilitas Pinjaman Rekening Koran (Catatan 15a).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 29.249.515.966 dan Rp 10.000.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 40.750.484.025 dan Rp 40.000.000.000.

*15. **L O A N S** (Continued)*

*b. **Long-Term Bank Loans** (Continued)*

***PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu)** (Continued)*

***The Company** (Continued)*

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- *Carry out mergers, acquisitions, consolidations,*
- *Transfer, grant, and/or pledge the Company's assets to other parties or bind themselves as guarantors of a debt,*
- *Obtaining loans from other parties or lending money to any other party including to the Company's affiliates,*
- *Hold a general meeting of shareholders whose agenda is to change the company's articles of association, capitalization, composition of the Board of Directors and Commissioners and shareholders,*
- *Distributing cash dividends, stock dividends, and/or bonus shares,*
- *Conduct transactions in a manner outside of existing trade practices and customs that are detrimental to the Company itself,*
- *Changing business activities or changing the legal form/status of the company or dissolving the company or filing for voluntary bankruptcy,*
- *Obtain investment or participation from other parties,*
- *Transferring to other parties part or all of the Company's rights or obligations arising from the Agreement or Collateral Documents.*

The Company pledge its land SHGB with total area of 1.79 hectare and 3 plots of land with total area of 0,58 hectare as collateral (Note 9). This loan is cross collateral with Overdraft Facility (Note 15a).

As of 31 December 2025 and 2024, total payment of principle loan amounted to Rp 29,249,515,966 and Rp 10,000,000,000, respectively.

As of 31 December 2025 and 2024, the Company's outstanding balance amounted to Rp 40,750,484,025 and Rp 40,000,000,000, respectively.

15. **PINJAMAN** (Lanjutan) | *15. **L O A N S** (Continued)*

c. **Surat Utang Jangka Menengah** | *c. **Medium Term Notes***

Perusahaan | ***The Company***

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*	
Surat Utang Berjangka Menengah	188.994.882.552	324.446.220.287	*Medium Term Notes*

Pada tanggal 31 Juli 2013, Perusahaan menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah (MTN) dengan nilai pokok USD 33.000.000 di mana PT Ciptadana Capital sebagai perantara, agen fasilitas dan agen jaminan. Penggunaan hasil MTN ini adalah untuk pembayaran utang kepada Indies Investment Pte. Ltd dan jatuh tempo pada tanggal 30 Juli 2015.

On 31 July 2013, the Company obtained a loan through the issuance of Medium-Term Notes (MTN) amounting to USD 33,000,000, whereby PT Ciptadana Capital as an arranger and collateral agent. The use of loan is for refinancing from Indies Investment Pte. Ltd, and mature on 30 July 2015.

MTN ini dijaminkan dengan tanah milik Perusahaan, yang berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Citaringgul dan Desa Bojong Koneng, masing-masing seluas 4,92 hektar dan 24,21 hektar (Catatan 9) dan jaminan saham dari obligor yaitu sebanyak 1.740.000.000 lembar saham.

MTN are secured by land with the total area located at Bogor District, Babakan Madang Sub-District, Citaringgul Village and Bojong Koneng Village,with the total area 4.92 hectare and 24.21 hectare, respectively (Note 9) and the Company provide additional collateral from obligor amounted to 1,740,000,000 shares.

Pada tanggal 31 Juli 2018 dan 3 Oktober 2018, Perusahaan mengkonversi sisa plafond pinjaman di Golden Capital Foundation Ltd. Menjadi MTN masing-masing sebesar Rp 24.800.000.000 dan Rp 102.500.000.000, di mana PT Ciptadana Capital sebagai perantara, agen fasilitas dan agen jaminan.

On 31 July 2018 and 3 October 2018, the Company convert the remaining loan from Golden Capital Foundation Ltd. Being MTN amounting to Rp 24,800,000,000 and Rp 102,500,000,000, respectively, with PT Ciptadana Capital as an arranger, facility agent and collateral agent.

MTN sebesar Rp 24.800.000.000 ini dijaminkan dengan tanah milik PT Gazelle Indonesia yang berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Bojong Koneng seluas 1,22 hektar dan tanah milik Perusahaan yang berlokasi di Desa Bojong Koneng dan Desa Citaringgul masing-masing seluas 4,70 hektar dan 0,07 hektar. Sedangkan MTN sebesar Rp 102.500.000.000 dijaminkan dengan tanah milik PT Aftanesia Raya dan Perusahaan, masing-masing berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Hambalang seluas 22,79 hektar dan Desa Sumur Batu seluas 8,53 hektar.

MTN amounted Rp 24,800,000,000 was secured by land owned by PT Gazelle Indonesia located in Bogor District, Babakan Madang Sub-District, Bojong Koneng Village with the total area of 1.22 hectare and land owned by the Company located in Bojong Koneng Village and Citaringgul Village with the total area of 4.70 hectare and 0.07 hectare, respectively. MTN amounted Rp 102,500,000,000 was secured by land owned by PT Aftanesia Raya and the Company, located in Bogor District, Babakan Madang Sub-District, Hambalang Village with total area of 22.79 hectare and Sumur Batu Village with total area of 8.53 hectare.

Pada tanggal 16 April 2020, Perusahaan mengajukan proposal relaksasi pembayaran untuk para pemegang MTN sebesar Rp 251.066.600.000 dan USD 1.500.000 yang di-*arrange* oleh PT Ciptadana Capital, di mana bunga MTN Maret sampai dengan Oktober 2020 akan dibayarkan pada 31 Oktober 2020, bunga selanjutnya November 2020 sampai dengan Maret 2021, dibayarkan setiap bulannya. Jatuh tempo MTN tersebut menjadi 31 Maret 2021, pembayaran pokok diangsur selama 6 kali pembayaran:

- Pembayaran cicilan pokok dimulai dari Oktober 2020 sampai dengan Februari 2021 (sebesar 10% dari jumlah pokok MTN) dan
- Sisanya 50% dari jumlah MTN wajib dilunasi pada Maret 2021.

On 16 April 2020, the Company submitted a proposal for relaxation payment to MTN holders of Rp 251,066,600,000 and USD 1,500,000 which was arranged by PT Ciptadana Capital, in which March to October 2020 MTN interest will be paid on 31 October 2020, the next interest is November 2020 to March 2021, will be paid every month. The maturity date of the MTN becomes 31 March 2021, the principal is to be paid 6 times of payments:

- *Payment of principal installment will start from October 2020 to February 2021 (equal to 10% of the principal amount of MTN) and*
- *The remaining 50% of the total MTN must be paid off by March 2021.*

15. **PINJAMAN** (Lanjutan)

c. **Surat Utang Jangka Menengah** (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 6 Maret 2021, proposal relaksasi pembayaran untuk para pemegang MTN disepakati. Jatuh tempo MTN tersebut menjadi 9 Maret 2029 (Catatan 39).

Pada 31 Desember 2025 dan 2024 utang MTN sebesar Rp 188.994.882.552 dan Rp 324.446.220.287. Sampai dengan 31 Desember 2025 dan 2024 terdapat pembayaran pokok masing-masing sebesar Rp 135.451.337.735 dan Rp 26.306.450.292.

*15. **L O A N S** (Continued)*

*c. **Medium Term Notes** (Continued)*

***The Company** (Continued)*

On 6 March 2021, the payment relaxation proposal for MTN holders is agreed. The maturity date of the MTN become 9 March 2029 (Note 39).

On 31 December 2025 and 2024 the total debts amounting to Rp 188,994,882,552 and Rp 324,446,220,287. Until 31 December 2025 and 2024 there were principal payments of Rp 135,451,337,735 and Rp 26,306,450,292, respectively.

16. **UTANG USAHA** / *16. **TRADE PAYABLES***

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Pihak ketiga			***Third parties***
Kontraktor dan pemasok	346.047.274.209	222.301.056.666	*Contractors and suppliers*
Konsultan	946.483.678	868.023.890	*Consultants*
Sub-total	346.993.757.887	223.169.080.556	*Sub-total*
Pihak berelasi (Catatan 33)	12.020.878.500	-	*Related Party (Note 33)*
T o t a l	359.014.636.387	223.169.080.556	***T o t a l***

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh utang usaha Grup merupakan utang dalam mata uang Rupiah.

As of 31 December 2025 and 2024, the Group' trade payable are denominated in Rupiah.

17. **LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA** / *17. **OTHER FINANCIAL LIABILITIES***

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Pihak ketiga			***Third parties***
Dalam Rupiah			***In Rupiah***
PT Primatama Cahaya Sentosa	156.833.303.333	-	*PT Primatama Cahaya Sentosa*
PT TEZ Capital and Finance	49.281.590.781	45.650.248.435	*PT TEZ Capital and Finance*
Queen Bridge Investment Ltd	43.500.000.000	43.500.000.000	*Queen Bridge Investment Ltd*
PT PP Properti Tbk	19.080.190.616	19.080.190.616	*PT PP Properti Tbk*
Yayasan Lukmanul Hakim Cibunian	14.025.000.000	14.025.000.000	*Lukmanul Hakim Cibunian Foundation*
PT Daya Kharisma Nusantara	3.500.000.000	3.500.000.000	*PT Daya Kharisma Nusantara*
PT Mandala Andalan Prima	1.835.442.518	2.745.837.087	*PT Mandala Andalan Prima*
PT Karya Cakrawala Perdana	460.224.956	3.227.575.654	*PT Karya Cakrawala Perdana*
PT Bintang Harapan Desa	-	50.000.000.000	*PT Bintang Harapan Desa*
Lain-lain (masing-masing saldo di bawah Rp 1 miliar)	190.951.199.116	182.189.214.225	*Others (each amount below Rp 1 billion)*
Sub-total	479.466.951.320	363.918.066.017	*Sub-total*
Dalam HKD			***In HKD***
Golden Capital Foundation Ltd	8.628.400.000	8.328.080.000	*Golden Capital Foundation Ltd*
T o t a l	488.095.351.320	372.246.146.017	***T o t a l***

17. **LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA** (Lanjutan)

PT Bintang Harapan Desa (BHD)

Perusahaan

Pada tanggal 18 September 2017 Perusahaan telah diberitahu tentang pengalihan utang Perusahaan dari GCF ke BHD dengan nilai sebesar Rp 139.403.491.636. Semua hak dan kewajiban dipindahkan ke BHD untuk piutang dari Perusahaan. Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 29 Agustus 2017, BHD setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar Rp 150.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 7% per tahun setelah pajak dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo pada tanggal 28 Agustus 2018. Pada tanggal 15 Maret 2019, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 15 Maret 2020.

Berdasarkan akta notaris No. 20 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn tanggal 14 Mei 2020 tentang penegasan perjanjian pengakuan utang antara Perusahaan dengan BHD yaitu pinjaman dengan nilai Nominal 139.403.491.636 dan plafond pinjaman Rp 150.000.000.000 yang sudah ditarik sebesar Rp 50.000.000.000. Pinjaman ini jatuh tempo sampai dengan 31 Desember 2020 dengan sukubunga sebesar 5% dengan jaminan berupa tanah seluas 26,39 hektar yang terletak di desa Bojong Koneng dan Sumur Batu dan tanah seluas 48,89 hektar di desa Cadas Ngampar (Catatan 9). Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 31 Desember 2024 dengan suku bunga 7%.

Berdasarkan addendum perjanjian pinjaman tanggal 26 Agustus 2020, Perusahaan melakukan tambahan penarikan pinjaman sebesar Rp 20.000.000.000, jadi sisa plafond adalah sebesar Rp 80.000.000.000.

Pada tanggal 8 September 2020 terdapat perjanjian pengalihan utang antara Perusahaan, PT Aftanesia Raya (AFTA) dan BHD yang menerangkan bahwa, Perusahaan telah mengambil alih kewajiban AFTA kepada BHD melalui pengalihan perjumpaan utang piutang sebesar Rp 25.000.000.000.

Pada tanggal 8 Agustus 2024 terdapat perjanjian utang antara Perusahaan dengan BHD yang menerangkan bahwa, BHD memberikan pinjaman sebesar Rp 120.000.000.000 yang akan digunakan sebagai modal kerja dengan bunga pinjaman sebesar 10,5% per tahun dan jangka waktu selama 1 tahun sejak tanggal perjanjian atau 8 Agustus 2025 dengan jaminan berupa tanah seluas 1,7 hektar di Desa Citaringgul.

Pada tanggal 8 Agustus 2024, adendum perjanjian dengan perpanjangan jangka waktu jatuh tempo sampai dengan 8 Agustus 2025.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar nihil dan Rp 50.000.000.000.

*17. **OTHER FINANCIAL LIABILITIES** (Continued)*

PT Bintang Harapan Desa (BHD)

The Company

On 18 September 2017 the Company was notified of the Company's debt transfer from GCF to BHD with a value of Rp 139,403,491,636. All rights and obligations are transferred to BHD for receivables from the Company. Based on loan agreement dated 29 August 2017, BHD agreed to provide a loan to the Company amounting to Rp 150,000,000,000. This loan bears interest at 7% per annum after tax and has a term of 1 year or will mature on 28 August 2018. As of 15 March 2019, this loan agreement has been extended until 15 March 2020.

Based on the notarial deed No. 20 made by Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn dated 14 May 2020 regarding the confirmation of the debt recognition agreement between the Company and BHD loan with a nominal value of 139,403,491,636 and a loan with plafond of Rp 150,000,000,000 which has been withdrawn of Rp 50,000,000,000. This loan will mature until 31 December 2020 with an interest rate of 5% with a pleged its land with total land area of 26.39 hectare in Bojong Koneng and Sumur Batu and land area of 48.89 hectare in Cadas Ngampar village as collateral (Note 9). This loan has been extended several times, the latest is due until 31 December 2024 with an interest rate of 7%.

Based on the addendum of loan agreement dated 26 August 2020, the Company made an additional loan drawdown of Rp 20,000,000,000, so the remaining limit is Rp 80,000,000,000.

On 8 September 2020, there was a debt transfer agreement between the Company, PT Aftanesia Raya (AFTA) and BHD which stated that, the Company had taken over AFTA's loan to BHD through the transfer of an agreement of accounts payable amounting to Rp 25,000,000,000.

On 8 August 2024 there is a debt agreement between the Company and BHD which explains that, BHD provides a loan of Rp 120,000,000,000 which will be used as working capital with an interest rate of 10.5% per year and a period of 1 year from the date of the agreement or 8 Agust 2025 with collateral in the form of 1.7 hectare of land in Citaringgul Village.

On 8 August 2024 an addendum to the agreement with an extension of the maturity period until August 8, 2025.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding balance of the Company amounted to nil and Rp 50,000,000.000, respectively.

17. **LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA** (Lanjutan)

PT Bintang Harapan Desa (BHD) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Pada tanggal 17 Desember 2025, Perusahaan telah melunasi pinjaman kepada BHD.

Queen Bridge Investment Ltd (QBI)

Entitas Anak

PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 31 Juli 2018, QBI setuju untuk memberikan pinjaman kepada SGC sebesar Rp 43.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 7% per tahun setelah pajak dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo pada 31 Juli 2019. Pinjaman ini telah diperpanjang beberapa kali yang terkahir pinjaman ini telah di perpanjang hingga 29 Juli 2023. Pinjaman ini dijaminkan dengan tanah seluas 15,38 hektar (Catatan 9).

Berdasarkan amandemen perjanjian pinjaman tanggal 29 Juli 2025, QBI setuju untuk memberikan perpanjangan jangka waktu yang diberikan dengan perubahan jangka waktu sampai dengan 29 Juli 2026.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 43.500.000.000.

PT TEZ Capital and Finance (TEZ)

Berdasarkan Akta Notaris No. 1 tanggal 1 Februari 2023 yang dibuat oleh notaris E. Betty Budiyani Moesigit, S.H, di Jakarta Selatan. Perusahaan mengadakan kesepakatan dengan TEZ untuk memberikan pinjaman Pembiayaan modal kerja yang bertujuan untuk pembayaran tagihan pemasok atas konstruksi pembangunan proyek-proyek di Kawasan Sentul City, dengan jumlah fasilitas Rp 35.000.000.000 dengan jangka waktu berlaku sampai 12 bulan sejak penarikan pertama serta suku bunga pinjaman sebesar 20% per annum dan jaminan yang diberikan berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 2,1 hektar.

Berdasarkan Akta Notaris No. 45 tanggal 29 Desember 2023 yang dibuat oleh notaris E. Betty Budiyani Moesigit, S.H., di Jakarta Selatan, Perusahaan mendapatkan tambahan pinjaman pembiayaan modal kerja untuk pembayaran tagihan pemasok atas konstruksi pembangunan proyek-proyek di Kawasan Sentul City dan modal kerja untuk pembayaran tagihan dari kontraktor atas nama PT Mulia Prima Utama atas pelaksanaan konstruksi Pembangunan proyek di Kawasan Sentul City, dengan jumlah tambahan sebesar Rp 5.000.000.000 dengan jangka waktu berlaku 3 bulan sejak penarikan serta suku bunga pinjaman sebesar 20% per annum.

*17. **OTHER FINANCIAL LIABILITIES** (Continued)*

***PT Bintang Harapan Desa (BHD)** (Continued)*

***The Company** (Continued)*

As of 17 December 2025, the Company has fully repaid its loan to BHD.

Queen Bridge Investment Ltd (QBI)

Subsidiaries

PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)

Based on loan agreement dated 31 July 2018, QBI had agreed to provide a loan to SGC amounting to Rp 43,500,000,000. This loan bears interest at 7% per annum after tax and a maturity of 1 year or mature on 31 July 2019. This loan has been extended several times, and the lastest loan has been extended until 29 July 2023. This loan is secured by land with total area of 15.38 hectare (Note 9).

Based on the amendment of loan agreement dated 29 July 2025, QBI agreed to grant an extension of the term provided with an amended term until 29 July 2026.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding balance amounted to Rp 43,500,000,000, respectively.

PT TEZ Capital and Finance (TEZ)

Based on Notarial Deed No. 1 dated 1 Februari 2023 made by notary E. Betty Budiyani Moesigit, S.H, in South Jakarta. The Company entered into an agreement with TEZ to provide working capital financing loans for the purpose of payment of supplier bills for the construction of development projects in the Sentul City area with an initial facility amount of Rp 35,000,000,000 with a validity period of up to 12 months from the first withdrawal and a loan interest rate of 20% per annum and collateral provided in the form of a plot of land and building covering an area of 2.1 hectare.

Based on Notarial Deed No. 45 dated 29 December 2023 made by notary E. Betty Budiyani Moesigit, S.H., in South Jakarta, the Company obtained an additional working capital financing loan for payment of supplier bills for the construction of projects in the Sentul City area and working capital for payment of bills from contractors on behalf of PT Mulia Prima Utama for the implementation of construction of project development in the Sentul City area, with an additional amount of Rp 5,000,000,000 with a validity period of 3 months from withdrawal and a loan interest rate of 20% per annum.

17. **LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA** (Lanjutan)

PT TEZ Capital and Finance (TEZ) (Lanjutan)

Jaminan yang diberikan Perusahaan atas pinjaman tersebut yaitu (1) satu bidang tanah dan bangunan seluas 2,1 hektar, (2) tanah dan bangunan seluas 479 m2 yang terletak di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, (3) tanah dan bangunan seluas 2,13 hektar yang terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang.

Saldo pinjaman Perusahaan masing-masing pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp 49.281.590.781 dan Rp 45.650.248.435.

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Pada tanggal 2 Desember 2016, GCF dan BJA mengadakan kesepakatan di mana GCF menunjuk BJA untuk mencari properti investasi yang potensial dan strategis di Indonesia, atas kesepakatan tersebut GCF memberikan pendanaan sebesar HKD 4.000.000. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan tanggal 29 November 2020 dan dijaminkan dengan tanah seluas 2,74 hektar di Desa Babakan Madang (Catatan 9).

Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 30 November 2026, jika BJA tidak dapat menemukan potential strategis, maka BJA harus mengembalikan dana yang dikeluarkan oleh GCF.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, total saldo pinjaman Grup masing-masing sebesar Rp 8.628.400.000 dan Rp 8.328.080.000.

PT Daya Kharisma Nusantara (DKN)

Pada bulan Oktober 2018, Perusahaan mengadakan kesepakatan dengan DKN untuk mencari proyek yang potensial dan strategis, yang akan jatuh tempo dalam satu tahun. Berdasarkan addendum perjanjian pada tanggal 11 Oktober 2019, Atas kesepakatan tersebut DKN memberikan pendanaan kepada Perusahaan dengan saldo maksimum Rp 300.000.000.000 perjanjian ini akan jatuh tempo pada bulan Oktober 2020. Pada 31 Desember 2024 perjanjian ini telah mengalami perubahan dan menambah pinjaman sebesar Rp 500.000.000 dan perpanjangan jatuh tempo sampai dengan 31 Desember 2025.

Berdasarkan akta notaris No. 8 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 5 Juni 2020 tentang penegasan perjanjian tambahan antara Perusahaan dengan DKN terkait jaminan tanah seluas 66,03 hektar (Catatan 9).

*17. **OTHER FINANCIAL LIABILITIES** (Continued)*

***PT TEZ Capital and Finance (TEZ)** (Continued)*

The collateral provided by the Company for the loan are (1) one plot of land and building covering an area of 2.1 hectare, (2) land and building covering an area of 479 m2 located in Citaringgul Village, Babakan Madang Sub-District, (3) land and building covering an area of 2.13 hectare located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang Sub-District.

The Company's balanced loan in 31 December 2025 and 2024 amounted to Rp 49,281,590,781 and Rp 45,650,248,435, respectively.

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS))

On 2 December 2016, GCF and BJA entered into an agreement whereby GCF pointed BJA to seek potential and strategic investment property located in Indonesia, on the agreement GCF provides funding amounted to HKD 4,000,000. This agreement has been extended until 29 November 2020 and secured by land with total area of 2.74 hectare in Babakan Madang Village (Note 9).

This loan has been extended several times, the latest is due until 30 November 2026, if BJA cannot find a strategic potential, then BJA must return the funds that has been issued by the GCF.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding balance of the Group amounted to Rp 8,628,400,000,000 and Rp 8,328,080,000, respectively.

PT Daya Kharisma Nusantara (DKN)

In October 2018, the Company entered into an agreement whereby DKN to seek potential and strategic project, this loan will be mature after one year. Based on addendum agreement on 11 October 2019, Based on the agreement DKN provides funding to the Company with maximum amount of Rp 300,000,000,000. This agreement valid until October 2020. On 31 December 2024 this agreement has been amended and increased the loan by Rp 500,000,000 and extended the maturity until December 31, 2025.

Based on the notarial deed No. 8 made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 5 June 2020 regarding the confirmation of an additional agreement between the Company and DKN about land guarantee with an area of 66.03 hectare (Note 9).

17. **LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA** (Lanjutan) / *17. **OTHER FINANCIAL LIABILITIES** (Continued)*

PT Daya Kharisma Nusantara (DKN) (Lanjutan) / ***PT Daya Kharisma Nusantara (DKN)** (Continued)*

Pada tanggal 31 Desember 2025 tidak terdapat pembayaran utang kepada DKN.

On 31 December 2025 there was no a debt payment to DKN.

Saldo pinjaman ke Perusahaan masing-masing pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebesar Rp 3.500.000.000.

Balanced loan to the Company in 31 December 2025 and 2024 amounted to Rp 3,500,000,000.

PT Mandala Andalan Prima (MAP) / ***PT Mandala Andalan Prima (MAP)***

Entitas Anak / ***Subsidiaries***

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) / ***PT Bukit Jonggol Asri (BJA)***

Berdasarkan addendum perjanjian pinjaman tanggal 15 No. 2020, MAP setuju untuk memberikan pinjaman kepada BJA sebesar Rp 2.745.837.087. Pinjaman ini telah diperpanjang beberapa kali yang terkahir pinjaman ini jatuh tempo pada 12 Januari 2026 dan dijaminkan dengan tanah seluas 0,8 hektar (Catatan 9).

Based on the loan addendum dated 15 No. 2020, MAP had agreed to provide a loan to BJA with plafond amounting to Rp 2,745,837,087. This loan has been extended several times, and the lastest loan has been extended until 12 January 2026 and secured by land with total area of 0.8 hectare (Note 9).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 1.835.442.518 dan Rp 2.745.837.087.

As of 31 December 2025 and 2024, the outstanding balance amounted to Rp 1,835,442,518 and Rp 2,745,837,087, respectively.

18. **BEBAN AKRUAL** / ***18. ACCRUED EXPENSE***

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Bunga pinjaman – pihak ketiga	222.123.101.708	234.878.680.012	*Interest loan – third parties*
Lain-lain	72.660.448.983	62.668.701.192	*O t h e r s*
T o t a l	294.783.550.691	297.547.381.204	***T o t a l***

19. **PERPAJAKAN** / ***19. TAXATION***

a. **Pajak Dibayar di Muka** / *a. **Prepaid Taxes***

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Pasal 21	141.501.927	-	*Article 21*
Pasal 22	203.864.221	11.245.938	*Article 22*
Pasal 23	81.292.300	121.305.335	*Article 23*
Pasal 25	39.529.958	130.594.497	*Article 25*
Pajak Final – Pasal 4 (2)	143.626.215.995	91.936.813.961	*Final Tax – Article 4 (2)*
Pajak Pertambahan Nilai – Masukan	35.372.697.096	26.163.963.791	*Value Added Tax – Input*
T o t a l	179.465.101.497	118.363.923.522	***T o t a l***

Pajak dibayar di muka merupakan pajak milik Grup.

Prepaid taxes represent taxes belonging to the Groups.

19. **PERPAJAKAN** (Lanjutan) / ***19. TAXATION*** *(Continued)*

b. **Utang Pajak** (Lanjutan) / *b.* ***Taxes Payable*** *(Continued)*

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Pajak Penghasilan Badan:			***Corporate Income Tax:***
Tahun berjalan	8.595.139.431	4.296.209.002	*Current year*
Tahun sebelumnya	987.453.916	987.453.916	*Previous year*
T o t a l	9.582.593.347	5.283.662.918	*T o t a l*

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Pajak Lain-lain:			***Other Taxes:***
Pasal 4 (2)	53.697.293.426	16.149.582.061	*Article 4 (2)*
Pasal 21	899.039.084	1.639.832.462	*Article 21*
Pasal 22	170.931.833	-	*Article 22*
Pasal 23	258.858.386	832.697.970	*Article 23*
Pajak Pertambahan Nilai – Keluaran	140.707.387.426	94.739.405.882	*Value-Added Tax – Output*
Pajak Bumi dan Bangunan	3.832.055.633	1.457.092.006	*Land and Building Tax*
Pajak Daerah	1.801.813.575	4.201.734.665	*Local Tax*
Sub-total	201.367.379.363	119.020.345.046	*Sub-total*
T o t a l	210.949.972.710	124.304.007.964	***T o t a l***

c. **Pajak Penghasilan** / *c.* ***Income Tax***

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Beban Pajak Kini:			***Current Tax Expense:***
Perusahaan	8.271.191.940	4.243.465.160	*Company*
Entitas anak	684.629.231	346.291.348	*Subsidiaries*
T o t a l	8.955.821.171	4.589.756.508	*T o t a l*

Perhitungan beban pajak penghasilan tahun berjalan dan taksiran utang pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

The computation of current income tax expense and the estimated income tax payable are as follows:

	2025	**2024**	
Perusahaan			***Company***
Laba sebelum beban pajak penghasilan menurut laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	842.653.443.085	18.223.125.483	*Profit before income tax expense per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income*
Laba entitas anak sebelum beban pajak penghasilan	104.549.329.606	123.985.237.049	*Profit of subsidiary before income tax expense*
Eliminasi	(100.883.443.459)	12.990.367.423	*Elimination*
Laba sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan	846.319.329.232	155.198.729.955	*Income before Income tax expense of the Company*

19. **PERPAJAKAN** (Lanjutan) / ***19. TAXATION*** *(Continued)*

c. **Pajak Penghasilan** / *c. **Income Tax***

Perhitungan beban pajak penghasilan tahun berjalan dan taksiran utang pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

The computation of current income tax expense and the estimated income tax payable are as follows:

	2025	2024	
Perusahaan			***Company***
Laba sebelum beban pajak penghasilan Perusahaan	846.319.329.232	155.198.729.955	*Income before Income tax expense of the Company*
Ditambah (dikurangi):			***Add (deduct):***
Penghasilan yang dikenakan pajak bersifat final:			*Income subject to final tax:*
Penjualan real estat	(2.044.418.715.906)	(384.865.261.000)	*Real estat sales*
Pendapatan lainnya	(53.812.555.941)	(383.397.709.429)	*Other Income*
Pendapatan keuangan	(1.586.893.710)	(3.896.087.850)	*Finance income*
Beban yang berhubungan dengan penghasilan yang dikenakan pajak final	1.351.117.208.276	692.163.416.106	*Expenses related to income subject to final tax*
Taksiran laba kena pajak	97.618.371.951	75.203.087.782	***Estimated income tax***
Kompensasi rugi fiskal	(60.022.044.531)	(55.914.608.896)	***Tax loss compensation***
Taksiran laba kena pajak	37.596.327.420	19.288.478.886	***Estimated income tax***
Taksiran beban pajak penghasilan tahun berjalan	8.271.191.940	4.243.465.160	***Estimated income tax expense in the current year***
Dikurangi:			***Less:***
Pajak penghasilan dibayar di muka:			***Prepayments of income taxes:***
Entitas anak			*Subsidiaries*
Pasal 22	11.629.756	-	*Article 22*
Pasal 23	33.051.855	-	*Article 23*
Taksiran utang pajak penghasilan Pasal 29	8.226.510.329	4.243.465.160	***Estimated income tax payables article 29***
Entitas anak	684.629.231	346.291.348	***Subsidiaries***
Dikurangi:			***Less:***
Pajak penghasilan dibayar di muka:			***Prepayments of income taxes:***
Entitas anak			*Subsidiaries*
Pasal 22	24.891.762	189.000	*Article 22*
Pasal 23	38.881.129	50.174.157	*Article 23*
Pasal 25	264.191.162	243.184.349	*Article 25*
Sub-total	327.964.053	293.547.506	*Sub-total*
T o t a l	356.665.178	52.743.842	*T o t a l*
Taksiran utang pajak penghasilan Pasal 29			***Estimated income tax payables article 29***
Entitas anak	356.665.178	52.743.842	*Subsidiaries*

19. **PERPAJAKAN** (Lanjutan)

c. **Pajak Penghasilan** (Lanjutan)

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 tahun 2020 tanggal 16 Mei 2020 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPPU) No. 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Penyakit Virus Corona 2019 (COVID-19) dan/atau Dalam Konteks Menghadapi Ancaman terhadap Ekonomi Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan yang mulai berlaku pada tanggal 18 Mei 2020. Penurunan pasal 17 ayat (1) huruf b UU 22% Pajak Penghasilan yang berlaku di tahun fiscal 2020 dan 2021 dan 20% berlaku di tahun pajak 2022.

Penghasilan kena pajak Grup pada tanggal 31 Desember 2025 di atas akan menjadi dasar penyampaian SPT Tahunan tahun 2025.

d. **Pajak Tangguhan**

Rincian dan mutase aset dan liabilitas pajak tangguhan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

*19. **TAXATION** (Continued)*

*c. **Income Tax** (Continued)*

Based on Laws of Republic Indonesia No. 2 Year 2020 dated 16 May 2020 regarding Government Regulation in Lieu of Law (PERPPU) No. 1 Year 2020 concerning State Financial Policies and Financial System Stability for Handling Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) and/or In the Context of Facing Threats to National Economy and/or Financial System Stability which began to be effective on 18 May 2020. Decrease in article 17 paragraph (1) letter b of the Law on 22% Income Tax that applies in fiscal years 2020 and 2021 and 20% applicable in tax year 2022.

The Groups taxable income as of 31 December 2025 above will be become the basis for filling the Annual Income tax Return for the years 2025.

*d. **Deferred Tax***

The detail and mutation of deferred tax assets and liability as of 31 December 2025 and 2024 are as follows:

	31 Desember 2024/ *31 December 2024*	Dikreditkan ke laba rugi/ *Credited to profit or loss*	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ *Credited to other comprehensive income*	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	
Penyisihan imbalan kerja karyawan	3.469.494.277	191.465.683	(647.806.249)	3.013.153.711	*Provision for employee benefits*
Penyisihan penurunan nilai	8.372.642.509	(1.028.955.768)	-	7.343.686.741	*Allowance for impairment of receivables*
N e t o	11.842.136.786	(837.490.085)	(647.806.249)	10.356.840.452	***N e t***

	31 Desember 2023/ *31 December 2023*	Dikreditkan ke laba rugi/ *Credited to profit or loss*	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ *Credited to other comprehensive income*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*	
Penyisihan imbalan kerja karyawan	2.862.157.617	296.811.361	310.525.299	3.469.494.277	*Provision for employee benefits*
Penyisihan penurunan nilai	8.372.642.509	-	-	8.372.642.509	*Allowance for impairment of receivables*
N e t o	11.234.800.126	296.811.361	310.525.299	11.842.136.786	***N e t***

Manajemen berpendapat bahwa jumlah laba fiskal pada masa mendatang akan memadai untuk dikompensasi dengan saldo aset pajak tangguhan yang belum digunakan.

Management believes that future taxable profits will be available against which the unused deferred tax assets can be utilized.

19. **PERPAJAKAN** (Lanjutan) / *19. **TAXATION** (Continued)*

e. **Beban Pajak Final** / *e. **Final Tax Expenses***

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Pendapatan yang dikenakan pajak final			***Revenue subject to final tax***
Perusahaan (2,5%)	1.988.868.029.275	376.132.407.356	*Company (2.5%)*
Perusahaan (5%)	4.378.818.762	7.888.930.862	*Company (5%)*
Perusahaan (10%)	15.087.466.220	-	*Company (10%)*
Entitas anak (2,5%)	499.070.886.820	40.202.000.640	*Subsidiaries (2.5%)*
Entitas anak (10%)	12.629.586.390	24.409.374.920	*Subsidiaries (10%)*
T o t a l	2.520.034.787.467	448.632.713.778	***T o t a l***
Beban pajak final			***Final tax expenses***
Perusahaan (2,5%)	49.721.700.732	9.403.310.184	*Company (2.5%)*
Perusahaan (5%)	218.940.938	394.446.543	*Company (5%)*
Perusahaan (10%)	1.508.746.622	-	*Company (10%)*
Entitas anak (2,5%)	12.476.772.171	1.005.050.016	*Subsidiaries (2.5%)*
Entitas anak (10%)	1.262.958.639	2.440.937.492	*Subsidiaries (10%)*
T o t a l	65.189.119.102	13.243.744.235	***T o t a l***

f. **Pemeriksaan Pajak** / *f. **Tax Inspection***

Perusahaan / *The Company*

Surat Tagihan Pajak (STP) pada tanggal 24 April 2025, Perusahaan menerima STP No. 00023/101/25/054/CT/25 sampai dengan No. 00033/101/25/054/CT/25 denda PPh pasal 21 ayat (2) masa januari 2025 sebesar Rp 8.646.022.

On 24 April 2025, the Company received Tax bill (STP) No. 00023/101/25/054/CT/25 to No. 00033/101/25/054/CT/25 for Article 21 Income Tax (PPh) paragraph (2) for the period of January 2025, with a penalty amounting to Rp 8,646,022.

Surat Tagihan Pajak (STP) pada tanggal 12 Juni 2025, Perusahaan menerima STP No. 00013/199/25/054/CT/25 denda PPh unifikasi januari 2025 sebesar Rp 320.740.

On 12 June 2025, the Company received an Tax bill (STP) No. 00013/199/25/054/CT/25 for the unified Income Tax (PPh) for January 2025, with a penalty amounting to Rp 320,740.

Surat Tagihan Pajak (STP) pada tanggal 5 Mei 2025, Perusahaan menerima STP No. 00002/103/25/054/CT/25 dan No. 00003/103/25/054/CT/25 denda PPh unifikasi masa Februari 2025 sebesar Rp 1.882.980.

On 5 May 2025, the Company received Tax bill No. 00002/103/25/054/CT/25 and No. 00003/103/25/054/CT/25 for the unified Income Tax (PPh) for the period of January 2025, with a penalty amounting to Rp 1,882,980.

Surat Tagihan Pajak (STP) pada tanggal 2 juli 2025, Perusahaan menerima STP No. 00027/199/25/054/CT/25 dan No. 00028/199/25/054/CT/25 denda PPh unifikasi masa maret dan april 2025 sebesar Rp 3.099.800.

On 2 July 2025, the Company received Tax bill (STP) No. 00027/199/25/054/CT/25 and No. 00028/199/25/054/CT/25 for the unified Income Tax (PPh) for the periods of March and April 2025, with a penalty amounting to Rp 3,099,800.

Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) pada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00005/240/19/434/24 sampai dengan No. 00006/240/19/434/24 atas denda PPh Final Pasal 4 ayat (2) masa Februari sampai dengan Maret 2019 sebesar Rp 251.787.356 dan SKPKB No. 00007/240/19/434/24 sampai dengan No. 00015/240/19/434/24 tanggal 1 Maret 2024 atas PPh Final Pasal 4(2) untuk masa April sampai dengan Desember 2019 dengan total nilai sebesar Rp 3.755.558.677.

Notice of Tax Underpayment Assessments (SKPKB) On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00005/240/19/434/24 until No. 00006/240/19/434/24 for tax penalty of Article 4 (2) for period February until March 2019 amounting to Rp 251,787,356 and SKPKB No. 00007/240/19/434/24 until No. 00015/240/19/434/24 dated 1 March 2024 for Final Tax Article 4 (2) period April until December 2019 total amounting to Rp 3,755,558,677.

19. **PERPAJAKAN** (Lanjutan)

f. **Pemeriksaan Pajak** (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00010/207/19/434/24 atas denda PPN masa Februari 2019 sebesar Rp 3.957.627 dan SKPKB dengan No. 00011/207/19/434/24 sampai dengan No. 00020/207/19/434/24 tanggal 1 Maret 2024 atas PPN untuk masa Maret sampai dengan Desember 2019 dengan total nilai sebesar Rp 1.591.847.397. Pada tanggal 1 Maret 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00001/277/19/434/24 sampai dengan No. 00004/277/19/434/24 atas denda PPN Barang dan Jasa atas Pemanfaatan JKP dari Luar Daerah Pabean masa April, Mei, Juli dan Desember 2019 sebesar Rp 337.424.527.

Pada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00007/201/19/434/24 atas denda PPh Pasal 21 masa Februari sampai dengan Desember 2019 sebesar Rp 325.416.768.

Pada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00012/203/19/434/24 atas denda PPh Pasal 23 masa Februari 2019 sebesar Rp 14.112.443 dan SKPKB dengan No. 00013/203/19/434/24 sampai dengan No. 00022/203/19/434/24 tanggal 1 Maret 2024 atas PPh Pasal 23 untuk masa Maret sampai dengan Desember 2019 dengan total nilai sebesar Rp 79.237.023.

Pada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00001/204/19/434/24 atas denda PPh Pasal 26 masa Februari 2019 sebesar Rp 251.522.094 dan SKPKB No. 00002/204/19/434/24 sampai dengan No. 00011/204/19/434/24 tanggal 1 Maret 2024 atas PPh Pasal 26 untuk masa Maret sampai dengan Desember 2019 dengan total nilai sebesar Rp 2.498.314.409.

Pada tanggal 1 November 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00029/206/19/054/24 atas denda pajak penghasilan masa 2019 sebesar Rp 618.466.212.

Pada tanggal 3 December 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00028/203/20/054/24 atas denda pajak PPh 23 masa Januari sampai Desember 2020 sebesar Rp 1.670.618.875.

Pada tanggal 23 December 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00040/201/20/054/24 atas denda pajak PPh 21 masa Januari sampai Desember 2020 sebesar Rp 231.022.743.

*19. **TAXATION** (Continued)*

*f. **Tax Inspection** (Continued)*

The Company (Continued)

On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00010/207/19/434/24 for tax penalty of VAT for period February 2019 amounting to Rp 3,957,627 and SKPKB No.00011/207/19/434/24 until 00020/240/19/434/24 dated 1 March 2024 for VAT period March until December 2019 with total amounting to Rp 1,591,847,397. On 1 March 2024 , the Company received SKPKB No. 00001/277/19/434/24 until 00004/277/19/434/24 for tax penalty of VAT on Utilization of JKP from Outside the Customs Area for period April, May, July and December 2019 amounting to Rp 337,424,527.

On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00007/201/19/434/24 for tax penalty of Article 21 for period February until December 2019 amounting to Rp 325,416,768.

On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00012/203/19/434/24 for tax penalty of income tax Article 23 for period February 2019 amounting to Rp 14,112,443 and SKPKB No. 00013/203/19/434/24 until No. 00022/203/19/434/24 dated 1 March 2024 for Income Tax Article 23 period March until December 2019 with total amounting to Rp 79,237,023.

On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00001/204/19/434/24 for tax penalty of Article 26 for period February 2019 amounting to Rp 251,522,094 and SKPKB No. 00002/204/19/434/24 until 00011/204/19/434/24 dated 1 March 2024 for Income Tax Article 26 period March until December 2019 with total amounting to Rp 2,498,314,409.

On 1 November 2024, the Company received SKPKB No. 00029/206/19/054/24 for tax penalty of income tax for 2019 amounting to Rp 618,466,212.

On 3 December 2024, the Company received SKPKB No. 00028/203/20/054/24 for tax penalty of tax article 23 period January until December 2020 amounting to Rp 1,670,618,875.

On 23 December 2024, the Company received SKPKB No. 00040/201/20/054/24 for tax penalty of tax article 21 period January until December 2020 amounting to Rp 231,022,743.

19. **PERPAJAKAN** (Lanjutan)

f. **Pemeriksaan Pajak** (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 23 December 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00003/243/20/054/24 atas denda pajak PPh 21 (final) masa Januari sampai Desember 2020 sebesar Rp 142.609.518.

Pada tanggal 23 December 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00020/204/20/054/24 atas denda pajak PPh 26 masa Januari sampai Desember 2020 sebesar Rp 415.768.020.

Pada tanggal 23 December 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00022/240/20/054/24 atas denda pajak PPh Final pasal 4 ayat (2) masa Januari sampai Desember 2020 sebesar Rp 4.435.522.339.

Pada tanggal 23 December 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00067/207/20/054/24 atas denda pajak pertambahan nilai barang dan jasa masa Januari sampai Desember 2020 sebesar Rp 438.382.059.

Pada tanggal 23 December 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00010/277/20/054/24 atas denda pajak pertambahan nilai barang dan jasa atas pemanfaatan jasa kena pajak dari luar daerah Pabean masa Januari sampai Desember 2020 sebesar Rp 78.276.409.

Pada tanggal 23 December 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00017/206/20/054/24 atas denda pajak penghasilan badan tahun 2020 sebesar Rp 321.662.660.

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

Pada tanggal 28 Agustus 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00026/201/18/434/23 atas denda pajak PPh 21 (final) masa Agustus sampai Desember 2018 sebesar Rp 1.227.247.

Pada tanggal 28 Agustus 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00024/207/20/434/23 sampai No. 00026/207/18/434/23 atas denda pajak pertambahan nilai barang dan jasa masa Oktober sampai Desember 2018 sebesar Rp 17.858.439.

***19. TAXATION** (Continued)*

*f. **Tax Inspection** (Continued)*

The Company (Continued)

On 23 December 2024, the Company received SKPKB No. 00003/243/20/054/24 for tax penalty of tax article 21 (final) period January until December 2020 amounting to Rp 142,609,518.

On 23 December 2024, the Company received SKPKB No. 00020/204/20/054/24 for tax penalty of tax article 26 period January until December 2020 amounting to Rp 415,768,020.

On 23 December 2024, the Company received SKPKB No. 00022/240/20/054/24 for tax penalty of final tax article 4 (2) period January until December 2020 amounting to Rp 4,435,522,339.

On 23 December 2024, the Company received SKPKB No. 00027/207/20/054/24 for tax penalty of value added tax for goods and services period January until December 2020 amounting to Rp 438,382,059.

On 23 December 2024, the Company received SKPKB No. 00010/277/20/054/24 for tax penalty of value added tax on goods and services on the utilization of taxable services from outside the area of tax administration January until December 2020 amounting to Rp 78,276,409.

On 23 December 2024, the Company received SKPKB No. 00017/206/20/054/24 for tax penalty of Income tax 2020 amounting to Rp 321,662,660.

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

On 28 August 2024, the Company received SKPKB No. 00026/201/18/434/23 for tax penalty of tax article 21 (final) period August until December 2018 amounting to Rp 1,227,247.

On 28 August 2024, the Company received SKPKB No. 00024/207/20/434/23 until No. 00026/207/18/434/23 for tax penalty of value added tax for goods and services period October until December 2018 amounting to Rp 17,858,439.

19. **PERPAJAKAN** (Lanjutan)

f. **Pemeriksaan Pajak** (Lanjutan)

PT Gazelle Indonesia (GI)

Pada tanggal 12 Juli 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00010/201/19/434/24 atas denda PPh 21 masa Juli sampai Desember 2019 sebesar Rp 2.117.111.

Pada tanggal 12 Juli 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00033/203/19/434/24 atas denda PPh 23 masa Desember 2019 sebesar Rp 689.664.

Pada tanggal 12 Juli 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00022/240/19/434/24 sampai dengan 00027/240/19/434/24 atas denda PPh pasal 4 ayat 2 masa Juli sampai dengan Desember 2019 sebesar Rp 226.277.158.

Pada tanggal 12 Juli 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00042/207/19/434/24 sampai dengan 00045/207/19/434/24 atas denda pajak pertambahan nilai barang dan jasa masa Juli sampai dengan Desember 2019 sebesar Rp 1.624.129.879.

*19. **TAXATION** (Continued)*

*f. **Tax Inspection** (Continued)*

PT Gazelle Indonesia (GI)

On 12 July 2024, the Company received SKPKB No. 00010/201/19/434/24 for tax penalty of Income Tax (PPh) Article 21 for the period July until December 2019, amounting to Rp 2,117,111.

On 12 July 2024, the Company received SKPKB No. 00033/203/19/434/24 for tax penalty of Income Tax (PPh) Article 23 for December 2019, amounting to Rp 689,664.

On 12 July 2024, the Company received SKPKB No. 00022/240/19/434/24 until No. 00027/240/19/434/24 for tax penalty of Income Tax (PPh) Article 4(2) for the period July until December 2019, amounting to Rp 226,277,158.

On 12 July 2024, the Company received SKPKB No. 00042/207/19/434/24 until No. 00045/207/19/434/24 for tax penalty of value added tax for goods and services for the period July until December 2019, amounting to Rp 1,624,129,879.

20. **UANG MUKA PELANGGAN** / *20. **CUSTOMER DEPOSITS***

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun	1.847.405.515.518	2.638.558.109.460	*Residential houses, apartment and land under development*
R u k o	1.618.866.641	1.406.245.812	*Shop offices*
Lain-lain	34.970.013.283	28.747.854.544	*O t h e r s*
T o t a l	1.883.994.395.442	2.668.712.209.816	***T o t a l***

Uang muka pelanggan jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	**31 Desember 2025/** ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	***Current maturities of long-term customer deposits***
Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun	899.183.090.514	1.745.788.462.029	*Residential houses, apartment and land under development*
R u k o	1.618.866.641	1.406.245.812	*Shop offices*
Lain-lain	33.303.940.121	28.747.854.544	*O t h e r s*
T o t a l	934.105.897.276	1.775.942.562.385	***T o t a l***

Uang muka pelanggan jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	**31 Desember 2025/** ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	***Long-term customer deposits, net of current maturities***
Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun	948.222.425.005	892.769.647.431	*Residential houses, apartment and land under development*
Lain-lain	1.666.073.161	-	*Others*
T o t a l	949.888.498.166	892.769.647.431	***T o t a l***

21. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN / *21. LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS*

Liabilitas diestimasi untuk imbalan kerja karyawan merupakan liabilitas imbalan pasti sesuai dengan Undang-Undang Ciptakerja No. 11/2020 untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024.

The estimated liabilities for post-employment benefits represent defined benefit obligation in accordance with Job Creation Law No.11/2020 for the year ended 31 December 2025 and 2024.

Pada bulan April 2022, DSAK-IAI menerbitkan materi penjelasan melalui siaran pers atas persyaratan pengatribusian imbalan pada periode jasa sesuai PSAK 219: Imbalan Kerja yang diadopsi dari IAS 19 *Employee Benefits*.

In April 2022, DSAK-IAI issued an explanatory material through a press release regarding attribution of benefits to periods of service in accordance with PSAK 219: Employee Benefits which was adopted from IAS 19: Employee Benefits.

Perhitungan liabilitas imbalan kerja karyawan masing masing pada 31 Desember 2025 dan 2024 adalah berdasarkan perhitungan manajemen dan laporan aktuaria Independen, Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan pada tanggal 19 Maret 2025 dan 26 Februari 2024.

The provision for employees benefits for the period ended 31 December 2025 and 2024, respectively based on management calculation and independent actuaria report, Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan dated 19 March 2025 and 26 February 2024.

Grup mencatat liabilitas bersih untuk imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing sejumlah Rp 35.887.973.253 dan Rp 39.726.950.950.

The Groups recorded net liabilities for employee benefits at 31 December 2025 and 2024 amounting to Rp 35,887,973,253 and Rp 39,726,950,950, respectively.

Mutasi saldo liabilitas imbalan kerja karyawan selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

The movement of net liabilities for employee benefits over the year are as follows:

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Saldo awal tahun	39.726.950.950	33.573.149.932	*Balance at beginning of year*
Beban imbalan kerja tahun berjalan (Catatan 29)	6.411.256.473	7.761.893.388	*Provisions during the year (Note 29)*
Keuntungan aktuarial	(7.544.329.986)	1.304.280.224	*Actuarial gain*
Imbalan yang dikeluarkan bukan dari aset program	(2.705.904.184)	(2.839.692.781)	*Benefit payments not from plan asset*
Penghapusan imbalan kerja	-	(72.679.813)	*Write-off of employee benefit*
Saldo akhir tahun	35.887.973.253	39.726.950.950	***Balance at end of year***

Biaya terkait imbalan kerja karyawan dibebankan ke operasional dan disajikan dalam "Gaji dan Kesejahteraan Karyawan" dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rincian sebagai berikut:

The related costs of employee benefits charged to operations and are presented as part of "Salaries and Employee Benefits Expenses" in the Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income with details as follows:

Biaya terkait imbalan kerja karyawan dibebankan ke penghasilan komprehensif lainnya dan disajikan dalam "Gaji dan Kesejahteraan Karyawan" dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rincian sebagai berikut:

The related costs of employee benefits charged to other comprehensive income and are presented as part of "Salaries and Employee Benefits Expenses" in the Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income with details as follows:

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Biaya jasa kini	5.344.332.322	4.996.746.131	*Current service costs*
Beban bunga	2.168.847.013	1.758.966.328	*Interest costs*
Biaya jasa lalu	(1.101.922.862)	1.006.180.929	*Past service costs*
T o t a l	6.411.256.473	7.761.893.388	***T o t a l***

21. **LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN** (Lanjutan) / ***LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS*** *(Continued)*

Mutasi saldo liabilitas imbalan kerja karyawan selama tahun berjalan adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The movement of net liabilities for employee benefits over the year are as follows: (Continued)

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Penyesuaian atas pengalaman	-	1.878.724.697	*Current service costs*
Perubahan asumsi keuangan	(7.544.329.986)	(574.444.473)	*Interest costs*
Total biaya imbalan kerja diakui dalam OCI	**(7.544.329.986)**	**1.304.280.224**	***Total net defined benefit cost recognized in OCI***

Penyisihan imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tersebut di atas merupakan estimasi manajemen berdasarkan perhitungan aktuaris Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan dengan menggunakan metode "*Projected Unit Credit*".

The provision for employees benefits as of 31 December 2025 and 2024 were estimated by management based on the actuarial calculations prepared by Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan using the "Projected Unit Credit" method.

Asumsi dasar yang digunakan pada perhitungan aktuaris tersebut pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The key assumptions used for the actuarial calculations as of 31 December 2025 and 2024 are as follows:

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Tingkat mortalita	TMI4	TMI4	*Mortality rate*
Tingkat diskonto	6,50% - 7,00%	7,10% - 7,25%	*Discount rate*
Tingkat kenaikan gaji tahunan	5,00% - 8,00%	5,00% - 8,00%	*Annual salary increment rate*
Umur pensiun (tahun)	55 - 57	55 – 57	*Retirement age (years)*

Analisis sensitivitas di bawah telah ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan yang cukup untuk setiap asumsi yang signifikan atas nilai kini kewajiban imbalan kerja pada akhir periode pelaporan, dengan asumsi bahwa seluruh asumsi lain digunakan secara tetap:

The sensitivity analysis below has been determined based on the possibility of significant changes to any significant assumptions on the present value of liabilities for employee benefit at the end of the reporting period, assuming that all other assumptions are used regularly:

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Tingkat diskonto			*Discount rate*
Kenaikan 1%	34.111.341.547	37.554.172.975	*Increase 1%*
Penurunan 1%	37.869.932.848	42.153.747.694	*Decrease 1%*
Tingkat kenaikan gaji			*Salary increment rate*
Kenaikan 1%	38.029.078.243	42.327.802.088	*Increase 1%*
Penurunan 1%	33.938.399.304	37.386.867.466	*Decrease 1%*

Tabel di bawah adalah analisis jatuh tempo atas pembayaran manfaat yang tidak didiskontokan:

The table below is an analysis of the maturity on the payment of benefits are not discounted:

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Kurang dari satu tahun	7.832.265.216	7.105.359.966	*1 year ahead*
1 – 2 tahun	3.124.936.309	4.853.599.753	*1 – 2 years*
2 – 5 tahun	10.358.207.434	9.937.986.379	*2 – 5 years*
5 – 10 tahun	24.642.268.773	30.669.396.888	*5 – 10 years*
>10 tahun	76.690.908.233	122.447.781.511	*>10 years*

Durasi rata-rata atas kewajiban imbalan kerja pada akhir tahun adalah antara 11,99 sampai 11,62 tahun.

The average duration of the liabilities for employee benefits at the end of the year is between 11.99 to 11.62 years.

22. MODAL SAHAM / *SHARE CAPITAL*

Modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan terdiri atas saham Seri A, saham Seri B, saham Seri C dan saham Seri D dengan nilai nominal saham per saham masing-masing Rp 2.000, Rp 400, Rp 100, dan Rp 50. Tidak ada perbedaan dari saham seri A, B, C, dan D dalam hak suara dan wewenang, hak dividen dan hak likuiditas.

The Company's issued and fully paid-in capital consist of A Series shares, B Series shares ,C Series shares and D Series shares with par value of Rp 2,000, Rp 400, Rp 100 and Rp 50 each, respectively. There were no differences between A series, B series, C series and D series shares in power and authority, dividend rights and rights of liquidity.

	31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 / *31 December 2025 and 31 December 2024*			
	Jumlah saham/ *Number of shares*	**Nilai nominal/ *Par value***	**Jumlah modal/ *Total share capital***	
Seri A	357.500.000	2.000	715.000.000.000	*Series A*
Seri B	1.001.000.000	400	400.400.000.000	*Series B*
Seri C	62.585.370.582	100	6.258.537.058.200	*Series C*
Seri D	103.765.032.123	50	5.188.251.606.150	*Series D*
T o t a l	167.708.902.705		12.562.188.664.350	***T o t a l***

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*			
Pemegang saham	**Jumlah saham/ *Number of Shares***	**Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership (%)***	**Jumlah modal/ *Total share Capital***	***Shareholders***
PT Sakti Generasi Perdana	109.462.099.825	65,27	6.893.801.097.350	*PT Sakti Generasi Perdana*
Stella Isabella Djohan	11.235.277.812	6,70	1.123.527.781.200	*Stella Isabella Djohan*
PT Samuel Sekuritas Indonesia	8.846.301.754	5,27	442.315.087.700	*PT Samuel Sekuritas Indonesia*
Masyarakat (masing-masing dengan pemilikan kurang dari 5%)	38.165.223.314	22,76	4.102.544.698.100	*Public (each below 5%)*
T o t a l	167.708.902.705	100,00	12.562.188.664.350	***T o t a l***

	31 Desember 2024 / *31 December 2024*			
Pemegang saham	**Jumlah saham/ *Number of Shares***	**Persentase kepemilikan/ *Percentage of ownership (%)***	**Jumlah modal/ *Total share Capital***	***Shareholders***
PT Sakti Generasi Perdana	134.835.213.825	80,40	8.509.140.488.650	*PT Sakti Generasi Perdana*
Stella Isabella Djohan	11.235.277.812	6,70	1.123.527.781.200	*Stella Isabella Djohan*
Masyarakat (masing-masing dengan pemilikan kurang dari 5%)	21.638.411.068	12,90	2.929.520.394.500	*Public (each below 5%)*
T o t a l	167.708.902.705	100,00	12.562.188.664.350	***T o t a l***

Pada tahun 2020, Perusahaan telah menerbitkan 11.824.894.601 lembar saham seri C atau sebesar Rp 1.182.489.460.100.

On year 2020, the Company issued 11,824,894,601 C series shares or amounted Rp 1,182,489,460,100.

Pemegang saham ini berhak atas pembagian dividen dari waktu ke waktu dan berhak atas satu suara per saham pada rapat umum Perusahaan, serta berhak atas hasil pada pembubaran Perusahaan secara proporsional dengan jumlah dan jumlah yang dibayarkan pada saham yang dimiliki. Semua hak yang melekat pada saham Perusahaan dimiliki Perusahaan sampai saham tersebut diterbitkan.

Holders of these shares are entitled to dividends declared from time to time and are entitled to one vote per share at general meetings of the Company, and also entitled to the proceeds on winding up of the Company in proportion to the number of and amounts paid on the shares held. All rights attached to the Company's shares were owned by the Company until those shares are issued.

22. **MODAL SAHAM** (Lanjutan)

Pada tanggal 16 Desember 2025, pemegang saham utama Perusahaan, yaitu PT Sakti Generasi Perdana, telah melakukan penjualan sebagian kepemilikan sahamnya melalui pasar reguler di Bursa Efek Indonesia. Transaksi tersebut tidak mengakibatkan perubahan pada jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan, namun mengubah komposisi kepemilikan saham Perusahaan. Sehubungan dengan transaksi tersebut, persentase kepemilikan PT Sakti Generasi Perdana berubah dari 80,40% menjadi 65,27%.

22. ***SHARE CAPITAL*** *(Continued)*

On 16 December 2025, the Company's majority shareholder, PT Sakti Generasi Perdana, disposed of part of its shareholding through the regular market of the Bursa Efek Indonesia. The transaction did not result in any change in the Company's issued and fully paid share capital, but led to a change in the composition of the Company's shareholders. Following the transaction, the ownership interest of PT Sakti Generasi Perdana decreased from 80.40% to 65.27%.

23. **TAMBAHAN MODAL DISETOR**

Akun ini merupakan selisih antara jumlah nilai nominal saham Perusahaan sehubungan dengan penawaran saham kepada masyarakat dan hasil bersih yang diterima dari penawaran saham kepada masyarakat tersebut. Rincian agio saham pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

23. ***ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL***

This account represents the difference between nominal value of the Company's shares offered to the public and the actual net proceeds received from such public offerings. The details of additional paid-in-capital as of 31 December 2025 and 2024 are as follows:

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Agio saham dari Penawaran Umum Perdana	396.038.298.690	396.038.298.690	*Premium on paid-in-capital on Initial Public Offering*
Agio saham baru dari konversi utang ke modal	30.450.516.055	30.450.516.055	*Premium on issuance of new shares from conversion of debt to capital*
Agio saham dari Penawaran Umum Terbatas III	(50.551.289.700)	(50.551.289.700)	*Shares premium from Limited Public Offering III*
Agio saham dari penerbitan saham baru dari Waran Seri I	48.518.000.000	48.518.000.000	*Shares premium from exercise of Series I Warrants*
Agio saham dari penerbitan saham seri D pada tahun 2015	78.492.262.500	78.492.262.500	*Shares premium from issuance of shares of series D in 2015*
Agio saham dari Penawaran Umum Terbatas IV	248.843.429.539	248.843.429.539	*Shares premium from Limited Offering IV*
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(10.197.480.827)	(10.197.480.827)	*Difference arising from restructuring transactions of entity under common control*
Agio saham hasil konversi waran dari Penawaran Umum Terbatas IV	177.375.123.990	177.375.123.990	*Shares premium resulting from conversion of warrants from Limited Public Offering IV*
Biaya emisi dari Penawaran Umum Terbatas V	(55.344.772.256)	(55.344.772.256)	*Emission cost from Limited Public Offering V*
N e t o	863.624.087.991	863.624.087.991	***N e t***

Pada tanggal 17 Desember 2015 keuntungan penerbitan saham baru merupakan selisih antara nilai nominal Rp 50 per saham dengan nilai pelaksanaan Rp 75 per saham pada saat peningkatan modal ditempatkan tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 3.139.690.500 saham seri D (Catatan 1c).

On dated 17 December 2015 gain on issuance of new shares represents the differences between nominal value Rp 50 per share to exercise value Rp 75 per share at the time increased its issued and paid shares without Right Issue (HMETD) totaling 3,139,690,500 D series shares (Note 1c).

Pada tanggal 7 Februari 2017 Perusahaan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan melalui penambahan Modal Disetor (HMETD) sejumlah 20.721.957.306 saham seri C. Keuntungan penerbitan saham baru merupakan selisih antara nilai nominal Rp 100 per saham dan nilai pelaksanaan sebesar Rp 112 (Catatan 1c).

On dated 7 February 2017 the Company increased the issued and paid in capital of the Company through the addition of Pre-emptive Rights Capital (HMETD) totaling 20,721,957,306 C series shares. The gain on the issuance of new shares represents the difference between the nominal value of Rp 100 per share and the exercise value of Rp 112 (Note 1c).

23. **TAMBAHAN MODAL DISETOR** (Lanjutan) / *23. **ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL** (Continued)*

Pada tahun 2018, terdapat 5.007 waran yang menjadi modal saham, di mana selisih antara nilai nominal sebesar Rp 100 per saham dan harga pelaksanaan sebesar Rp 115 dicatat dalam "Tambahan Modal Disetor".

In 2018, there are 5,007 warrant become shares, which the difference between the nominal value of Rp 100 per share and the exercise price of Rp 115 recorded as "Additional Paid-In-Capital".

Pada tahun 2019, terdapat 7.158 waran yang menjadi modal saham, di mana selisih antara nilai nominal sebesar Rp 100 per saham dan harga pelaksanaan sebesar Rp 115 dicatat dalam "Tambahan Modal Disetor".

In 2019, there are 7,158 warrant become shares, which the difference between the nominal value of Rp 100 per share and the exercise price of Rp 115 recorded as "Additional Paid-In-Capital".

Pada tahun 2020, Perusahaan telah menerbitkan saham seri C hasil konversi waran dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 115. Dari transaksi ini Perusahaan mengakui selisih nilai antara nilai nominal dan harga pelaksanaan sebesar Rp 177.375.123.990 sebagai "Tambahan Modal Disetor".

In 2020, the Company issued C series shares resulting from the conversion of warrants with an exercise price of Rp 115. From this transaction, the Company recognized the difference in value between the nominal value and the exercise price of Rp 177,375,123,990 as "Additional Paid-in-Capital".

Biaya emisi merupakan biaya yang timbul akibat dari pelaksanaan Penawaran Umum Terbatas.

The issuance costs are costs incurred as a result of the implementation of the Limited Public Offering.

Biaya emisi Perusahaan yang timbul dari pelaksaan Penawaran Umum Terbatas V adalah sebesar Rp 55.344.772.256.

The Company's issuance costs arising from the implementation of the Limited Public Offering V amounted to Rp 55,344,772,256.

24. **KOMPONEN EKUITAS LAINNYA** / *24. **OTHER EQUITY COMPONENTS***

Akun ini merupakan bagian Perusahaan atas perubahan ekuitas entitas anak dan entitas asosiasi, yang terutama berhubungan dengan transaksi yang mengubah persentase kepemilikan Perusahaan dan keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi atas aset keuangan tersedia untuk dijual.

This account represents the Company's share of the changes in equity of subsidiaries and associates, which relates to transactions which change the Company's percentage of ownership, and unrealized gains or losses from available-for-sale financial assets.

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali	33.374.250.215	34.400.802.119	*Differences from transactions with non-controlling interest*

Pada tahun 2025, Perusahaan kehilangan pengendalian pada PT Sentul Air Nusantara yang menyebabkan penghapusan selisih nilai restrukturisasi entitas sepengendali dengan total nilai sebesar Rp 1.026.551.904.

In 2025, the Company lost control of PT Sentul Air Nusantara which led to the elimination of difference in value of restructuring of entities under common control with a total value of Rp 1,026,551,904.

Sehingga pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo komponen ekuitas Perusahaan masing-masing sebesar Rp 33.374.250.215 dan Rp 34.400.802.119.

As of 31 December 2025 and 2024, the balance of the Company's equity components amounted to Rp 33,374,250,215 and Rp 34,400,802,119, respectively.

25. **SALDO LABA – DICADANGKAN** / *25. **RETAINED EARNINGS – APPROPRIATE***

Berdasarkan Undang-Undang Perusahaan Terbatas No. 40 Tahun 2007, Perusahaan diwajibkan untuk membentuk cadangan umum sebesar minimum 20% dari saham Perusahaan yang diterbitkan dan disetor.

Under Limited Liability Law No. 40 Tahun 2007, the Company is required to set up a general reserve amounting to at least 20% of the Company's issued and paid-up capital.

25. **SALDO LABA – DICADANGKAN** (Lanjutan)

Perusahaan mengalami beberapa kali penambahan pencadangan terakhir dengan akta nomor 39 pada tanggal 30 Juni 2025, terkait Rapat Umum Pemegang Saham, Perusahaan telah mencadangkan saldo laba sebagai cadangan umum masing-masing sebesar Rp 18.700.000.000 dan Rp 17.700.000.000 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

*25. **RETAINED EARNINGS – APPROPRIATE** (Continued)*

The company has made several additions to the last reserve with deed number 39 on 30 June 2025, related to the General Meeting of Shareholders, the Company has reserved retained earnings as general reserve, amounting to Rp 18,700,000,000 and *Rp 17,700,000,000 as of 31 December 2025 and 2024, respectively.*

26. **PENDAPATAN** / *26. **REVENUES***

	2025	**2024**	
Pihak ketiga			***Third parties***
Penjualan lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen	2.490.479.649.184	470.608.211.775	*Sales of developed land, residential houses, shophouses, and apartment*
Hotel, restoran dan taman hiburan	180.269.516.266	196.878.239.302	*Hotel, restaurant and amusement park*
Pengelolaan kota	86.714.590.570	76.581.945.752	*Town management*
T o t a l	2.757.463.756.020	744.068.396.829	***T o t a l***

Rincian pendapatan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari pendapatan: / *Detail of revenue from a customer exceeding 10% of revenue:*

	2025	**%**	**2024**	**%**	
PT Genting Properti Abadi	1.356.534.268.162	45,32	-	-	*PT Genting Properti Abadi*
PT Genting Properti Jaya	246.110.000.000	8,22	-	-	*PT Genting Properti Jaya*
PT Pandu Wira Bumi	137.984.100.000	4,61	80.975.888.000	10,88	*PT Pandu Wira Bumi*
T o t a l	1.740.628.368.162	58,15	80.975.888.000	10,88	***T o t a l***

Pada tahun 2025, jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan waktu pengalihan barang atau jasa yang diakui sepanjang waktu kontrak dan diakui pada suatu waktu tertentu masing-masing sebesar Rp 140.867.374.118 dan Rp 2.616.596.381.902 (2024: Rp 147.645.970.651 dan Rp 596.422.426.178).

In 2025, total revenue from contract with customers based on timing of transfer of goods and services are recognised over the time and at point in time amounting to Rp 140,867,374,118 dan Rp 2,616,596,381,902 (2024: Rp 147,645,970,651 and Rp 596,422,426,178).

27. **BEBAN POKOK PENDAPATAN** / *27. **COST OF REVENUES***

	2025	**2024**	
Lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen (Catatan 8)	1.049.492.379.266	236.657.811.675	*Sales of developed land, residential houses, shophouses and apartment (Note 8)*
Hotel, restoran dan taman hiburan	69.456.225.225	77.841.441.132	*Hotel, restaurant and amusement park*
Pengelolaan kota	60.900.020.450	53.986.973.736	*Town management*
Penyusutan (Catatan 12)	3.878.729.293	4.008.560.603	*Depreciation (Note 12)*
Lain – lain	3.598.918.289	923.531.883	*O t h e r s*
T o t a l	1.187.326.272.523	373.418.319.029	***T o t a l***

Pada 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total pendapatan.

As of 31 December 2025 and 2024, no purchases exceeding 10% of the total revenue.

28. BEBAN PENJUALAN / *28. SELLING EXPENSES*

	2025	2024	
Beban iklan dan pemasaran	63.529.961.568	65.457.235.494	*Advertising and marketing*
Sewa	8.575.556.365	5.524.284.326	*Rent*
Gaji dan Tunjangan	1.846.858.841	-	*Salaries and allowances*
Utilitas	1.335.765.361	1.647.777.238	*Utilities*
Lain-lain (saldo masing-masing di bawah Rp 500 juta)	47.748.750	-	*Others (each amount below Rp 500 million)*
Total	75.335.890.885	72.629.297.058	***Total***

29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI / *29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES*

	2025	2024	
Gaji dan kesejahteraan karyawan	111.209.005.335	105.286.482.930	*Salaries and employee benefits*
Honorarium tenaga ahli	21.115.880.858	29.343.643.386	*Professional fees*
Penyusutan (Catatan 12)	20.133.069.810	13.804.671.596	*Depreciation (Note 12)*
Transportasi dan perjalanan dinas	11.014.573.026	11.919.239.162	*Transportation and traveling*
Beban manajemen	8.351.215.403	1.261.973.690	*Management fee*
Perlengkapan kantor	7.692.534.209	10.344.932.765	*Office supplies*
Perbaikan dan pemeliharaan	6.810.448.800	8.373.346.751	*Repairs and maintenance*
Imbalan kerja (Catatan 21)	6.411.256.473	7.761.893.388	*Employee benefits (Note 21)*
Keamanan	6.335.943.490	3.161.084.780	*Security*
Pajak dan perijinan	4.818.483.782	2.455.172.573	*Taxes and licenses*
Sewa	4.108.353.571	1.681.544.418	*Rent*
Sumbangan dan jamuan	2.557.034.703	2.583.395.882	*Donation and entertainment*
Utilitas	1.639.413.839	1.121.805.675	*Utilities*
Lain-lain (saldo masing-masing di bawah Rp 500 juta)	13.270.551.358	17.611.032.186	*Others (each amount below Rp 500 milion)*
Total	225.467.764.657	216.710.219.182	***Total***

30. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASI LAINNYA / *30. OTHER OPERATING INCOME AND EXPENSE*

	2025	2024	
Pendapatan operasional lainnya			***Other operating income***
Penggantian biaya infrastruktur makro	31.228.753.318	-	*Compensation for macro infrastructure costs*
Pemulihan piutang tak tertagih (Catatan 6)	4.677.071.678	-	*Recovery of uncollectible accounts (Notes 6)*
Sewa	1.987.737.100	2.057.606.884	*Rent*
Keuntungan penjualan aset tetap (Catatan 12)	28.500.000	586.815.000	*Gain on disposal of property and equipment (Note 12)*
Denda BPPL	3.185.205.126	3.440.355.244	*BPPL pinalty*
Lain-lain	1.272.724	12.242.350.290	*Others*
Total	41.108.539.946	18.327.127.418	***Total***

30. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASI LAINNYA (Lanjutan) / *OTHER OPERATING INCOME AND EXPENSE (Continued)*

	2025	2024	
Beban operasi lainnya			***Other operating expense***
Biaya provisi atas relokasi	40.693.925.000	-	*Provision from relocation*
Penurunan nilai persediaan (Catatan 8)	21.683.413.424	-	*Impairment of inventories (Note 8)*
Beban pajak	13.863.792.773	21.918.579.185	*Tax expense*
Bagi hasil untuk pemilik condotel	15.402.704.280	11.332.545.614	*Profit sharing for condotel owner*
Biaya insentif dan jasa management	7.618.241.573	8.648.721.426	*Incentive fee and management fee*
Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang (Catatan 6)	6.286.295.762	3.250.145.860	*Allowance for impairment losses of trade receiveable (Notes 6 and 7a)*
Rugi selisih kurs yang belum terealisasi	300.320.000	437.240.000	*Unrealized foreign exchange loss*
Beban administrasi	330.633.257	173.682.920	*Administration expense*
Lain-lain	90.203.205.727	16.842.610.642	*O t h e r s*
T o t a l	196.382.531.796	62.603.525.647	***T o t a l***

31. BEBAN KEUANGAN / *FINANCE COSTS*

Beban bunga dan beban keuangan lainnya atas pinjaman jangka panjang masing-masing sebesar Rp 249.983.554.823 dan Rp 309.745.767.883 untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024.

Interest and other financing charges for on long term loans amounted to Rp 249,983,554,823 and Rp 309,745,767,883 for the year ended 31 December 2025 and 2024, respectively.

32. LABA PER SAHAM / *EARNINGS PER SHARE*

Berikut adalah perhitungan laba per saham dasar yang digunakan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024:

The following are the computation of earnings per share for the year ended 31 December 2025 and 2024:

	2025	2024	
Laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	830.294.981.798	17.355.009.761	*Net profit attributable to owners of the parent Company*
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	167.708.902.705	167.708.902.705	*Weighted average number of ordinary shares outstanding*
Laba per saham dasar/ dilusian	4,95	0,10	***Basic/diluted earnings per share***

33. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI / *ACCOUNT BALANCES, TRANSACTIONS AND RELATIONSHIP WITH RELATED PARTIES*

Hubungan dan sifat saldo akun atau transaksi-transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

Pihak Berelasi/ *Related Parties*	Sifat dari Hubungan/ *Nature of Relationships*	Sifat dari Transaksi/ *Nature of Transactions*
PT Bintang Emerald Perdana	Entitas asosiasi/ *Associate*	Piutang non-usaha dan utang non-usaha/ *Non-trade receivables and non-trade payables*

33. **SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI** (Lanjutan)

Hubungan dan sifat saldo akun atau transaksi-transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

*33. **ACCOUNT BALANCES, TRANSACTIONS AND RELATIONSHIP WITH RELATED PARTIES** (Continued)*

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows: (Continued)

Pihak Berelasi/ ***Related Parties***	**Sifat dari Hubungan/** ***Nature of Relationships***	**Sifat dari Transaksi/** ***Nature of Transactions***
PT Royal Sentul Resort Hotel	Entitas asosiasi/ *Associate*	Utang non-usaha/ *Non-trade payables*
PT Sakti Generasi Perdana	Pemegang saham/ *Shareholder*	Piutang non-usaha/ *Non-trade receivables*
PT Group Seventy Asia	Entitas asosiasi/ *Associate*	Utang non-usaha / *Non-trade payables*
PT Serumpun Lestari Sejahtera	Entitas asosiasi/ *Associate*	Utang non-usaha / *Non-trade payables*
PT Sentul Air Nusantara	Entitas afiliasi/ *Affiliated*	Piutang non-usaha dan utang usaha/ *Non-trade receivables and account payable*
PT Kuliner Sentosa Jaya	Entitas afiliasi/ *Affiliated*	Piutang non-usaha / *Non-trade receivables*
PT Padang Golf Bukit Sentul	Entitas asosiasi/ *Associate*	Utang non-usaha / *Non-trade payables*
PT Sukses Pratama Gemilang	Entitas asosiasi/ *Associate*	Utang non-usaha / *Non-trade payables*
PT Natura City Developments Tbk	Entitas afiliasi/ *Affiliated*	Utang non-usaha / *Non-trade payables*
PT Prima Usaha Baru	Entitas afiliasi/ *Affiliated*	Piutang non-usaha/ *Non-trade receivables*
PT Kencana Pondok Sejahtera	Entitas afiliasi/ *Affiliated*	Piutang non-usaha/ *Non-trade receivables*
PT Mulia Prima Utama	Entitas afiliasi/ *Affiliated*	Piutang non-usaha/ *Non-trade receivables*
JO Citra City Sentul	Kerja sama operasi/ *Joint operation*	Utang non-usaha / *Non-trade payables*

Rincian saldo akun-akun dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The details of accounts with related parties are as follows:

	Jumlah/ ***Amount***		**Persentase terhadap total aset (%)/** ***Percentage of total asset (%)***		
	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	**31 Desember 2025/** ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Piutang non-usaha					***Non-trade receivables***
PT Sakti Generasi Perdana	106.889.006.117	1.487.697.171	0,50	0,01	*PT Sakti Generasi Perdana*
PT Bintang Emerald Perdana	26.784.576.873	26.784.576.873	0,13	0,13	*PT Bintang Emerald Perdana*
PT Sentul Air Nusantara	8.666.581.702	-	0,04	-	*PT Sentul Air Nusantara*
PT Kuliner Sentosa Jaya	6.000.000.000	6.500.000.000	0,03	0,03	*PT Kuliner Sentosa Jaya*
PT Prima Usaha Baru	1.999.000.000	-	0,01	-	*PT Prima Usaha Baru*
PT Kencana Pondok Sejahtera	1.500.000.000	-	0,01	-	*PT Kencana Pondok Sejahtera*
PT Mulia Prima Utama	500.000.000	-	0,00	-	*PT Mulia Prima Utama*
Sub-total	152.339.164.692	34.772.274.044	0,72	0,17	*Sub-total*
Penyisihan penurunan nilai	(50.352.000)	(50.352.000)	0,00	0,00	*Allowance for impairment*
N e t o	152.288.812.692	34.721.922.044	0,72	0,17	***N e t***

33. **SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI** (Lanjutan)

33. ***ACCOUNT BALANCES, TRANSACTIONS AND RELATIONSHIP WITH RELATED PARTIES*** *(Continued)*

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Saldo awal	50.352.000	50.352.000	*Beginning balance*
Penghapusan penyisihan penurunan nilai	-	-	*Write-off of uncollectible accounts*
Saldo akhir	50.352.000	50.352.000	***Ending balance***

	J u m l a h / ***A m o u n t***		**Persentase terhadap total aset (%)/** ***Percentage of total asset (%)***		
	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	**31 Desember 2025/** ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Utang usaha					***Trade payables***
PT Sentul Air Nusantara	12.020.878.500	-	0,23	-	*PT Sentul Air Nusantara*

	J u m l a h / ***A m o u n t***		**Persentase terhadap total aset/liabilitas (%)/** ***Percentage of total liability/ liabilities (%)***		
	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	**31 Desember 2025/** ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
Utang non-usaha					***Non-trade payables***
JO Citra City Sentul	74.811.043.465	-	1,42	-	*JO Citra City Sentul*
PT Padang Golf Bukit Sentul	41.017.074.106	41.017.074.106	0,78	0,68	*PT Padang Golf Bukit Sentul*
PT Serumpun Lestari Sejahtera	6.918.676.096	6.918.676.096	0,13	0,11	*PT Serumpun Lestari Sejahtera*
PT Royal Sentul Resort Hotel	5.993.752.000	5.993.752.000	0,11	0,10	*PT Royal Sentul Resort Hotel*
PT Natura City Developments Tbk	4.400.000.000	4.400.000.000	0,08	0,07	*PT Natura City Developments Tbk*
PT Group Seventy Asia	3.566.086.817	3.566.086.817	0,07	0,06	*PT Group Seventy Asia*
PT Sukses Pratama Gemilang	2.970.331.390	2.970.331.390	0,06	0,05	*PT Sukses Pratama Gemilang*
PT Bintang Emerald Perdana	1.000.000	1.000.000	0,00	0,00	*PT Bintang Emerald Perdana*
T o t a l	139.677.963.874	64.866.920.409	2,65	1,07	***T o t a l***

Rincian jenis transaksi dengan pihak berelasi yang jumlahnya melebihi Rp 1.000.000.000 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

1. Piutang non-usaha pihak berelasi dari PT Bintang Emerald Perdana (BEP), PT Kuliner Sentosa Jaya dan PT Sakti Generasi Perdana merupakan transaksi keuangan dengan pihak-pihak berelasi, di mana transaksi-transaksi tersebut merupakan talangan untuk modal kerja. Piutang tersebut tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*).

Details of the transactions with related parties exceeding Rp 1,000,000,000 as of 31 December 2025 and 2024 are as follows:

1. *Non-trade receivables related parties from PT Bintang Emerald Perdana (BEP), PT Kuliner Sentosa Jaya and PT Sakti Generasi Perdana are financial transaction with related parties, which the transactions constitute a bailout for working capital. These receivables is not accompanied by a guarantee and fully collectible at the request of the lender (demandable).*

33. **SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI** (Lanjutan)

2. Utang non-usaha pihak berelasi dari PT Serumpun Lestari Sejahtera, PT Royal Sentul Resort Hotel, PT Padang Golf Bukit Sentul, PT Group Seventy Asia dan PT Sukses Pratama Gemilang merupakan transaksi keuangan dengan pihak-pihak berelasi, di mana transaksi-transaksi tersebut merupakan utang non-usaha pihak berelasi yang tidak dikenakan bunga yang digunakan untuk operasional, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*).

3. Berdasarkan Perjanjian Utang No. 015b/LEG/PERJ/SKC/IV/2017 tanggal 25 April 2017, PT Natura City Developments Tbk bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri sebesar Rp 1.100.000.000. Berdasarkan addendum terakhir pada tanggal 24 April 2025, pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 24 April 2027.

   Berdasarkan Perjanjian Utang No. 009/BJA-LGL/III/2015 tanggal 11 Februari 2015, PT Natura City Developments Tbk bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri sebesar Rp 2.100.000.000. Berdasarkan addendum terakhir pada tanggal 30 April 2025, pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027.

   Berdasarkan Perjanjian Utang No. 001/LEG/PERJ/SKC/VII/2015 tanggal 10 Juli 2015, Perusahaan bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesar Rp 1.200.000.000. Berdasarkan addendum terakhir pada tanggal 30 Desember 2025, pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 31 Desember 2027.

4. Berdasarkan Perjanjian Utang No. 146/SC-KSO CCS/X/2025 tanggal 28 Oktober 2025, JO Citra City Sentul bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Sentul City Tbk sebesar Rp 100.000.000.000. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 28 Oktober 2026.

*33. **ACCOUNT BALANCES, TRANSACTIONS AND RELATIONSHIP WITH RELATED PARTIES** (Continued)*

2. Non-trade payable related parties from PT Serumpun Lestari Sejahtera, PT Royal Sentul Resort Hotel, PT Padang Golf Bukit Sentul, PT Group Seventy Asia and PT Sukses Pratama Gemilang are financial transaction with related parties, which the transactions are non-trade payables related parties are not subject to interest and used for operational activity, is not accompanied by a guarantee and fully collectible at the request of the lender (demandable).

3. Based on Loan Agreement No. 015b/LEG/PERJ/SKC/IV/2017 dated 25 April 2017, PT Natura City Developments Tbk gave loan to PT Bukit Jonggol Asri amounted to Rp 1,100,000,000. Under the latest addendum on 24 April 2025, this loan will be matured on 24 April 2027.

Based on Loan Agreement No. 009/BJA-LGL/III/2015 dated 11 February 2015, PT Natura City Developments Tbk gave loan to PT Bukit Jonggol Asri amounted to Rp 2,100,000,000. Under the latest addendum as of 30 April 2025 this loan will be matured on 30 April 2027.

Based on Loan Agreement No. 001/LEG/PERJ/SKC/VII/2015 dated 10 July 2015, the Company gave loan to PT Bukit Jonggol Asri (BJA) amounted to Rp 1,200,000,000. Under the latest addendum, as of 30 December 2025 this loan matured on 31 December 2027.

4. Based on Loan Agreement No. 146/SC-KSO CCS/X/2025 dated 28 October 2025, JO Citra City Sentul gave loan to PT Sentul City Tbk amounted to Rp 100,000,000,000. This loan will be matured on 28 October 2026.

33. **SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI** (Lanjutan)

Berdasarkan Perjanjian Utang No. 018/SC-JO CCS/III/2025 tanggal 7 Maret 2025, JO Citra City Sentul bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Sentul City Tbk sebesar Rp 30.000.000.000. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 6 Maret 2026.

Berdasarkan Perjanjian Utang No. 087/SC-KSO CCS/VI/2025 tanggal 19 Juni 2025, JO Citra City Sentul bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Sentul City Tbk sebesar Rp 20.000.000.000. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 18 Juni 2026.

5. Berdasarkan Perjanjian Utang tanggal 15 Desember 2025, PT Graha Sejahtera Abadi memberikan pinjaman kepada PT Primatama Cahaya Sentosa sebesar Rp 200.000.000.000. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 15 Desember 2026.

*33. **ACCOUNT BALANCES, TRANSACTIONS AND RELATIONSHIP WITH RELATED PARTIES** (Continued)*

Based on Loan Agreement No. 018/SC-JO CCS/III/2025 dated 7 March 2025, JO Citra City Sentul gave loan to PT Sentul City Tbk amounted to Rp 30,000,000,000. This loan will be matured on 6 March 2026.

Based on Loan Agreement No. 087/SC-KSO CCS/VI/2025 dated 19 June 2025, JO Citra City Sentul gave loan to PT Sentul City Tbk amounted to Rp 20,000,000,000. This loan will be matured on 18 June 2026.

5. Based on Loan Agreement dates 15 December 2025, PT Graha Sejahtera Abadi gave loan to PT Primatama Cahaya Sentosa amounted to Rp 200,000,000,000. This loan will be matured on 15 December 29026

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Kebijakan manajemen risiko keuangan Grup bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisa risiko-risiko keuangan yang dihadapi Grup, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai serta untuk mengawasi kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan.

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Grup dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut:

a. **Risiko Kredit**

Eksposur risiko kredit Grup terutama adalah dalam mengelola piutang usaha. Grup melakukan pengawasan kolektibilitas piutang usaha sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group' financial risk management policy aims to identify and analyze the financial risks faced by the Group, setting risk limits and appropiate controls are appropriate and to oversee compliance with the limits established.

Financial risk management policy implemented by the Group relative to these risks are as follows:

*a. **Credit Risk***

Credit risk of the Group relate to manage trade receivables. The Group supervise the collectibility of trade receivables in a timely manner and also conducts a review of individual customer accounts on a regular basis to assess the probability of failure of collection and provide an allowance based on the results of the review.

34. **MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (Lanjutan)

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Grup dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

a. **Risiko Kredit** (Lanjutan)

Dalam mengelola penagihan piutang agar tepat waktu, maka Grup melakukan pengawasan secara intensif, dengan mengirimkan surat penagihan berkala kepada konsumen sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang ditetapkan.

Atas keterlambatan pembayaran dari konsumen, maka Grup akan mengenakan denda.

Analisis aging aset keuangan Grup berikut:

*34. **FINANCIAL RISK MANAGEMENT** (Continued)*

Financial risk management policy implemented by the Group relative to these risks are as follows: (Continued)

*a. **Credit Risk** (Continued)*

In managing collection of receivables, the Group do intensive monitoring, by sending statement of accounts to customers based on Standard Operational Procedures (SOP).

The Group will charge penalties to the customers upon late payment.

Aging analyses of the Group financial assets are as follows:

31 Desember 2025	Belum jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ *Not past due and not impaired*	Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan nilai/ *Past due but not impaired*				Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ *Past due and impaired*	T o t a l	*31 December 2025*
		1-3 Bulan/*Month*	3-6 Bulan/*Month*	6-12 Bulan/*Month*	> 12 Bulan/*Month*			
Biaya perolehan diamortisasi								***Amortized cost***
Bank dan setara kas	561.467.324.475	-	-	-	-	-	561.467.324.475	*Cash in banks and cash equivalents*
Piutang usaha	235.707.472	16.393.646.357	156.877.499.084	8.410.539.578	290.283.979.806	(61.767.809.287)	410.433.563.010	*Trade receivables*
Aset keuangan lancar lainnya	1.162.994.337.015	-	-	-	-	(12.054.347.081)	1.150.939.989.934	*Other current financial assets*
Aset keuangan tidak lancar lainnya	547.871.311.611	-	-	-	-	(10.355.352.000)	537.515.959.611	*Other non-current financial assets*
T o t a l	2.272.568.680.573	16.393.646.357	156.877.499.084	8.410.539.578	290.283.979.806	(84.177.508.368)	2.660.356.837.030	***T o t a l***

31 Desember 2024	Belum jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ *Not past due and not impaired*	Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan nilai/ *Past due but not impaired*				Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ *Past due and impaired*	T o t a l	*31 December 2024*
		1-3 Bulan/*Month*	3-6 Bulan/*Month*	6-12 Bulan/*Month*	> 12 Bulan/*Month*			
Biaya perolehan diamortisasi								***Amortized cost***
Bank dan setara kas	273.631.385.397	-	-	-	-	-	273.631.385.397	*Cash in banks and cash equivalents*
Piutang usaha	90.114.698.928	2.451.603.148	8.393.882.189	10.327.776.341	149.852.874.928	(60.158.585.203)	200.982.250.331	*Trade receivables*
Aset keuangan lancar lainnya	601.803.767.051	-	-	-	-	(12.091.732.081)	589.712.034.970	*Other current financial assets*
Aset keuangan tidak lancar lainnya	1.006.752.715.009					(10.355.352.000)	996.397.363.009	*Other non-current financial assets*
T o t a l	1.972.302.566.385	2.451.603.148	8.393.882.189	10.327.776.341	149.852.874.928	(82.605.669.284)	2.060.723.033.707	***T o t a l***

Berikut adalah klasifikasi aset keuangan Grup yang tidak lewat jatuh tempo atau gangguan.

Below is the classification of the Group' financial assets that are neither past-due nor impaired.

34. **MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (Lanjutan) / *34. **FINANCIAL RISK MANAGEMENT** (Continued)*

a. **Risiko Kredit** (Lanjutan) / *a. **Credit Risk** (Continued)*

31 Desember 2025	Tingkat atas/ *High grade*	Tingkat standar/ *Standard grade*	T o t a l	*31 December 2025*
Biaya perolehan diamortisasi				***Amortized cost***
Kas dan setara kas	561.467.324.475	-	561.467.324.475	*Cash and cash equivalent*
Piutang usaha	-	235.707.472	235.707.472	*Trade receivables*
Aset keuangan lancar lainnya	-	1.162.994.337.015	1.162.994.337.015	*Other current financial assets*
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	547.871.311.611	547.871.311.611	*Other non-current financial assets*
T o t a l	561.467.324.475	1.711.101.356.098	2.272.568.680.573	***T o t a l***

31 Desember 2024	Tingkat atas/ *High grade*	Tingkat standar/ *Standard grade*	T o t a l	*31 December 2024*
Biaya perolehan diamortisasi				***Amortized cost***
Kas dan setara kas	273.631.385.397	-	273.631.385.397	*Cash and cash equivalent*
Piutang usaha	-	90.114.698.928	90.114.698.928	*Trade receivables*
Aset keuangan lancar lainnya	-	601.803.767.051	601.803.767.051	*Other current financial assets*
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	1.006.752.715.009	1.006.752.715.009	*Other non-current financial assets*
T o t a l	273.631.385.397	1.698.671.180.988	1.972.302.566.385	***T o t a l***

Grup telah menilai kualitas kredit dari kas di bank dan setara kas sebagai kelas tinggi karena ini disimpan di/atau dilakukan dengan bank terkemuka yang memiliki probabilitas rendah kebangkrutan.

Group have assessed the credit quality of their cash in bank and cash equivalents as high grade since these are deposited in/or transacted with reputable banks that have low probability of insolvency.

Aset keuangan lain Grup dikategorikan berdasarkan catatan penagihan Grup dengan pihak ketiga. Definisi dari peringkat yang digunakan oleh Grup untuk mengevaluasi risiko kredit dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

1. Level atas – Kepastian diperoleh dari pihak ketiga yang mengikuti ketentuan dikontrak tanpa banyak usaha untuk menagih.
2. Level standar – Melakukan beberapa pengingatan untuk memperoleh kepastian dari pihak ketiga.

The Company and subsidiries's other financial assets are categorized based on the collection record with the counterparties. Definitions of the ratings being used by the Group to evaluate credit risk of its counterparties are as follows:

1. *High level – Certainty obtained from counterparties contracted to comply without much effort to collect.*
2. *Standard level – Some reminder follow-ups are performed to obtain certainty from the counterparties.*

b. **Risiko Likuiditas** / *b. **Liquidity Risk***

Eksposur risiko likuiditas Grup timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan arus kas dan fasilitas bank dengan terus memonitor arus kas perkiraandan aktual.

The liquidity risk exposure of the Group arise primarily from the placement of excess funds arising from collections after deducting disbursements to support the business activities of the Group. The Group manage liquidity risk by maintaining sufficient cash flows and bank facilities by continuously monitoring forecast and actual cash flows.

34. **MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (Lanjutan) | *34. **FINANCIAL RISK MANAGEMENT** (Continued)*

b. **Risiko Likuiditas** (Lanjutan) | *b. **Liquidity Risk** (Continued)*

Grup juga menerapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang cukup yang berasal dari penagihan hasil penjualan dan menempatkan kelebihan dana kas dalam instrumen keuangan dengan tingkat risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai serta memperhatikan reputasi dan kredibilitas lembaga keuangan.

The Group are also implementing prudent liquidity risk management by maintaining adequate cash balance derived from collections placing excess cash in financial instruments with low risk but providing adequate returns and paying attention to reputation and credibility of financial institutions.

Grup menerapkan manajemen risiko likuiditas dengan menetapkan saldo kas yang memadai yang berasal dari penagihan piutang konsumen atau sumber lainnya.

The Group apply liquidity risk management by establishing sufficient cash balances that arose from customers' receivable collection or other resources.

Risiko likuiditas timbul apabila Grup menemukan kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan liabilitas keuangannya.

Liquidity risk arises when the Group encounter difficulty in realizing its assets or otherwise raising funds to meet commitments associated with its financial liabilities.

Grup mengelola likuiditas dengan membuat rencana penerimaan dan pengeluaran dalam bentuk perencanaan arus kas secara periodic dan melakukan *monitoring* atas realisasinya. Grup menempatkan kelebihan atas kas dalam instrumen keuangan dengan risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai pada lembaga-lembaga keuangan yang memiliki kredibilitas dan *rating* yang dapat dipertanggungjawabkan.

The Group manage liquidity by making the plan revenue and expenditure in the form of periodic cash flows planning and monitoring of their realization. The Group' put the excess of cash in financial instruments with low risk but provide adequate returns on financial institutions that have credibility and rating may be applied.

Tabel di bawah profil jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

The table below summarizes the maturity profile of the Group' financial liabilities based contractual undiscounted payments as of 31 December 2025 and 2024:

31 Desember 2025	**Permintaan segera atau antara satu tahun/ *Immediate demand or between one year***	**Lebih dari satu tahun/ *More than one year***	**T o t a l**	***31 December 2025***
Liabilitas Keuangan				***Financial Liabilities***
Pinjaman bank jangka pendek*	1.007.135.655.093	-	1.007.135.655.093	*Short-term bank loans**
Utang usaha jangka pendek	359.014.636.387	-	359.014.636.387	*Shirt-term trade payables*
Liabilitas keuangan lainnya	488.095.351.320	-	488.095.351.320	*Other financial liabilities*
Beban akrual	294.783.550.691	-	294.783.550.691	*Accrued expenses*
Utang non-usaha pihak berelasi	-	179.520.417.957	179.520.417.957	*Non-trade payables related parties*
Pinjaman jangka panjang*	399.544.652.660	446.920.949.335	846.465.601.995	*Long-term debts**
T o t a l	2.548.573.846.151	626.441.367.292	3.175.015.213.443	***T o t a l***

*Termasuk pembayaran bunga | **Including interest payments*

34. **MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (Lanjutan) | *34. **FINANCIAL RISK MANAGEMENT** (Continued)*

b. **Risiko Likuiditas** (Lanjutan) | *b. **Liquidity Risk** (Continued)*

31 Desember 2024	**Permintaan segera atau antara satu tahun/ *Immediate demand or between one year***	**Lebih dari satu tahun/ *More than one year***	**T o t a l**	***31 December 2024***
Liabilitas Keuangan				***Financial Liabilities***
Pinjaman bank jangka pendek*	1.064.368.169.963	-	1.064.368.169.963	*Short-term bank loans**
Utang usaha jangka pendek	223.169.080.556	-	223.169.080.556	*Shirt-term trade payables*
Liabilitas keuangan lainnya	372.246.146.017	-	372.246.146.017	*Other financial liabilities*
Beban akrual	297.547.381.204	-	297.547.381.204	*Accrued expenses*
Utang non-usaha pihak berelasi	-	64.866.920.409	64.866.920.409	*Non-trade payables related parties*
Pinjaman jangka panjang*	330.008.878.396	824.465.704.081	1.154.474.582.477	*Long-term debts**
T o t a l	2.287.339.656.136	889.332.624.490	3.176.672.280.626	***T o t a l***

*Termasuk pembayaran bunga | **Including interest payments*

c. **Risiko Tingkat Bunga** | *c. **Interest Rate Risk***

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar.

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates.

Eksposur Grup terhadap risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank jangka panjang Grup dengan suku bunga mengambang. Instrumen keuangan tingkat bunga mengambang keuangan tunduk pada risiko tingkat bunga arus kas.

The Group' exposure to the risk of changes in market interest rates relates primarily to the Group' long-term bank loans with floating interest rates. Floating rate financial instruments are subject to cash flows interest rate risk.

Grup selalu melakukan analisa atas dampak dari tingkat suku bunga terhadap biaya operasional dan kemampuan Grup sebelum menyetujui pinjaman tersebut.

The Group always perform an analysis of the impact of interest rates on operating costs and the ability of the Group before approving the loan.

Grup mengelola risiko suku bunga dengan melakukan analisa pergerakan suku bunga dalam menentukan komposisi portofolio pinjaman suku bunga tetap dan variabel.

The Group manage its interest rate by analyzing movement of interest rates determining the composition of the loan portofolio of fixed and variable interest rates.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga pinjaman bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Dengan semua variabel lainnya tetap konstan, pendapatan Grup sebelum pajak dipengaruhi melalui dampak atas mengambang pinjaman bank jangka panjang tarif sebagai berikut:

The table below demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on long-term bank loans as of 31 Desember 2025 and 2024. With all other variables held constant, the Group' income before tax is affected through the impact on floating rate of long-term bank loans as follows:

34. **MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (Lanjutan) / *34. **FINANCIAL RISK MANAGEMENT** (Continued)*

c. **Risiko Tingkat Bunga** (Lanjutan) / *c. **Interest Rate Risk** (Continued)*

	Kenaikan/Penurunan Suku Bunga/ ***Increase/Decrease in Interest Rates***	**Efek pada Pendapatan sebelum Pajak/** ***Effect on Income Before Tax***	
31 Desember 2025	+1%	20.988.334.103	***31 December 2025***
	-1%	(20.988.334.103)	
31 Desember 2024	+1%	12.629.094.682	***31 December 2024***
	-1%	(12.629.094.682)	

Gerakan diasumsikan dalam basis poin untuk analisis sensitivitas suku bunga didasarkan pada lingkungan pasar saat ini diamati.

The assumed movement in basis points for interest rate sensitivity analysis is based on the currently observable market environment.

Tidak ada dampak terhadap jumlah ekuitas Grup selain yang sudah mempengaruhi laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

There is no impact on the Group' equity other than those already affecting the consolidated statements of comprehensive income.

d. **Risiko Mata Uang Asing** / *d. **Foreign Currency Risk***

Eksposur Grup terhadap risiko nilai tukar mata uang asing timbul terutama dari nilai wajar arus kas di masa depan yang berfluktuasi pada kas dan setara kas, utang usaha dan pinjaman dalam mata uang dolar asing yang disebabkan karena perubahan kurs pertukaran mata uang asing. Dalam mengelola risiko, Grup meminimalisasi transaksi dalam mata uang asing dan memonitor pergerakan nilai tukar.

The Company and subisidiaries' exposure to foreign currency exchange risk arises mainly from the fair value of future cash flows pertaining to foreign-currency denominated cash and cash equivalents, trade payables and loans that may fluctuate because of changes in foreign currency exchange rates. In managing the risk, the Group minimizes transaction in foreign currency and monitoring the movement in foreign currency exchange rate.

	31 Desember 2025/ ***31 December 2025***	**31 Desember 2024/** ***31 December 2024***	
U S D			***U S D***
A s e t			***A s s e t s***
Kas dan bank	216.976.491	236.336.602	*Cash on hand and in banks*
USD Setara	12.929	14.623	***USD Equivalent***

	31 Desember 2025/ 31 December 2025	**31 Desember 2024/ 31 December 2024**	
H K D			***H K D***
Liabilitas			***Liabilities***
Pinjaman jangka panjang	(8.628.400.000)	(8.328.080.000)	*Long term debt*
HKD Setara	(4.000.000)	(4.000.000)	***HKD Equivalent***

Tabel di bawah ini menunjukkan sensitivitas yang memiliki kemungkinan terjadi perubahan dalam kurs mata uang asing dengan asumsi semua variabel adalah tetap, terhadap laba (rugi) sebelum pajak dan ekuitas Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

The table below shows the sensitivity that has the possibility of changes in foreign exchange rates, assuming all variables are fixed, to profit (loss) before tax and equity of the Group on 31 December 2025 and 31 December 2024.

34. **MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN** (Lanjutan) / *34. **FINANCIAL RISK MANAGEMENT** (Continued)*

d. **Risiko Mata Uang Asing** (Lanjutan) / *d. **Foreign Currency Risk** (Continued)*

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Menguat 1 %			***Increase 1%***
Laba sebelum pajak	(65.609.119)	(63.115.596)	*Income before tax*
Ekuitas	(84.114.255)	(80.917.431)	*Equity*
Melemah 1%			***Decrease 1%***
Laba sebelum pajak	65.609.119	63.115.596	*Income before tax*
Ekuitas	84.114.255	80.917.431	*Equity*

35. **PENGELOLAAN PERMODALAN** / *35. CAPITAL MANAGEMENT*

Tujuan utama pengelolaan permodalan Grup adalah untuk memastikan bahwa Grup memelihara peringkat kredit yang kuat dan rasio permodalan yang sehat untuk mendukung bisnis dan memaksimumkan nilai pemegang saham.

The primary objective of the Group' capital management is to ensure that the Group' maintain a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

Grup mengelola struktur permodalan dan membuat penyesuaian terhadap struktur permodalan tersebut terkait dengan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Grup melakukan penyesuaian pembayaran dividen kepada pemegang saham, imbal hasil modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham-saham baru.

The Group manage its capital structure and make adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust dividend payments to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares.

Grup memantau penggunaan modal dengan menggunakan rasio *gear* yaitu utang bersih dibagi dengan total modal ditambah utang bersih. Grup memasukkan utang bersih, pinjaman bank jangka pendek, pinjaman jangka panjang, utang usaha – pihak ketiga, utang non-usaha pihak berelasi, beban akrual dan liabilitas keuangan lainnya, dikurangi kas dan setara kas. Modal meliputi ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemegang ekuitas Grup.

The Group monitor capital using a gearing ratio, which is net debt divided by total capital plus net debt. The Group include within net debt, short-term bank loans, long-term laon, trade payable – third parties, non-trade payable related parties, accrued expenses and other financial liabilities, less cash and cash equivalents. Capital includes equity attributable to the equity holders of the Group.

Tidak terdapat perubahan dari periode sebelumnya terhadap manajemen permodalan Grup.

There were no changes from the previous period for the Group' capital management.

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember 2024/ *31 December 2024***	
Pinjaman bank jangka pendek	941.700.000.000	971.683.000.000	*Short-term bank loans*
Utang usaha – pihak ketiga	359.014.636.387	223.169.080.556	*Trade payables – third parties*
Utang non-usaha pihak berelasi	179.520.417.957	64.866.920.409	*Non-trade payables related parties*
Liabilitas keuangan lainnya	488.095.351.320	372.246.146.017	*Other financial liabilities*
Beban akrual	294.783.550.691	297.547.381.204	*Accrued expenses*
Pinjaman jangka panjang	867.569.840.206	1.262.909.468.213	*Long-term debts*
Total pinjaman	3.130.683.796.561	3.192.421.996.399	***Net borrowings***
Kas dan setara kas	(561.467.324.475)	(273.904.662.785)	*Cash and cash equivalents*
Pinjaman, Neto	2.569.216.472.086	2.918.517.333.614	***Net borrowing***
Total ekuitas	15.992.743.565.407	15.154.942.685.915	*Total equity*
Rasio *gear*	16,06%	19,26%	***Gearing ratio***

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN / *36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS*

Ditetapkan di bawah ini adalah perbandingan dengan kategori nilai tercatat jumlah dan nilai wajar semua laporan keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Set out below is a comparison by category of carrying amount and fair values of all the Group financial instruments as of 31 December 2025 and 2024.

31 Desember 2025	**Nilai tercatat/** ***Carrying amount***	**Nilai wajar/** ***Fair value***	***31 December 2025***
Aset Keuangan			***Financial Assets***
Biaya perolehan diamortisasi			***Amortized cost***
Kas dan bank	561.467.324.475	561.467.324.475	*Cash on hand and in banks*
Piutang usaha	410.433.563.010	410.433.563.010	*Trade receivables*
Aset keuangan lancar lainnya	1.262.339.514.775	1.262.339.514.775	*Other current financial assets*
Aset keuangan tidak lancar lainnya	13.533.318.983	13.533.318.983	*Other non-current financial assets*
T o t a l	2.247.773.721.243	2.247.773.721.243	***T o t a l***

	Nilai tercatat/ ***Carrying amount***	**Nilai wajar/** ***Fair value***	
Liabilitas Keuangan			***Financial Liabilities***
Liabilitas keuangan lain			***Other financial liabilities***
Pinjaman bank jangka pendek	941.700.000.000	941.700.000.000	*Short-term bank loans*
Utang usaha	359.014.636.387	359.014.636.387	*Trade payables*
Liabilitas keuangan lainnya	488.095.351.320	488.095.351.320	*Other financial liabilities*
Beban akrual	294.783.550.691	294.783.550.691	*Accrued expenses*
Utang non-usaha pihak berelasi	179.520.417.957	179.520.417.957	*Non-trade payables related parties*
Pinjaman jangka panjang	867.569.840.206	867.569.840.206	*Long-term debts*
T o t a l	3.130.683.796.561	3.130.683.796.561	***T o t a l***

31 Desember 2024	**Nilai tercatat/** ***Carrying amount***	**Nilai wajar/** ***Fair value***	***31 December 2024***
Aset Keuangan			***Financial Assets***
Biaya perolehan diamortisasi			***Amortized cost***
Kas dan bank	273.904.662.785	273.904.662.785	*Cash on hand and in banks*
Piutang usaha	261.140.835.534	261.140.835.534	*Trade receivables*
Aset keuangan lancar lainnya	601.803.767.051	601.781.417.051	*Other current financial assets*
Aset keuangan tidak lancar lainnya	1.006.752.715.009	1.006.752.715.009	*Other non-current financial assets*
T o t a l	2.143.601.980.379	2.143.579.630.379	***T o t a l***

36. **NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN** (Lanjutan) / *36. **FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS** (Continued)*

	Nilai tercatat/ *Carrying amount*	**Nilai wajar/** *Fair value*	
Liabilitas Keuangan			***Financial Liabilities***
Liabilitas keuangan lain			***Other financial liabilities***
Pinjaman bank jangka pendek	971.683.000.000	971.683.000.000	*Short-term bank loans*
Utang usaha	223.169.080.556	223.169.080.556	*Trade payables*
Liabilitas keuangan lainnya	372.246.146.017	372.246.146.017	*Other financial liabilities*
Beban akrual	297.547.381.204	297.547.381.204	*Accrued expenses*
Utang non-usaha pihak berelasi	64.866.920.409	64.866.920.409	*Non-trade payables related parties*
Pinjaman jangka panjang	1.262.909.468.213	1.262.909.468.213	*Long-term debts*
T o t a l	3.192.421.996.399	3.192.421.996.399	***T o t a l***

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan nilai wajar setiap kelompok dari instrumen keuangan Grup:

1. Kas dan setara kas, piutang usaha, aset keuangan lancar lainnya, aset keuangan tidak lancar lainnya, pinjaman bank jangka pendek, utang usaha, utang non-usaha pihak berelasi, liabilitas keuangan lainnya dan beban akrual mendekati nilai wajar karena bersifat jangka pendek.
2. Nilai wajar liabilitas sewa yang tercatat pada pinjaman jangka panjang diperkirakan dengan mendiskontokan arus kas masa depan.
3. Nilai tercatat dari utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya disebabkan oleh pemakaian suku bunga mengambang atas instrumen tersebut, di mana tingkat suku bunga tersebut selalu disesuaikan dengan pasar.

The following are the methods and assumptions used to estimate the fair value of each group of financial instruments of the Groups:

1. *Cash and cash equivalents, trade receivables, other current financial assets, other non-current financial assets, short-term bank loans, trade payables, non-trade payables related parties, other fiancial liabilities and accrued expenses approximate their carrying values due to their short-term nature.*
2. *The fair values of lease liabilities are recorded in long-term loans are estimated by discounting future cash flows.*
3. *The carrying amount of long-term bank loans approximate their fair values duet o the use of floating interest rates for the mentioned instruments, in which the interest rate is always adjusted to market.*

Penetapan Nilai Wajar dan Hierarki Nilai Wajar

Determination of Fair Value and Fair Value Hierarchy

Grup menggunakan hierarki berikut untuk menentukan dan mengungkapkan nilai wajar instrumen keuangan dengan teknik penilaian:

The Group use the following hierarchy for determining and disclosing the fair value of financial instruments by valuation technique:

Tingkat 1 : dikutip (disesuaikan) harga di pasar aktif untuk aset yang identik atau kewajiban;

Tingkat 2 : teknik lainnya yang semua masukan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai wajar direkam diamati, baik secara langsung maupun tidak langsung; dan

Tingkat 3 : teknik yang menggunakan input yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai wajar rekaman yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi.

Level 1 : quoted (unadjusted) prices in active markets for identical assets or liabilities;

Level 2 : other techniques for which all inputs which have a significant effect on the recorded fair value are observable, either directly or indirectly; and

Level 3 : techniques which use inputs which have a significant effect on the recorded fair value that are not based on observable market data.

Tidak terdapat instrumen keuangan yang diukur dengan menggunakan hierarki tingkat 1, 2 dan 3.

There are no financial instrumens that are measured using a hierarchy of levels 1, 2 and 3.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 tidak ada transfer antara pengukuran nilai wajar Tingkat 1 dan Tingkat 2 dan tidak ada transfer masuk dan keluar dari pengukuran nilai wajar Tingkat 3.

As of 31 Desember 2025 and 2024 there was no transfer between the fair value measurement Level 1 and Level 2 and no transfers into and out of Level 3 fair value measurements.

37. SEGMEN OPERASI / *37. OPERATION SEGMENT*

Grup mengklasifikasikan dan mengevaluasi segmen operasi real estat menjadi segmen pelaporan utama. Segmen lainnya diklasifikasikan sebagai "Lain-lain" terdiri dari restoran, taman hiburan, dan pengelolaan kota.

The Group classify and evaluate operation segment of real estate as a major reportable segment. Other segments that are classified under "Others" consist of restaurant, amusement park, and town management.

Segmen operasi dikelola oleh badan hukum yang terpisah karena masing-masing menawarkan jasa dan produk yang berbeda. Seluruh transaksi-transaksi antar segmen telah dieliminasi.

The operation segment are managed under separate legal entities, because each entity offers different services and products. All intersegment transactions have been eliminated.

31 Desember 2025	**Segmen Utama Real Estat/ *Major Segment Real Estate***	**Segmen Lain-lain/ *Other Segments***	**Jumlah Segmen/ *Total Segments***	***31 December 2025***
Segmen Primer:				***Primary Segment***:
Pendapatan ekstern	2.490.479.649.184	266.984.106.836	2.757.463.756.020	*External revenue*
Hasil segmen	1.518.084.542.641	52.052.940.856	1.570.137.483.497	*Segment results*
Beban usaha	(241.699.433.519)	(59.104.222.023)	(300.803.655.542)	*Operating expenses*
Beban lain-lain, Bersih	(360.381.659.757)	(66.298.725.113)	(426.700.384.870)	*Other expense, Net*
Laba (rugi) sebelum beban pajak Penghasilan	916.003.449.365	(73.350.006.280)	842.653.443.085	*Income (loss) before income tax expense*
Total beban pajak penghasilan	(8.634.151.030)	(1.159.160.226)	(9.793.311.256)	*Total income tax expense*
Laba (rugi) neto tahun berjalan	907.369.298.335	(74.509.166.506)	832.860.131.829	***Net profit (loss) for the year***
Penghasilan komprehensif lain	4.599.756.125	2.296.767.612	6.896.523.737	***Other comprehensive income***
Total penghasilan (rugi) komprehensif	911.969.054.460	(72.212.398.894)	839.756.655.566	***Total comprehensive income (loss)***

31 Desember 2025	**Segmen Utama Real Estat/ *Major Segment Real Estate***	**Segmen Lain-lain/ *Other Segments***	**Jumlah Segmen/ *Total Segments***	***31 December 2025***
Informasi lainnya:				***Other information***:
Aset segmen	28.056.971.122.786	353.098.994.729	28.410.070.117.515	*Segment assets*
Eliminasi aset antar segmen	(7.056.388.709.753)	(92.642.804.206)	(7.149.031.513.959)	*Elimination of intersegment assets*
N e t o	21.000.582.413.033	260.456.190.523	21.261.038.603.556	***N e t***
Liabilitas segmen	7.458.010.984.646	374.973.260.176	7.832.984.244.822	*Segment liabilities*
Eliminasi liabilitas antar segmen	(2.098.328.684.317)	(466.360.522.356)	(2.564.689.206.673)	*Elimination of intersegment liabilities*
N e t o	5.359.682.300.329	(91.387.262.180)	5.268.295.038.149	***N e t***

37. **SEGMEN OPERASI** (Lanjutan) *37. **OPERATION SEGMENT** (Continued)*

31 Desember 2024	**Segmen Utama Real Estat/ *Major Segment Real Estate***	**Segmen Lain-lain/ *Other Segments***	**Jumlah Segmen/ *Total Segments***	***31 December 2024***
Segmen Primer:				***Primary Segment**:*
Pendapatan ekstern	470.608.211.775	273.460.185.054	744.068.396.829	*External revenue*
Hasil segmen	233.950.400.100	136.699.677.700	370.650.077.800	*Segment results*
Beban usaha	(239.820.141.310)	(49.519.374.940)	(289.339.516.250)	*Operating expenses*
Beban lain-lain, Bersih	(41.096.533.715)	(21.990.902.342)	(63.087.436.057)	*Other expense, Net*
Laba (rugi) sebelum beban pajak Penghasilan	(46.966.274.925)	65.189.400.418	18.223.125.493	*Income (loss) before income tax expense*
Total beban pajak penghasilan	(4.313.905.467)	20.960.320	(4.292.945.147)	*Total income tax expense*
Laba (rugi) neto tahun berjalan	(51.280.180.392)	65.210.360.738	13.930.180.346	***Net profit (loss) for the year***
Penghasilan komprehensif lain	(470.459.158)	(523.295.767)	(993.754.925)	***Other comprehensive income***
Total penghasilan (rugi) komprehensif	(51.750.639.550)	64.687.064.971	12.936.425.421	***Total comprehensive income (loss)***

31 Desember 2024	**Segmen Utama Real Estat/ *Major Segment Real Estate***	**Segmen Lain-lain/ *Other Segments***	**Jumlah Segmen/ *Total Segments***	***31 December 2024***
Informasi lainnya:				***Other information**:*
Aset segmen	27.058.423.427.714	311.570.874.288	27.369.994.302.002	*Segment assets*
Eliminasi aset antar segmen	(6.216.086.906.572)	34.383.109.976	(6.181.703.796.596)	*Elimination of intersegment assets*
N e t o	20.842.336.521.142	345.953.984.264	21.188.290.505.406	***N e t***
Liabilitas segmen	7.376.761.089.138	354.206.876.393	7.730.967.965.531	*Segment liabilities*
Eliminasi liabilitas antar segmen	(1.684.312.685.043)	(12.384.460.997)	(1.696.697.146.040)	*Elimination of intersegment liabilities*
N e t o	5.692.448.404.095	341.822.415.396	6.034.270.819.491	***N e t***

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN

a. Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 17 Mei 2013, dijelaskan bahwa GGEA melakukan kesepakatan dengan PT Archipelago International Indonesia untuk melakukan re-branding, manajemen, penjualan dan pemasaran, akuntansi keuangan, perekrutan dan pelatihan, pemeliharaan dan pengawasan properti. Atas perjanjian ini, PT Archipelago International Indonesia akan menerima pendapatan pokok sebesar 2,5% dari Pendapatan Bruto Pengoperasian Properti (Hotel Neo Plus Green Savana) dan juga akan menerima pendapatan insentif dengan tarif yang ditentukan.

   Pada tanggal 28 November 2025, Perusahaan menandatangani Perjanjian Manajemen Hotel dan Co-Branding dengan PT Archipelago International Indonesia ("Operator") terkait dengan pengelolaan hotel Nawana Sentul City by Alana, di mana Operator ditunjuk untuk mengelola dan mengoperasikan hotel milik Perusahaan, termasuk aktivitas operasional, pemasaran, sumber daya manusia, serta system reservasi dan teknologi, sementara Perusahaan tetap sebagai pemilik asset; perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun sejak tanggal 1 Januari 2026 (atau tanggal rebranding) dan dapat diperpanjang selama 5 (lima) tahun berikutnya berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mempertimbangkan pencapaian kinerja tertentu; sebagai imbalan, Perusahaan wajib membayar kepada Operator Biaya Manajemen Dasar yang dihitung berdasarkan persentase tertentu dari pendapatan operasional dan Biaya Manajemen yang dihitung berdasarkan persentase tertentu dari laba operasional (*Gross Operating Profit/GOP*) sesuai ketentuan dalam perjanjian, serta menanggung biaya terkait pre-opening, rebranding, operasional, pajak dan asuransi.

b. Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Bogor No. 593/59/Kpts/Per-UU/2022, tanggal 25 Februari 2022, Pemerintah membentuk tim Inventaris Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) dalam rangka penyelesaian konflik pertanahan Perusahaan dengan masyarakat di Desa Bojong Koneng dan Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, kesepakatan ini sudah sebagian warga direlokasi dengan total biaya yang sudah dikeluarkan sebesar Rp 4.094.215.000 dengan total estimasi biaya yang harus dikeluarkan untuk relokasi semua warga sebesar Rp 40.693.925.000.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS

a. Based on the Agreement dated 17 May 2013, GGEA entered into an arrangement with PT Archipelago International Indonesia to perform re-branding, management, sales and marketing, financial accounting, recruitment and training, as well as maintenance and supervision of the property. Under this agreement, PT Archipelago International Indonesia is entitled to receive a base fee of 2.5% of the Gross Operating Revenue of the property (Hotel Neo Plus Green Savana) and an incentive fee at a specified rate.

On 28 November 2025, the Company entered into a Hotel Management and Co-Branding Agreement with PT Archipelago International Indonesia (the "Operator") in relation to the management of the Nawana Sentul City by Alana hotel, under which the Operator is appointed to manage and operate the Company's hotel, including operational activities, marketing, human resources, as well as reservation systems and technology, while the Company remains the owner of the asset; the agreement is valid for a period of 5 (five) years commencing on 1 January 2026 (or the rebranding date) and may be extended for an additional 5 (five) years based on mutual agreement of the parties, subject to the achievement of certain performance targets; as consideration, the Company is required to pay the Operator a Base Management Fee calculated as a certain percentage of operating revenue and an Incentive Management Fee calculated as a certain percentage of operating profit (Gross Operating Profit/GOP) in accordance with the terms of the agreement, and the Company also bears costs related to pre-opening, rebranding, operations, taxes, and insurance.

b. Based on Bogor Regent Decree No. 593/59/Kpts/Per-UU/2022, dated 25 February 2022, the Government formed an Inventory team for the Control, Ownership, Use and Utilization of Land (IP4T) in order to resolve land conflicts between the Company and the community in Bojong Koneng Village and Cijayanti Village, Babakan Madang Sub-District. As of the date of issuance of the financial statements, a portion of the residents has been relocated in accordance with the agreement. The total cost incurred for the relocation amounted to Rp 4,094,215,000, while the estimated total cost required to relocate all residents is Rp 40,693,925,000.

38. **PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN** (Lanjutan)

c. Berdasarkan akta Notaris No. 08 oleh Alamiyah, S.H., M.Kn., tanggal 6 April 2023, Notaris di Jakarta Utara, Perusahaan melakukan perjanjian Kerjasama pengembangan tanah dengan PT Citra Gelora Raya di atas tanah dalam bentuk *Joint Operation* (JO) dengan tujuan menghasilkan tanah, bangunan, dan kavling yang siap dipasarkan agar menghasilkan laba yang didasarkan atas pembagian keuntungan. Fasilitas lainnya akan dikelola oleh badan usaha patungan dalam bentuk badan hukum tersendiri yaitu *Joint Venture* (JV). Perjanjian ini berakhir apabila seluruh tanah, bangunan dan kavling telah diserah terimakan kepada konsumen dan fasilitas lainnya telah diserahterimakan kepada *Joint Venture*.

d. Perusahaan sedang mengalami sengketa yang diajukan oleh Sri Wiwik Prihatin selaku pemohon ke Pengadilan Tata Usaha Bandung pada tahun 2021, berkaitan dengan sengketa SHGB No. 2415 terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor milik Perusahaan di atas tanah yang dikuasai oleh Sri Wiwik Prihatin. Pada tahun 2023, gugatan pemohon ditolak seluruhnya, putusan ini bersifat inkracht.

e. Perusahaan sedang mengalami sengketa yang diajukan oleh PT Sember Menara Rejeki dan PT Karya Subur Gita Makmur selaku pemohon ke Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor perkara 73/PDT/2024/PT BDG, berkaitan dengan sengketa tanah seluas 12 hektar terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor milik Perusahaan. Pada tahun 2024, gugatan pemohon ditolak seluruhnya, putusan ini bersifat inkracht.

f. Perusahaan sedang mengalami sengketa yang diajukan oleh Surian Suroso selaku pemohon ke Pengadilan Negeri Cibinong dengan nomor perkara 172/PDT.G/2024/PN Cbi, berkaitan dengan penipuan dan penggelapan yang diduga dilakukan oleh direktur PT Indo Jaya Sukses Makmur di mana penggelapan tersebut atas sisa uang muka yang telah diserahkan oleh Perusahaan terkait 4 SPK di desa Citaringgul. Pada tahun 2024, gugatan ini berakhir damai.

g. Perusahaan sedang mengalami sengketa yang diajukan oleh Herbin Sitorus selaku pemohon ke Pengadilan Negeri Cibinong dengan nomor perkara 226/PDT.G/2024/PN Cbi, berkaitan dengan penggugat menguasai tanah garapan yang terletak di Blok 006 Kampung Sudi, Desa Bojong Koneng, Kabupaten Bogor seluar 2.500 m2. Pada tahun 2024, gugatan ini berakhir damai.

*38. **SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS** (Continued)*

c. Based on Notary deed No. 08 by Notary Alamiyah, S.H., M.Kn., dated 6 April 2023, Notary in North Jakarta, the Company entered into a land development cooperation agreement with PT Citra Gelora Raya. As of the date of the financial statements, there have been no transactions or activities regarding this Cooperation on land in the form of a Joint Operation (JO) with the aim of producing land, buildings and lots that are ready to be marketed in order to generate profits based on profit sharing. Other facilities will be managed by a joint venture in the form of a separate legal entity, namely a Joint Venture (JV). This agreement ends when all land, buildings and lots have been handed over to consumers and other facilities have been handed over to Joint Venture.

d. The Company is currently undergoing a dispute filed by Sri Wiwik Prihatin as the applicant to the Bandung Administrative Court on 2021, related to the SHGB Dispute No. 2415 is located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District owned by the Company on land which is controlled by Sri Wiwik Prihatin. In 2023, the plaintiffs' claim was rejected in its entirety, this decision is inchracht.

e. The Company is currently undergoing a dispute filed by PT Sember Menara Rejeki and PT Karya Subur Gita Makmur as applicants to the Bandung High Court with case number 73/PDT/2024/PT BDG, relating to a 12 hectare land dispute located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang District, Bogor Regency owned by the Company. In 2024, the applicant's lawsuit was rejected entirely, this decision is inkracht.

f. The Company is currently undergoing a dispute filed by Surian Suroso as the applicant to the Cibinong District Court with case number 172/PDT.G/2024/PN Cbi, relating to fraud and embezzlement allegedly committed by the director of PT Indo Jaya Sukses Makmur where the embezzlement is for the remaining down payment that has been submitted by the Company related to 4 SPKs in Citaringgul village. In 2024, this lawsuit ended amicably.

g. The Company is currently undergoing a dispute filed by Herbin Sitorus as the applicant to the Cibinong District Court with case number 226/PDT.G/2024/PN Cbi, relating to the plaintiff's control of cultivated land located in Block 006 of Sudi Village, Bojong Koneng Village, Bogor Regency with a size of 2,500 m2. In 2024, this lawsuit ended amicably.

38. **PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN** (Lanjutan)

h. Perusahaan sedang mengalami sengketa yang diajukan oleh Sri Wiwik Prihatin selaku pemohon ke Pengadilan Negeri Jakarta dengan nomor perkara 229/PDT/2024/PTDKI, berkaitan dengan penggugat menggarap di atas tanah Perusahaan yang bersertifikat di Desa Bojong Koneng seluas 8.592 m2. Pada tahun 2024, gugatan ini putusan ini bersifat inkracht.

i. Perusahaan beserta tergugat lainnya sedang mengalami sengketa yang diajukan oleh Dede Hasan Sanjaya selaku pemohon ke Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor perkara 584/PDT/2024/PTBDG, berkaitan dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berhasil membuktikan haknya atas tanah objek sengketa seluas 13.750 m2 yang tercatat dalam SPH No.592.3/128/PHT/BS/IX/2000 tanggal 20 September 2000 atas nama Abdul Salam. Pada tahun 2024, perkara ini sedang dalam proses kasasi.

j. Perusahaan beserta tergugat lainnya sedang mengalami sengketa yang diajukan oleh Nurifdal Alfian, Fifi Susanti, Budhi Imansyah, Heni Susanti, Setiadi Imansyah, dan Ridha Imansyah selaku pemohon ke Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor perkara 615/PDT/2024/PTBDG, berkaitan dengan Penggugat berhasil membuktikan haknya atas tanah objek sengketa I dan II yang merupakan bagian dari objek yang tercatat pada SHGB Nomor 2398/Bojong Koneng atas nama Pemegang hak (Penggugat). Pada tahun 2024, perkara ini sedang dalam proses peninjauan kembali.

k. Perusahaan beserta tergugat lainnya sedang mengalami sengketa yang diajukan oleh Muhammad Subhan selaku pemohon ke Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor perkara 21/G/2024/PTUN.BDG, berkaitan dengan Penggugat Objek sengketa adalah SHM No. 7/Desa Cikeas (1980) atas nama Asep Jarkasih yang diduga tumpang tindih dengan SHM No. 70/Cadasngampar (2008) atas nama Muhamad Subhan. PT Sentul City Tbk sebagai Tergugat II Intervensi terkait pemasangan plang di lokasi sengketa. Penggugat memohon pencabutan SHM No. 7 serta pembebanan biaya perkara kepada Tergugat. Pada tahun 2025 perkara ini sudah incraht.

*38. **SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS** (Continued)*

h. The Company is currently undergoing a dispute filed by Sri Wiwik Prihatin as the applicant to the Jakarta District Court with case number 229/PDT/2024/PTDKI, relating to the plaintiff working on the Company's certified land in Bojong Koneng Village covering an area of 8,592 m2. In 2024, this lawsuit was ruled inkracht.

i. The Company and other defendants are currently involved in a dispute filed by Dede Hasan Sanjaya as the applicant to the Bandung High Court with case number 584/PDT/2024/PTBDG, relating to the Convention Plaintiff/Reconvention Defendant successfully proving its rights to the disputed land object of 13,750 m2 recorded in SPH No.592.3/128/PHT/BS/IX/2000 dated 20 September 2000 under the name of Abdul Salam. In 2024, this case was in the process of being appealed.

j. The Company and other defendants are currently experiencing a dispute filed by Nurifdal Alfian, Fifi Susanti, Budhi Imansyah, Heni Susanti, Setiadi Imansyah, and Ridha Imansyah as applicants to the Bandung High Court with case number 615/PDT/2024/PTBDG, relating to the Plaintiff successfully proving its rights to the disputed object land I and II which are part of the object recorded in SHGB Number 2398/Bojong Koneng in the name of the right holder (Plaintiff). In 2024, this case is in the process of judicial review.

k. The Company, together with other defendants, is involved in a dispute filed by Muhammad Subhan with the Bandung Administrative High Court under case number 21/G/2024/PTUN.BDG. The object of the dispute is SHM No. 7/Desa Cikeas (1980) under the name of Asep Jarkasih, which is alleged to overlap with SHM No. 70/Cadasngampar (2008) under the name of Muhammad Subhan. PT Sentul City Tbk acts as Defendant II Intervenor in relation to the installation of signage at the disputed location. The Plaintiff seeks the revocation of SHM No. 7 and the imposition of court costs on the Defendants. In 2025, the case has obtained permanent legal force (inkracht).

38. **PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN** (Lanjutan)

l. Perusahaan mengajukan gugatan terhadap para Tergugat dan Turut Tergugat terkait sengketa tanah di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Objek sengketa berupa tanah seluas 13.750 m^2 yang merupakan bagian dari total 26.087 m^2, dengan riwayat kepemilikan dari Soleh bin H. Idris. Penggugat mengklaim telah melakukan pembebasan lahan secara sah, namun tanah tersebut diduga diperjualbelikan kembali oleh pihak lain tanpa dasar yang sah dan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Perkara ini telah diputus sampai dengan tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung dan telah berkekuatan hukum tetap (final and binding).

m. Perkara perdata No. 305/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Sel melibatkan Penggugat yang mengklaim hak garap atas ±1.100 hektar tanah yang berada di Desa Cijayanti, Bojong Koneng, Babakan Madang, dan Citaringgul terhadap Perusahaan. Penggugat mengklaim kerugian materiil sebesar Rp 32.534.000.000 dan imateriil Rp 5.000.000.000. Perkara telah diputus di tingkat banding (inkracht) dan upaya kasasi penggugat ditolak karena melewati batas waktu.

n. Perkara perdata No. 307/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Sel melibatkan Penggugat Hasan Hoesney Kamal yang mengklaim hak garap atas ±17.021 m^2 tanah di Desa Bojong Koneng, Babakan Madang, Kabupaten Bogor, terhadap Tergugat dan Turut Tergugat. Penggugat mengklaim kerugian materiil sebesar Rp 34.042.000.000 dan imateriil Rp 5.000.000.000 akibat dugaan perbuatan melawan hukum. Perkara telah diputus di tingkat banding (inkracht) dan upaya kasasi Penggugat ditolak karena melewati batas waktu.

o. Perkara perdata No. 313/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Sel melibatkan Penggugat Emmy Wijaya yang mengklaim hak garap atas tanah seluas ±23.722 m^2 di Kp. Tapos, Desa Bojong Koneng, Babakan Madang, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Pernyataan Pengalihan Garap tanggal 23 Oktober 2007 yang telah dicatat di Desa Bojong Koneng. Penggugat menuduh Tergugat dan pihak yang bertindak atas nama Tergugat melakukan perusakan bangunan, pohon, dan tanaman dengan alat berat, yang merupakan pelanggaran terhadap hak Penggugat. Kerugian yang diklaim meliputi materiil sebesar Rp 47.444.000.000 dan imateriil sebesar Rp 5.000.000.000. Perkara telah diputus di tingkat banding (inkracht), dan upaya kasasi Penggugat ditolak karena diajukan melewati batas waktu

*38. **SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS** (Continued)*

l. The Company has filed a lawsuit against the Defendants and Co-Defendants in relation to a land dispute located in Karang Tengah Village, Babakan Madang District, Bogor Regency. The object of the dispute is a parcel of land measuring 13,750 m^2, forming part of a total area of 26,087 m^2, with ownership history originating from Soleh bin H. Idris. The Plaintiff claims to have lawfully acquired the land; however, the land was allegedly resold by other parties without proper legal basis and is therefore considered an unlawful act. The case has been decided up to the cassation level by the Supreme Court and has obtained permanent legal force (final and binding).”

m. Civil case No. 305/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Sel involves the Plaintiff claiming cultivation rights over approximately 1,100 hectares of land located in Desa Cijayanti, Bojong Koneng, Babakan Madang, and Citaringgul against The Company. The Plaintiff claims material losses of Rp 32,534,000,000 and immaterial losses of Rp 5,000,000,000. The case has been decided at the appellate level (inkracht), and the Plaintiff’s cassation appeal was rejected for being filed beyond the deadline.

n. Civil case No. 307/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Sel involves Plaintiff Hasan Hoesney Kamal claiming cultivation rights over approximately 17,021 m^2 of land in Desa Bojong Koneng, Babakan Madang, Bogor Regency, against the Defendants and Co-Defendants. The Plaintiff claims material losses of Rp 34,042,000,000 and immaterial losses of Rp 5,000,000,000 due to alleged unlawful actions by the Defendants. The case has been decided at the appellate level (inkracht), and the Plaintiff’s cassation appeal was rejected for being filed beyond the deadline.

o. Civil case No. 313/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Sel involves Plaintiff Emmy Wijaya, who claims legal cultivation rights over approximately 23,722 m^2 of land in Kp. Tapos, Desa Bojong Koneng, Babakan Madang, Bogor Regency, based on a Transfer of Cultivation Rights dated October 23, 2007, and recorded at Desa Bojong Koneng. The Plaintiff alleges that the Defendants and their agents unlawfully destroyed buildings, trees, and crops on the land using heavy machinery, constituting a violation of the Plaintiff’s rights. Material losses are claimed at IDR 47,444,000,000, and immaterial losses at IDR 5,000,000,000. The case has been decided at the appellate level (inkracht), and the Plaintiff’s cassation appeal was rejected for being filed beyond the deadline.

38. **PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN** (Lanjutan)

p. Perkara perdata No. 584/PDT/2024/PT.BDG melibatkan Penggugat Dede Hasan Sanjaya terkait hak atas tanah seluas 13.750 m^2 yang tercatat atas nama Abdul Salam. Pengadilan menyatakan peralihan hak dan akta jual beli terkait tidak sah dan melawan hukum, serta menempatkan Tergugat I–XVI bertanggung jawab untuk menyerahkan tanah. Kerugian yang diberikan meliputi materiil sebesar Rp 26.000.000.000 dan imateriil sebesar Rp 2.000.000.000. Perkara saat ini sedang dalam proses Peninjauan Kembali (PK).

q. Berdasarkan surat No. S-979/KSB/2021 tanggal 8 Oktober 2021 dari Satuan Tugas Penanganan Hak Tagih Negara dan Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (Satgas BLBI), Perusahaan diminta untuk memenuhi pertemuan terkait klarifikasi aset tanah Perusahaan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 38, 65, 73 dan 74 yang terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Aset tanah tersebut diklaim merupakan jaminan obligor yang saat ini dalam proses penyitaan oleh Panitia Urusan Piutang Negara dalam rangka pemulihan hak tagih negara dana BLBI.

Berdasarkan surat No. S-1060/KSB/2021 tanggal 25 November 2021 dari Satgas BLBI, Perusahaan diberikan somasi untuk menurunkan plang Perusahaan di atas tanah dengan SHM No. 38 di Desa Bojong Koneng.

Berdasarkan surat No. 005/SC-DIR/1/2021 tanggal 17 Januari 2022, Perusahaan memberikan tanggapan dan penjelasan mengenai somasi dari Satuan Tugas Penanganan Hak Tagih Negara dan Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (Satgas BLBI) No. S-1060/KSB/2021 tanggal 25 November 2021.

Berdasarkan surat No. S-149/KSB/2022 tanggal 25 Februari 2022 dari Satgas BLBI, dijelaskan bahwa terdapat aset tanah seluas 340 hektar terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang yang merupakan aset yang diserahkan obligor kepada Pemerintah sebagai jaminan Penyelesaian Kewajiban Pemegang Saham atau jaminan aset kredit yang menjadi aset kekayaan negara. Perusahaan diminta untuk tidak melakukan aktivitas apapun terhadap aset tersebut.

*38. **SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS** (Continued)*

p. Civil case No. 584/PDT/2024/PT.BDG involves Plaintiff Dede Hasan Sanjaya claiming rights over 13,750 m^2 of land recorded under Abdul Salam. The court declared previous transfers of the land and related sale deeds invalid and unlawful, holding Defendants I-XVI liable for unlawful acts and ordering them to surrender the land. Material losses of IDR 26,000,000,000 and immaterial losses of IDR 2,000,000,000 were awarded, and the case is currently under judicial review (PK).

q. Based on letter No. S-979/KSB/2021 date 8 October 2021 from the Task Force for Handling State Claims and Bank Indonesia Liquidity Assistance (Satgas BLBI), the Company was asked to attend a meeting related to the clarification of the Company's land assets with a Certificate of Ownership (SHM) No. 38, 65, 73 and 74 which are located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District. The land assets are claimed as collateral for the obligor which is currently in the process of being confiscated by the Committee for State Receivable Affairs in the context of recovering state collection rights from BLBI funds.

Based on letter No. S-1060/KSB/2021 dated 25 November 2021 from the Satgas BLBI, the Company was given a summons to remove the Perusahaan sign on the ground in acoordance with SHM No. 38 in the Bojong Koneng Villages.

Based on letter No. 005/SC-DIR/1/2021 dated 17 January 2022, the Company provided a response and explanation regarding the summons from the Task Force for Handling State Collection Rights and Bank No. Liquidity Assistance (Satgas BLBI) No. S-1060/KSB/2021 dated 25 November 2021.

Based on letter No. S-149/KSB/2022 dated 25 February 2022 from the Satgas BLBI, it tis explained that there are land assets covering an area of 340 hectare located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang Sub-District which are assets handed over by obligors to the Government as collateral for the Settlement of Shareholders' Obligations or assets guarantees credit which is a state assets. The company is asked not to carry out any activities on these assets.

38. **PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN** (Lanjutan)

Berdasarkan surat No. 045/SC-DIR/III/2022 tanggal 8 Maret 2022, Perusahaan memberikan tanggapan atas surat pemberitahuan No. S-149/KSB/2022 tanggal 25 Februari 2022, bahwa Perusahaan memiliki izin lokasi untuk menjalankan kegiatan usaha diantaranya sebagai berikut:

- No. 460.2/149/IL-Prw/KPN/95 seluas ± 2.465 hektar,
- No. 591/460/Kpts/Huk/2008 seluas ± 503 hektar,
- No. 591.1/001/00043/BPT/2012 seluas ± 180 hektar.

Berdasarkan surat No. 065/SC-DIR/IV/2022 tanggal 4 April 2022, Perusahaan meminta klarifikasi atas pemasangan plang di atas tanah bersertifikat SHGB PT Sentul City Tbk pada tanggal 30 Maret 2022 di Desa Bojong Koneng, disertai dengan lampiran 5 sertifikat SHGB atas nama PT Sentul City Tbk. Berdasarkan surat No. S-314/KSB/2022 tanggal 12 April 2022, Perusahaan diberikan undangan pertemuan terkait klarifikasi atas pemasangan plang di atas tanah sitaan BLBI.

Berdasarkan surat No. S-349/KSB/2022 tanggal 28 April 2022, diketahui bahwa pada pertemuan yang dilakukan pada 20 April 2022 terdapat sebagian bidang tanah barang jaminan obligor BLBI yang tumpang tindih dengan SHGB PT Sentul City Tbk dan penerbitan SHGB dimulai secara bertahap sejak tahun 1999.

Berdasarkan surat No. S-368/KSB/2022 tanggal 19 Mei 2022, Satgas BLBI memberikan peringatan terakhir untuk tidak melakukan tindakan sepihak di atas aset yang telah disita oleh negara.

Berdasarkan surat No. 135/SC-DIR/V/2022 tanggal 20 Mei 2022, Perusahaan memberikan tanggapan bahwa perolehan tanah Perusahaan telah dilakukan sejak tahun 1990 berdasarkan ijin lokasi dan pembebasan tanah No. 593.82/SK.2484-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 dari Gubernur Jawa Barat dan SK ijin lokasi dan pembebasan tanah No. 593.82/SK.751-PEM.UM/93 tanggal 8 Mei 1993. Berkaitan dengan kegiatan yang dilakukan di atas tanah sitaan negara menurut Satgas BLBI, Perusahaan menilai tidak memiliki kejelasan untuk melakukan investasi di atas tanah yang dimiliki Perusahaan sendiri dan harus tetap menjalankan usaha serta memberikan kepastian khususnya kepada masyarakat sebagai pemegang saham.

*38. **SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS** (Continued)*

Based on letter No. 045/SC-DIR/III/2022 dated 8 March 2022, the Company responded to notification letter No. S-149/KSB/2022 dated 25 February 2022, that the Company has a location permit to carry out business activities including the following:

- *No. 460.2/149/IL-Prw/KPN/95 covering an area of ± 2,465 hectare,*
- *No. 591/460/Kpts/Huk/2008 covering an area of ± 503 hectare,*
- *No. 591.1/001/00043/BPT/2012 covering an area of ± 180 hectare.*

Based on letter No. 065/SC-DIR/IV/2022 dated 4 April 2022, the Company asked for clarification on the installation of a sign on PT Sentul City Tbk's SHGB certified land on 30 March 2022 in Bojong Koneng Village, accompanied by attachments of 5 SHGB certificates on behalf of PT Sentul City Tbk. Based on letter No. S-314/KSB/2022 dated 12 April 2022, the Company was given an invitation to a meeting related to the clarification of the installation of a sign on the confiscated land of BLBI.

Based on letter No. S-349/KSB/2022 dated 28 April 2022, it is known that at the meeting held on 20 April 2022 there are some part of the land that are used as collateral for BLBI obligors which overlapped with the SHGB of PT Sentul City Tbk and the issuance of the SHGB began in stages since 1999.

Based on letter No. S-368/KSB/2022 dated 19 May 2022, the Satgas BLBI gave a final warning not to take unilateral action on assets that have been confiscated by the state.

Based on letter No. 135/SC-DIR/V/2022 dated 20 May 2022, the Company responded that the acquisition of land for teh Company has been carried out since 1990 based on the location permit and land acquisition No. 593.82/SK.2484-BPN/90 dated 28 December 1990 from the Governor of West Java and SK location permission and land acquisition No. 593.82/SK.751-PEM.UM/93 dated 8 May 1993. In relation to the activities carried out on land confiscated by the state, according to the Satgas BLBI, the Company considers that it does not have the clarity to invest in land owned by the Company itself and must continue to run its business and provide certainty, especially to the public as shareholders.

38. **PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN** (Lanjutan)

Berdasarkan surat No. 48/SC-CS/VI/2022 tanggal 7 Juni 2022, Perusahaan memberikan penjelasan untuk Satgas BLBI bahwa atas posisi plang yang berada di tanah Perusahaan dengan No. SHGB 1708 dan 2783 di Desa Bojong Koneng, Perusahaan menyampaikan berkas-berkas yang digunakan sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat tersebut. Atas tanah yang lainnya, Perusahaan sedang berusaha memperoleh berkas penerbitan sertifikat dari kantor BPN.

Berdasarkan surat No. 62/SC-CS/VII/2022 tanggal 20 Juli 2022 mengenai Penjelasan untuk Satgas BLBI, Perusahaan menyampaikan bukti kepemilkan atas tanah yang diberikan Plang oleh Satgas BLBI, yaitu berupa SHGB No.216 di Desa Sumur Batu atas nama Perusahaan.

Berdasarkan surat No. 55/SC-CS/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022, Perusahaan memberikan penjelasan untuk Satgas BLBI bahwa atas posisi plang yang berada di tanah Perusahaan dengan No. SHGB 1431 dan 1703 di Desa Bojong Koneng, Perusahaan menyampaikan berkas-berkas yang digunakan sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat tersebut. Atas tanah yang lainnya, Perusahaan sedang berusaha memperoleh berkas penerbitan sertifikat dari kantor BPN Kabupaten Bogor.

Berdasarkan surat No. 247/SC-DIR/VIII/2022 tanggal 3 Agustus 2022 Perusahan mengajukan Permohonan Perlindungan Hukum kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dan berdasarkan surat No. 2785/SD-UP.02.01/IX/2022 tanggal 9 September 2022 Kementrian ATR/BPN Bogor menindaklanjuti dengan menyampaikan *hardcopy* peta informasi lokasi aset obligor Agus Anwar (PT Bumisuri Adilestari) namun dengan *disclaimer* bahwa peta tersebut berskala kecil dan mengandung perbedaan sistema proyeksi dengan yang digunakan di Kementrian ATR/BPN.

Berdasarkan surat No. S-1422/KSB/2023 tanggal 7 Oktober 2023 Perusahaan mendapatkan undangan untuk melaksanakan mediasi terkait penyelesaian permasalahan sisa tanah yang tumpang tindih dengan tanah sitaan BLBI pada tanggal 18 Oktober 2023. Berdasarkan pertemuan pada tanggal 18 Oktober 2023 antara Perseroan dan Kelompok Kerja (Pokja) Tim A Satgas BLBI, diusulkan agar terlebih dahulu dilakukan penetapan batas untuk memastikan batas atas tanah seluas 340 hektar dengan menghadirkan pihak dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), BPN, Pemerintah Daerah setempat, pihak PT Bumisuri Adilestari dan Pihak Perseroan. Namun pihak BPN masih kekurangan data dari pihak Obligor.

*38. **SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS** (Continued)*

Based on letter No. 48/SC-CS/VI/2022 dated 7 June 2022, the Company provided an explanation to the Satgas BLBI that on the position of the sign located on the land of the Company with SHGB No. 1708 and 2783 in Bojong Koneng Village, the Company submitted the documents used as the basis for the issuance of the certificate. For the other land, the Company is trying to obtain a certificate issuance file from the National Land Agency (BPN) office.

Based on letter No. 62/SC-CS/VII/2022 dated 20 July 2022 regarding the explanation for the BLBI task force, the Company submitted the proof of ownership on land that given signpost by the BLBI task force which in the form of SHGB No.216 in Sumur Batu Village on behalf of The Company.

Based on letter No. 55/SC-CS/VI/2022 dated 27 June 2022, the Company provided an explanation to the Satgas BLBI that on the position of the sign located on the land of the Company with SHGB No. 1431 and 1703 in Bojong Koneng Village, the Company submitted the documents used as the basis for the issuance of the certificate. On the other land, the Company is trying to obtain a certificate issuance file from National Land Agency (BPN) office Bogor District.

Based on letter No. 247/SC-DIR/VIII/2022 dated 3 August 2022 the Company submitted an Application for Legal Protection to the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency (ATR/BPN) and based on letter No. 2785/SD-UP.02.01/IX/2022 dated 9 September 2022 The Ministry of ATR/BPN Bogor followed up by submitting a hardcopy information map of obligor Agus Anwar's (PT Bumisuri Adilestari) asset location but with the disclaimer that the map is small scale and contains a different projection system than used in the Ministry of ATR/BPN.

Based on letter No. S-1422/KSB/2023 dated 7 October 2023 the Company received an invitation to conduct mediation related to the settlement of the remaining land issues that overlap with the BLBI confiscated land on 18 October 2023. Based on the meeting on 18 October 2023 between the Company and the Working Group (Pokja) Team A of the BLBI Task Force, it it has been proposed to determine the boundaries of the 340 hectare land by presenting parties from the State Assets and Auction Service Office (KPKNL), Bogor District National Land Agency, local government, PT Bumisuri Adilestari and the Company. However, the BPN still lacks data from the Obligor.

38. **PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN** (Lanjutan)

Sampai dengan Laporan Keuangan diterbitkan, Perusahaan masih mengumpulkan bukti kepemilikan aset tanah yang dimaksudkan oleh Satgas BLBI. Perusahaan juga mengusahakan klarifikasi terkait kemungkinan kesalahan koordinat dan mengusulkan pengukuran ulang yang melibatkan Satgas BLBI, Badan Pertanahan Negara (BPN) dan petugas ukur Perusahaan agar dapat memposisikan ulang plang dari Satgas BLBI pada koordinat yang semestinya.

r. Perjanjian pengadaan tanah dan konstruksi PT Bhakti Karya Putra (BKP)

Perusahaan mengadakan perjanjian pengadaan tanah dan konstruksi pengembangan proyek real estat dengan BKP pada tanggal 30 Januari 2023. Target pengadaan tanah seluas 55,18 hektar di Desa Sukaharja, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

BKP memberikan saran sehubungan dengan desain dan seluruh kegiatan untuk mendapatkan semua biaya yang diperlukan untuk pembangunan dan pengoperasian Proyek. Pekerjaan proyek juga meliputi semua kegiatan konstruksi dan jasa yang diperlukan, pengadaan semua bahan, tenaga kerja, kegiatan, layanan dan barang lainnya yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek.

Jumlah maksimum yang dijamin yang wajib dibayar oleh Perusahaan kepada BKP untuk penyelesaian pekerjaan adalah sebesar Rp 389.091.000.000. Perusahaan setuju untuk mentransfer jumlah maksimum yang dijamin sebagai uang muka kepada BKP pada saat penandatanganan perjanjian ini dan BKP harus memberikan laporan penggunaan dana tersebut kepada Perusahaan secara berkala.

BKP harus memulai pelaksanaan pekerjaan tidak lebih dari 30 hari setelah terpenuhinya hal berikut ini:

a. penerbitan setiap otorisasi yang diperlukan untuk proyek;
b. penyelesaian gambar pondasi akhir untuk proyek;
c. tersedianya kondisi cuaca yang sesuai untuk dimulainya konstruksi; dan
d. Perusahaan memiliki semua polis asuransi yang diwajibkan oleh perjanjian ini.

Penyelesaian proyek ini adalah ketika kemajuan pembangunan proyek telah mencapai 100% dan proyek siap untuk diserahterimakan kepada Perusahaan. BKP telah menyelesaikan bagian dari pekerjaan proyek berupa pengadaan lahan pada tanggal 20 Desember 2023 (Catatan 9).

*38. **SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS** (Continued)*

Until the reporting date, the Company is still collecting the evidence of ownership for land assets intended by the Satgas BLBI. The company also seeks clarification regarding possible coordinate errors and proposes re-measurement involving the Satgas BLBI, the National Land Agency (BPN) and the Company's measuring officer so that they can reposition the sign from the Satgas BLBI at the proper coordinates

r. Procurement and construction agreement with PT Bhakti Karya Putra (BKP)

The Company entered into a procurement and construction agreement for the development of real estate projects with BKP dated 30 January 2023. Procurement of target landbank in West Java, Bogor District, Sukaharja Village, Sukamakmur Sub-district with total area approximately 55.18 hectare.

BKP providing advice in relation to design activities and activities to obtain all required pennits for the construction and operation of the Project. The Project also includes all construction activities and services, procurement of all materials, all work forces, activities, services and other items required to complete the project.

The guaranteed maximum price the Company shall be obligated to pay BKP for completion of the work is amounting to Rp 389,091,000,000. The Company agrees to transfer the maximum amount as advance deposit to BKP upon signing of this agreement and BKP shall provide report of the utilization of the fund to the Company periodically.

BKP shall commence performance of the work no later than 30 days after the fulfillment of this following:

a. issuance of any authorizations required for the project;
b. completion of the final foundation drawings for the project;
c. availability of suitable weather conditions for the commencement of construction; and
d. the Company having in place all insurance policies required of them under this agreement.

Completion shall occur when progress of the project construction has reached 100% and the project is ready for handover to the Company. BKP has completed part of the project work in the form of land acquisition on 20 December 2023 (Note 9).

38. **PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN** (Lanjutan)

s. Perjanjian pengadaan tanah dan konstruksi PT Pondok Makmur Kencana (PMK)

Perusahaan mengadakan perjanjian pengadaan tanah dan konstruksi pengembangan proyek real estat dengan PMK pada tanggal 1 Februari 2023. Target pengadaan tanah seluas 49,67 hektar di Desa Sukaharja, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

PMK memberikan saran sehubungan dengan desain dan seluruh kegiatan untuk mendapatkan semua biaya yang diperlukan untuk pembangunan dan pengoperasian Proyek. Pekerjaan proyek juga meliputi semua kegiatan konstruksi dan jasa yang diperlukan, pengadaan semua bahan, tenaga kerja, kegiatan, layanan dan barang lainnya yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek.

Jumlah maksimum yang dijamin yang wajib dibayar oleh Perusahaan kepada PMK untuk penyelesaian pekerjaan adalah sebesar Rp 358.193.000.000. Perusahaan setuju untuk mentransfer jumlah maksimum yang dijamin sebagai uang muka kepada PMK pada saat penandatanganan perjanjian ini dan PMK harus memberikan laporan penggunaan dana tersebut kepada Perusahaan secara berkala.

PMK harus memulai pelaksanaan pekerjaan tidak lebih dari 30 hari setelah terpenuhinya hal berikut ini:

a. penerbitan setiap otorisasi yang diperlukan untuk proyek;
b. penyelesaian gambar pondasi akhir untuk proyek;
c. tersedianya kondisi cuaca yang sesuai untuk dimulainya konstruksi; dan
d. Perusahaan memiliki semua polis asuransi yang diwajibkan oleh perjanjian ini.

Penyelesaian proyek ini adalah ketika kemajuan pembangunan proyek telah mencapai 100% dan proyek siap untuk diserahterimakan kepada Perusahaan. PMK telah menyelesaikan bagian dari pekerjaan proyek berupa pengadaan lahan pada tanggal 18 Desember 2023 (Catatan 9).

Perusahaan pada tanggal 7 Januari 2021, digugat/ dimohonkan "Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang" (PKPU) perkara No. 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst yang diajukan oleh kreditur Perusahaan.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

s. Procurement and construction agreement with PT Pondok Makmur Kencana (PMK)

The Company entered into a procurement and construction agreement for the development of real estate projects with PMK dated 1 February 2023. Procurement of target landbank in West Java, Bogor District, Sukaharja Village, Sukamakmur subdistrict with total area approximately 49.67 hectare.

PMK providing advice in relation to design activities and activities to obtain all required pennits for the construction and operation of the Project. The Project also includes all construction activities and services, procurement of all materials, all work forces, activities, services and other items required to complete the project.

The guaranteed maximum price the Company shall be obligated to pay PMK for completion of the work is amounting to Rp 358,193,000,000. The Company agrees to transfer the maximum amount as advance deposit to PMK upon signing of this agreement and PMK shall provide report of the utilization ofthe fund to the Company periodically.

PMK shall commence performance of the work no later than 30 days after the fulfillment of this following:

a. issuance of any authorizations required for the project;
b. completion of the final foundation drawings for the project;
c. availability of suitable weather conditions for the commencement of construction; and
d. the Company having in place all insurance policies required of them under this agreement.

Completion shall occur when progress of the project construction has reached 100% and the Project is ready for handover to the Company. PMK has completed part of the project work in the form of land acquisition on 18 December 2023 (Note 9).

The company on 7 January 2021, was sued/filed "Suspension of Debt Payment Obligations" (PKPU) petition with case No. 24/Pdt.Sus PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst applied by the Company creditors.

39. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG

Pada tanggal 9 Maret 2021, para kreditur menyetujui rencana perdamaian yang diajukan oleh Perusahaan. Ada 1505 kreditur konkuren (mewakili keseluruhan total klaim sebesar Rp 4.686.174.513.513) dan 51 kreditor separatis mewakili keseluruhan tagihan (dengan total klaim Rp 4.260.437.342.234) hadir selama persidangan, 455.549 suara kreditor konkuren atau 97,21% dari total klaim dan 426.043 suara kreditor separatis atau 100% dari total klaim menyetujui rencana komposisi yang diajukan oleh Perusahaan.

Pada tanggal 9 Maret 2021, Pengadilan Niaga menyetujui rencana perdamaian yang diajukan oleh Perusahaan. Ringkasan perdamaian adalah sebagai berikut:

Kreditor separatis

Bank akan dibayar sebagai berikut:

a. Utang-utang bank dijamin dengan aset induk Perusahaan. Bank berhak memperoleh hasil penjualan bersih aset tetap, yang diterapkan sesuai dengan ketentuan jaminan masing-masing.

b. Perusahaan harus melakukan pengaturan penyelesaian terpisah dengan masing-masing Bank sehubungan dengan sisa utang.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

1. Utang pokok, bunga dan biaya lainnya akan diselesaikan dari pembayaran PT AEON Mall Indonesia terkait pembelian aset Perusahaan yaitu AEON Mall Sentul City.

2. Pada tanggal 15 April 2021 Perusahaan telah melakukan penyelesaian utang sebesar Rp 888.731.172.886 kepada BNI tersebut dengan diterbitkannya Surat Keterangan Lunas dari BNI, dan segala perjanjian dan pengikatan jaminan seluruhnya dinyatakan berakhir.

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

Perusahaan dan Bank sepakat untuk menyelesaikan masing-masing fasilitas BAG Internasional berdasarkan ketentuan yang diatur dalam perjanjian-perjanjian fasilitas BAG Internasional yaitu Akta Perjanjian Kredit No. 228 dan 229 tertanggal 30 Agustus 2019 yang diamandemen berdasarkan Perjanjian kredit No. 102/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 dan No. 103/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 tanggal 18 September 2020 (Catatan 15).

39. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING OF FINANCIAL OBLIGATIONS

On 9 March 2021, the creditors approved the composition plan submitted by the company. There were 1505 concurrent creditors (represent the entire total claim of Rp 4,686,174,513,513) and 51 separatist creditor (represent the entire total claim of Rp 4,260,437,342,234) present during the hearing, 455,549 voice concurrent creditors or 97.21% of the total claim and 426,043 voice separatist creditor or 100% of the total claim approved the composition plan submitted by the company.

On 9 March 2021, The district court approved the composition plan submitted by the company. Summary of the composition plan are as follows:

Separatist creditors

Banks will be paid as follows:

a. Banks' claims are guaranteed by, and secured by assets of the Company. Banks are entitled to the net proceeds from sale of the fixed assets applied in accordance with their respective security interest.

b. The Company shall enter into a separate settlement agreement with each of the Banks in respect of the remaining balance.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

1. Principal debt, interest and other costs will be settled from the payment of PT AEON Mall Indonesia related to the purchase of the Company's assets, namely AEON Mall Sentul City.

2. On 15 April 2021, the Company has settled the debt amounting to Rp 888,731,172,886 to BNI by issuing a Certificate of Settlement from BNI, and all agreements and guarantees are all declared terminated.

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

The Company and the Bank agree to complete each BAG facility based on the terms stipulated in the BAG facility agreements, namely the Deed of Credit Agreement No. 228 and 229 dated 30 August 2019 as amended based on the credit agreement No. 102/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 and No. 103/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 dated 18 September 2020 (Note 15).

39. **PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG** (Lanjutan)

Kreditor separatis (Lanjutan)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)

Perusahaan dan QNB sepakat untuk menyelesaikan kewajibannya sebagai berikut:

1. Masa tenor 10 tahun yang berakhir pada 31 Maret 2031.
2. Suku bunga tunai yang berlaku atas pokok fasiitas QNB atas fasilitas QNB yang tertunggak dirinci sebagai berikut:
   a. Hari tanggal homologasi hingga tanggal yang jatuh pada 3 tahun setelah homologasi sebesar 2%.
   b. Dari tanggal yang jatuh pada 4 tahun setelah tanggal homogolasi hingga jatuh tempo QNB sebesar 5%.
3. Tingkat pembayaran pokok yang berlaku atas masing-masing pokok Fasilitas QNB sebagai berikut:
   a. Dari tanggal homologasi hingga tanggal jatuh 3 tahun setelah tanggal homologasi sebesar 0%;
   b. Tahun ke 4 sampai tahun ke 8 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 10%;
   c. Tahun ke 9 dan ke 10 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 25%.

Pemegang Surat Jangka Menengah

Seluruh pokok Fasilitas Surat Jangka Menengah (MTN) akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Kesepakatan Restrukturisasi ("Kesepakatan Restrukturisasi") pada tanggal 6 Maret 2021.

1. Tenor 8 tahun yang berakhir pada 9 Maret 2029 dengan skema restrukturisasi yang tertera di tahun-tahun yang disepakati terkait dengan pembayaran bunga di dalam kesepakatan restrukturisasi dengan bunga sebesar 4% untuk 3 tahun pertama dan 8% untuk tahun ke empat sampai dengan tahun ke delapan.

2. Penyelesaian aset, Perusahaan dapat melakukan penyelesaian aset kepada masing-masing pemegang surat jangka menengah, sepanjang disepakati oleh masing-masing pemegang MTN dan Perusahaan.

PT Izumi Sentul Realty (ISR)

Perusahaan dan ISR telah menyepakati penyelesaian perjanjian ISR berdasarkan ketentuan-ketentuan pada tanggal 1 Maret 2021 terkait dengan kewajiban Perusahaan untuk melakukan penyerahan properti kepada PT Izumi Sentul Realty.

*39. **STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING OF FINANCIAL OBLIGATIONS** (Continued)*

Separatist creditors (Continued)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)

The company and QNB agreed to settle their obligations as follows:

1. The 10-year tenor ending on 31 March 2031.

2. The cash interest rate applicable to the QNB principal facility for the QNB facility in arrears is detailed as follows:
   a. From the homologation date to the date that falls on 3 years after the homologation is 2%.
   b. From the maturity date of 4 years after the Homogolation date to the QNB maturity date of 5%.
3. The level of principal payments applicable to each principal of the QNB Facility is as follows:
   a. From the homologation date to the fall date 3 years after the homologation date of 0%;
   b. Year 4th to year 8th after the homologation date is 10% each;
   c. The 9th and 10th years after the homologation date were 25%, respectively.

Medium Term Notes Holders

The entire principal amount of the Medium-Term Notes (MTN) Facility will be settled under the terms stipulated in the Restructuring Agreement ("Restructuring Agreement") on 6 March 2021.

1. For the 8 year tenor ending on 9 March 2029 with the restructuring scheme stated in the agreed years related to the payment of interest in the restructuring agreement with an interest of 4% for the first 3 years and 8% for the fourth year to year eight.

2. Asset settlement, the Company can carry out asset settlement to each medium-term letter holder, as long as it is agreed by each MTN holder and the Company.

PT Izumi Sentul Realty (ISR)

The Company and ISR have agreed on the completion of the ISR agreement based on the terms on 1 March 2021 related to Company's obligation to deliver property to PT Izumi Sentul Realty.

39. **PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG** (Lanjutan)

Kreditor separatis lain

Kreditor separatis adalah kreditor dari Perusahaan yang memegang hak tanggungan, fidusia, gadai atau hak atas jaminan selain daripada yang sudah disebutkan sebelumnya.

Penyelesaian kewajibannya sebagai berikut:
1. Masa tenor 10 tahun yang berakhir pada 31 Maret 2021.
2. Suku bunga tunai yang berlaku atas pokok fasilitas separatis lain dirinci sebagai berikut:
   a. Dari tanggal homologasi hingga tanggal yang jatuh pada 3 tahun setelah homologasi sebesar 0%.
   b. Dari tanggal yang jatuh pada 4 tahun setelah tanggal Homogolasi hingga jatuh tempo separatis lain sebesar 4%.
   c. Dari tanggal homologasi hingga tanggal yang jatuh pada 3 tahun setelah homologasi sebesar 0%.
   d. Dari tanggal yang jatuh pada 4 tahun setelah tanggal homogolasi hingga jatuh tempo separatis lain sebesar 4%
3. Tingkat pembayaran pokok yang berlaku atas masing-masing pokok Fasilitas separatis lain sebagai berikut:
   a. Dari tanggal homologasi hingga tahun ke-3 tahun setelah tanggal homologasi sebesar 0%.
   b. Tahun ke 4 sampai tahun ke 8 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 10%.
   c. Tahun ke 9 dan ke 10 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 25%.

Kreditor Konkuren

Kreditor Konkuren akan dibayar sebagai berikut:
a. Penyelesaian terhadap vendor dan supplier, utang sampai dengan Rp 100 juta dibayar selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal homologasi, di atas Rp 100 juta sampai dengan Rp 350 juta dibayar selambat-lambatnya 18 bulan sejak tanggal homologasi, di atas Rp 350 juta sampai dengan Rp 750 juta dibayar selambat-lambatnya 24 bulan sejak tanggal homologasi, Rp 750 juta sampai dengan Rp 1 Miliar dibayar selambat-lambatnya 30 bulan sejak homologasi, Rp 1 miliar – Rp 2 miliar dibayar selambat-lambatnya 36 bulan, di atas Rp 2 Miliar selambat-lambatnya 42 bulan sejak tanggal homologasi.

*39. **STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING OF FINANCIAL OBLIGATIONS** (Continued)*

Others separatise creditor

Separatist creditors are creditors of the Company who hold mortgage, fiduciary, pledge or security rights other than those previously stated.

Settlement of obligations as follows:
1. The 10-year tenor ending on 31 March 2021.
2. The cash interest rates applicable to the principal of other separatist facilities are detailed as follows:
   a. From the homologation date to the date that falls on 3 years after the homologation is 0%.
   b. From the date that falls on 4 years after the Homogolation date to maturity other separatists by 4%.
   c. From the homologation date to the date that falls on 3 years after the homologation is 0%.
   d. From the date that falls on 4 years after the Homogolation date to maturity other separatists by 4%
3. The rate of payment of principal that applies to each principal of the other separatist Facilities is as follows:
   a. From the homologation date to 3 years after the homologation date of 0%.
   b. The 4th and 8th after the homologation date is 10% each.
   c. The 9th and 10th years after the homologation date were 25%, respectively.

Concurrent Creditors

Concurrent Creditors will be paid as follows:
a. Settlement for vendors and suppliers, debts of up to Rp 100 million are paid no later than 12 months from the date of homologation, above Rp 100 million to Rp 350 million are paid no later than 18 months from the date of homologation, above Rp 350 million to Rp 750 million are paid no later than 24 months from the date of homologation, Rp 750 million to Rp 1 billion paid no later than 30 months after homologation, Rp 1 billion – Rp 2 billion paid no later than 36 months, over Rp 2 bilion later than 42 months from the date of homologation.

39. **PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG** (Lanjutan)

Kreditor Konkuren (Lanjutan)

b. Perusahaan melakukan pengaturan penyelesaian terpisah dengan masing-masing kreditor konkuren sehubungan dengan utang masing-masing pihak baik terkait dengan penyelesaian pembayaran utang terhadap masing-masing kreditor, pemenuhan tenggat-tenggat pelaksanaan Akta Jual Beli, penyerahan Sertifikat Layak Fungsi, penyerahan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun/Sertifikat *strata tittle*. Akibat tertundanya izin, persetujuan maupun keputusan-keputusan instansi Pemerintah pusat dan daerah.

*39. **STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING OF FINANCIAL OBLIGATIONS** (Continued)*

Concurrent Creditors (Continued)

b. The Company makes separate settlement arrangements with each concurrent creditor with respect to the debts of each party, whether related to settlement of debt payments to each creditor, fulfillment of deadlines for implementing the Sale and Purchase Deed, submitting a Certificate of Appropriate Function, submitting a certificate of ownership of the Unit. Flats/ certificate strata title. Due to delays in permits, approvals and decisions of central and regional government agencies.

40. **PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**

a. Terdapat addendum perubahan perjanjian pada tanggal 2 Januari 2026 pada perjanjian kerjasama penunjukan agen pembelian tanah dengan PT Sukses Jaya Primatama yang mengubah jangka waktu perjanjian sampai dengan tanggal 2 Januari 2027.

b. Terdapat addendum perubahan perjanjian pada tanggal 2 Januari 2026 pada perjanjian kerjasama penunjukan agen pembelian tanah dengan PT Inti Putra Bangunjaya yang mengubah jangka waktu perjanjian sampai dengan tanggal 2 Januari 2027.

c. Terdapat addendum perubahan perjanjian pada tanggal 2 Januari 2026 pada perjanjian kerjasama penunjukan agen pembelian tanah dengan PT Swara Putra Semesta yang mengubah jangka waktu perjanjian sampai dengan tanggal 2 Januari 2027.

d. Pada tanggal 23 Januari 2026, Perusahaan memperoleh persetujuan fasilitas kredit dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") dengan total plafon sebesar Rp 3,8 triliun yang terdiri dari fasilitas kredit Modal Kerja dan Kredit Investasi.

Fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp 3,6 triliun digunakan untuk mendukung tambahan kredit dalam rangka pembiayaan dan pengembangan proyek properti, sedangkan fasilitas Kredit Investasi masing-masing sebesar Rp 73,9 miliar dan Rp 100 miliar digunakan untuk *refinancing* aset hotel milik Perusahaan.

*40. **EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD***

a. There is an addendum to the agreement on 2 January 2026 on the cooperation agreement for the appointment of land purchase agent with PT Sukses Jaya Primatama which changes the term of the agreement until 2 January 2027.

b. There is an addendum to the agreement on 2 January 2026 on the cooperation agreement for the appointment of land purchase agent with PT Inti Putra Bangunjaya which changes the term of the agreement until 2 January 2027.

c. There is an addendum to the agreement on 2 January 2026 on the cooperation agreement for the appointment of land purchase agent with PT Swara Putra Semesta which changes the term of the agreement until 2 January 2027.

d. On 23 January 2026, the Company obtained approval for credit facilities from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") with a total plafond of Rp 3.8 trilion, consisting of Working Capital Loan and Investment Loan facilities.

The Working Capital Credit Facility amounting to Rp 3.6 trillion is used to support additional lending for the financing and development of property projects, while the Investment Credit Facilities of Rp 73.9 billion and IDR 100 billion, respectively, are used to refinance the Company's hotel assets.

40. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Fasilitas kredit tersebut memiliki jangka waktu hingga 144 bulan dengan suku bunga mengambang sebesar 9% per tahun yang akan direviu secara berkala. Fasilitas ini dijamin dengan aset tanah, bangunan, piutang usaha, serta aset lainnya milik Perusahaan dan entitas terkait.

Berdasarkan perjanjian, Perusahaan diwajibkan untuk memenuhi persyaratan tertentu, antara lain menjaga rasio keuangan tertentu, menggunakan dana sesuai tujuan, serta menempatkan seluruh penerimaan proyek pada rekening escrow yang ditentukan oleh bank.

Manajemen berpendapat bahwa perolehan fasilitas kredit ini merupakan peristiwa non-penyesuaian setelah tanggal pelaporan dan tidak berdampak terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2025, namun relevan untuk diungkapkan karena sifatnya yang material.

40. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

These credit facilities have a tenor of up to 144 months and bear a floating interest rate of 9% per annum, subject to periodic review. The facilities are secured by land, buildings, trade receivables, and other assets owned by the Company and its related entities.

Under the agreement, the Company is required to comply with certain covenants, including maintaining specified financial ratios, utilizing the funds in accordance with their intended purposes, and placing all project cash inflows into escrow accounts designated by the bank.

Management believes that the acquisition of these credit facilities represents a non-adjusting event after the reporting date and does not affect the amounts recognized in the financial statements as of 31 December 2025; however, it is considered material and therefore disclosed accordingly.

41. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

a. **Transaksi non-kas**

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	**31 Desember2024/ *31 December 2024***	
Aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas			***Activities not effecting cash flows***
Kenaikan (penurunan) nilai dari properti investasi	58.547.000.000	316.023.426.704	*Increase (decrease) in value of investment property*

b. **Rekonsiliasi aktivitas pendanaan**

Perubahan pada pinjaman dan liabilitas sewa yang timbul dari aktivitas pendanaan pada laporan arus kas konsolidasian Grup adalah sebagai berikut:

	1 Jan 2025/ *1 Jan 2025*	**Arus kas/ *Cash flow***	**Selisih Kurs/ *Foreign exchange***	**Transaksi non-kas/ *Non-cash transaction***	**31 Dec 2025/ *31 Dec 2025***	
Pinjaman bank	1.910.146.247.925	(289.871.290.271)	-	-	1.620.274.957.654	*Bank Loans*
Pinjaman pihak ketiga	372.246.146.017	115.548.885.303	300.320.000	-	488.095.351.320	*Third parties loan*
Surat utang jangka menengah	324.446.220.287	(135.451.337.735)	-	-	188.994.882.552	*Medium term notes*

	1 Jan 2024/ *1 Jan 2024*	**Arus kas/ *Cash flow***	**Selisih Kurs/ *Foreign exchange***	**Transaksi non-kas/ *Non-cash transaction***	**31 Dec 2024/ *31 Dec 2024***	
Pinjaman bank	2.059.682.461.487	(149.536.213.562)	-	-	1.910.146.247.925	*Bank Loans*
Pinjaman pihak ketiga	514.217.887.431	(89.458.690.262)	(437.240.000)	(52.075.811.152)	372.246.146.017	*Third parties loan*
Surat utang jangka menengah	350.752.670.579	(26.306.450.292)	-	-	324.446.220.287	*Medium term notes*

41. INFORMATION SUPPLEMENTARY CASH FLOW

*a. **Non-cash transaction***

*b. **Reconcile financing activity***

Changes in loan and lease liabilities arising from financing activities in the Group consolidated statement of cash flows are as follows:

42. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI PERUSAHAAN

Laporan keuangan tersendiri Perusahaan (entitas induk) merupakan informasi tambahan dalam laporan keuangan konsolidasian Grup, yang terdiri dari laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas yang menyajikan investasi Perusahaan pada entitas anak berdasarkan metode biaya dan bukan dengan metode konsolidasi serta investasi Perusahaan pada entitas asosiasi berdasarkan metode biaya dan bukan dengan métode ekuitas.

Laporan keuangan tersendiri entitas induk disajikan pada Lampiran 1 sampai dengan 4.

42. FINANCIAL INFORMATION OF THE PARENT COMPANY ONLY

The separate financial statements of the Company (parent entity) is presented as supplementary information to the consolidated financial statements of the Group's, that consist of statement of financial position, statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows, which presents the Company's investments in subsidiaries under the cost method, asa opposed to the consolidation method and investment in associates under the cost method, as opposed to the equity method.

The separate financial statements of the parent entity are presented in Appendix 1 to 4.

43. PENYELESAIAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian dan telah menyetujui untuk menerbitkan laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 30 Maret 2026.

43. COMPLETION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The management of the Company are responsible for the preparation of consolidated financial statements and have agreed to publish consolidated financial statements on 30 March 2026.

These Separate Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Lampiran 1 | ***Appendix 1***

PT SENTUL CITY TBK
LAPORAN POSISI KEUANGAN TERSENDIRI
PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY TBK
SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*	
A S E T			***A S S E T S***
ASET LANCAR			***CURRENT ASSETS***
Kas dan bank	225.200.752.250	130.309.331.922	*Cash on hand and in banks*
Piutang usaha – pihak ketiga	275.222.897.586	127.650.805.042	*Trade receivables - third parties*
Piutang lain-lain – pihak berelasi	75.000.000	-	*Other receivables - related party*
Aset keuangan lancar lainnya	281.887.040.249	166.909.609.743	*Other current financial assets*
Persediaan	1.302.386.736.619	1.380.488.921.533	*Inventories*
Uang muka lain-lain	1.904.064.103	-	*Other advances*
Pajak dibayar di muka	155.827.528.802	114.038.956.669	*Prepaid taxes*
Beban dibayar di muka	21.494.852.799	27.130.774.846	*Prepaid expenses*
Total Aset Lancar	2.263.998.872.408	1.946.528.399.755	***Total Current Assets***
ASET TIDAK LANCAR			***NON-CURRENT ASSETS***
Uang muka tidak lancar lainnya	447.324.448.603	416.133.310.801	*Non-current other expenses*
Tanah untuk pengembangan	4.796.531.130.696	5.396.023.571.160	*Land for development*
Uang muka perolehan tanah	3.500.867.607.135	3.505.223.607.135	*Advances for land acquisition*
Investasi pada entitas asosiasi	5.325.891.092.754	5.300.390.092.754	*Investment in associaties entities*
Piutang non-usaha pihak berelasi	1.188.345.901.225	1.149.100.287.961	*Non-trade receivables related parties*
Aset tetap	151.996.101.621	161.561.252.119	*Property and equipment*
Properti investasi	1.173.243.000.000	1.121.903.000.000	*Investment properties*
Aset tidak lancar lainnya	332.483.677.957	296.027.628.057	*Other non-current assets*
Total Aset Tidak Lancar	16.916.682.959.991	17.346.362.749.987	***Total Non-Current Assets***
TOTAL ASET	19.180.681.832.399	19.292.891.149.742	***TOTAL ASSETS***

These Separate Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Lampiran 1/A | ***Appendix 1/A***

PT SENTUL CITY TBK
LAPORAN POSISI KEUANGAN TERSENDIRI
PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY TBK
SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*	
LIABILITAS DAN EKUITAS			***LIABILITIES AND EQUITY***
LIABILITAS			***LIABILITIES***
LIABILITAS JANGKA PENDEK			***CURRENT LIABILITIES***
Pinjaman bank jangka pendek	39.000.000.000	68.983.000.000	*Short-term bank loans*
Utang usaha - pihak ketiga	298.931.449.501	202.555.421.094	*Trade payables - third parties*
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	176.330.797.924	229.816.875.852	*Other short-term financial liabilities*
Beban akrual	234.830.764.778	248.734.081.554	*Accrued expenses*
Utang pajak	165.234.288.110	104.360.203.417	*Taxes payable*
Pinjaman jangka panjang yang telah jatuh tempo dalam waktu satu tahun			*Current maturities of long-term debts*
Pinjaman bank	289.563.570.132	219.036.445.487	*Bank loans*
Uang muka pelanggan	612.082.218.295	1.745.667.155.133	*Customer deposit*
Total Liabilitas Jangka Pendek	1.815.973.088.740	2.819.153.182.537	***Total Current Liabilities***
LIABILITAS JANGKA PANJANG			***NON-CURRENT LIABILITIES***
Bagian pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang telah jatuh tempo dalam satu tahun			*Long-term bank debts - net of current maturities*
Pinjaman bank	389.011.387.522	718.728.560.377	*Bank loans*
Surat utang jangka menengah	188.994.882.552	324.446.220.287	*Medium term notes*
Uang muka pelanggan	807.272.727.273	807.272.727.273	*Customer deposit*
Utang non-usaha pihak berelasi	849.467.134.248	332.789.691.865	*Non-trade payables related parties*
Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	20.623.146.780	23.956.522.434	*Estimated liabilities for employee benefits*
Pendapatan ditangguhkan	239.833.042.376	239.833.042.376	*Unearned revenue*
Total Liabilitas Jangka Panjang	2.495.202.320.751	2.447.026.764.612	***Total Non-Current Liabilities***
Total Liabilitas	4.311.175.409.491	5.266.179.947.149	***Total Liabilities***
EKUITAS			***EQUITY***
Modal dasar - 357.500.000 saham Seri A dengan nilai nominal Rp 2.000 per saham, 1.001.000.000 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 400 per saham, 123.846.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan 10.000.000.000 saham Seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham			*Authorized share - 357,500,000 A Series shares with par value of Rp 2,000 each, 1,001,000,000 B Series shares with par value of Rp 400 each, 123,846,000,000 C Series shares with par value of Rp 100, and 10,000,000,000 D Series shares with par value of Rp 50, each*
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 357.500.000 saham Seri A, 1.001.000.000 saham Seri B, 62.585.370.582 saham Seri C dan 103.765.032.123 saham Seri D pada tanggal 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024	12.562.188.664.350	12.562.188.664.350	*Issued and fully paid-in capital - 357,500,000 A Series shares, 1,001,000,000 B Series shares, 62,585,370,582 C Series shares and 103,765,032,123 D Series shares as of 31 December 2025 and 31 December 2024*
Tambahan modal disetor	873.641.627.015	873.641.627.015	*Additional paid-in capital*
Komponen ekuitas lainnya	7.254.479.518	7.254.479.518	*Other components equity*
Saldo laba			*Retained earnings*
Telah ditentukan penggunaannya	18.700.000.000	17.700.000.000	*Appropriated*
Belum ditentukan penggunaannya	1.407.721.652.025	565.926.431.710	*Unappropriated*
Total Ekuitas	14.869.506.422.908	14.026.711.202.593	***Total Equity***
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	19.180.681.832.399	19.292.891.149.742	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Lampiran 2 *Appendix 2*

PT SENTUL CITY Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TERSENDIRI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk
SEPARATE STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2025	2024	
PENDAPATAN NETO	2.170.077.310.221	578.636.893.861	***NET REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(916.843.421.260)	(286.624.166.982)	***COST OF REVENUES***
LABA BRUTO	1.253.233.888.961	292.012.726.879	***GROSS PROFIT***
Beban penjualan	(47.466.916.802)	(70.661.406.131)	*Selling expenses*
Beban umum dan administrasi	(135.559.080.160)	(162.432.807.002)	*General and administrative expenses*
Beban pajak final	(49.940.641.670)	(9.797.756.727)	*Final tax expense*
Pendapatan operasi lainnya	36.333.113.012	26.019.745.103	*Other operating income*
Beban operasi lainnya	(120.498.375.790)	(55.280.455.383)	*Other operating expenses*
LABA DARI USAHA	936.101.987.551	19.860.046.739	***PROFIT FROM OPERATIONS***
Pendapatan keuangan	1.586.893.710	3.896.087.850	*Finance income*
Beban keuangan	(142.709.552.029)	(177.980.324.338)	*Finance costs*
Laba atas penilaian properti investasi	51.340.000.000	308.499.919.704	*Gain from valuation of investment property*
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	846.319.329.232	154.275.729.955	***PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE***
Beban Pajak Penghasilan	(8.271.191.940)	(4.243.465.160)	*Income Tax Expense*
LABA NETO TAHUN BERJALAN	838.048.137.292	150.032.264.795	***NET PROFIT FOR THE YEAR***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:			***OTHER COMPREHENSIVE INCOME:***
Pos yang tidak diakui ke dalam laporan laba rugi			***Item that will not be recognized to profit or loss***
Keuntungan aktuarial dari program pensiun manfaat pasti	4.747.083.023	(470.459.158)	*Actuarial gain from defined benefit plan*
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	4.747.083.023	(470.459.158)	***OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	842.795.220.315	149.561.805.637	***TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR***

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

These Separate Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Lampiran 3 | ***Appendix 3***

PT SENTUL CITY Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS TERSENDIRI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk
SEPARATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ *Issued and fully paid-in capital*	Tambahan modal disetor/ *Additional paid-in capital*	Komponen ekuitas lainnya/ *Other equity components*	Saldo laba/ *Retained earnings*		Total ekuitas/ *Total equity*	
				Telah ditentukan penggunaannya/ *Appropriated*	Belum ditentukan penggunaannya/ *Unappropriated*		
Saldo pada tanggal 1 Januari 2024	12.562.188.664.350	873.641.627.015	7.254.479.518	11.700.000.000	422.364.626.073	13.877.149.396.956	***Balance as of 1 January 2024***
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	-	6.000.000.000	143.561.805.637	149.561.805.637	*Total comprehensive income for the year*
Saldo pada tanggal 31 Desember 2024	12.562.188.664.350	873.641.627.015	7.254.479.518	17.700.000.000	565.926.431.710	14.026.711.202.593	***Balance as of 31 December 2024***
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	-	1.000.000.000	841.795.220.315	842.795.220.315	*Total comprehensive income for the year*
Saldo pada tanggal 31 Desember 2025	12.562.188.664.350	873.641.627.015	7.254.479.518	18.700.000.000	1.407.721.652.025	14.869.506.422.908	***Balance as of 31 December 2025***

Lampiran 4 | ***Appendix 4***

PT SENTUL CITY Tbk
LAPORAN ARUS KAS TERSENDIRI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk
SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2025
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2025/ *31 December 2025*	31 Desember 2024/ *31 December 2024*	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan kas dari pelanggan	1.658.470.863.175	1.859.301.380.655	*Cash receipts from customers*
Pengeluaran kas untuk perolehan tanah, pembayaran ke kontraktor dan pemasok	(1.074.532.125.610)	(1.438.901.171.284)	*Cash disbursements for land acquisitions, payments to contractors and suppliers*
Pengeluaran kas untuk karyawan	(79.170.320.094)	(87.106.222.730)	*Cash disbursements to employees*
Pengeluaran kas dari beban operasi lainnya	(248.318.079.160)	(303.218.651.938)	*Cash payments from other operating expenses*
Arus kas diperoleh dari operasi	256.450.338.311	30.075.334.703	*Cash flows provided by operations*
Penerimaan penghasilan bunga	1.586.893.710	3.896.087.850	*Receipts of interest income*
Pembayaran beban keuangan	(142.709.552.029)	(177.980.324.338)	*Payments of finance costs*
Pembayaran pajak penghasilan	(4.288.146.771)	-	*Payments for income tax*
Pembayaran pajak final	(49.940.641.670)	(9.797.756.727)	*Payments of final tax*
Arus kas neto diperoleh untuk (digunakan untuk) aktivitas operasi	61.098.891.551	(153.806.658.512)	***Net cash flows provide by (used in) operating activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Penjualan aset tetap	28.500.000	586.815.000	*Sales of property and equipment*
Pembelian aset tetap	(1.082.469.180)	(1.220.038.856)	*Acquisition of property and equipment*
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi	(1.053.969.180)	(633.223.856)	***Net cash flows used in investing activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penerimaan dari pihak berelasi	459.470.883.902	259.576.833.218	*Receipts from related parties*
Penerimaan pinjaman jangka pendek	(9.983.000.000)	30.000.000.000	*Proceeds from short-term loans*
Penerimaan pinjaman jangka panjang	-	111.000.000.000	*Proceeds from long-term loans*
Pembayaran pinjaman jangka panjang	(414.641.385.945)	(272.041.444.432)	*Payments of long-term loans*
Arus kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas pendanaan	34.846.497.957	128.535.388.786	***Net cash flows (used in) provided by financing activities***
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO DALAM KAS DAN BANK	94.891.420.328	(25.904.493.582)	***NET INCREASE (DECREASE) IN CASH ON HAND AND IN BANKS***
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN	130.309.331.922	156.213.825.504	***CASH ON HAND AND CASH IN BANKS AT BEGINNING OF THE YEAR***
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	225.200.752.250	130.309.331.922	***CASH ON HAND AND IN BANKS AT END OF THE YEAR***

Tel : +62-21 2555 6746
www.bdo.co.id

Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan
Certified Public Accountant

Central Jakarta - Branch Office
Branch Licence No. 284/MK/SK/2025
Citywalk Sudirman, 6th Floor
Jl. K.H. Mas Mansyur No. 121
Jakarta 10220 – Indonesia

This report is originally issued in Indonesian language

No. : 00056/3.0534/AU.1/03/0251-2/1/III/2026

Laporan Auditor Independen

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Sentul City Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City 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 31 Desember 2025, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian termasuk suatu 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.

No. : 00056/3.0534/AU.1/03/0251-2/1/III/2026

Independent Auditor's Report

The Shareholders, Board of Commissioners and Directors
PT Sentul City Tbk

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and Subsidiaries (the "Group"), which is comprised of the consolidated statement of financial position as of 31 December 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 year ended 31 December 2025, and notes to consolidated financial statements including a material accounting policies information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as of 31 December 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.

Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Certified Public Accountant), an Indonesian partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

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 konsolidasian 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 properti investasi

Nilai wajar properti investasi Grup pada tanggal 31 Desember 2025 adalah Rp 1.180.450.000.000, dengan keuntungan revaluasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 yang dicatat dalam laporan laba rugi konsolidasian sebesar Rp 58.547.000.000. Properti investasi Grup yang berlokasi di Sentul Bogor pada umumnya terletak di dekat pusat perbelanjaan dan perkantoran.

Nilai wajar properti investasi Grup dinilai oleh penilai properti eksternal berdasarkan penilaian independen.

Kami mengidentifikasi penilaian atas properti investasi Grup sebagai hal audit utama karena pentingnya properti investasi terhadap akun-akun konsolidasian dan karena penentuan nilai wajar melibatkan pertimbangan dan estimasi yang signifikan, terutama dalam memilih metodologi penilaian yang tepat, imbal hasil pasar dan sewa pasar.

Bagaimana audit kami merespon hal audit utama

Kami melaksanakan prosedur audit berikut sehubungan dengan penilaian properti investasi:

- Memperoleh dan memeriksa laporan penilaian properti investasi yang disiapkan oleh penilai properti eksternal;
- Mengevaluasi independensi, kualifikasi, keahlian dan objektivitas penilai properti eksternal;
- Mengevaluasi metodologi penilaian yang digunakan dengan mengacu pada metodologi yang digunakan oleh penilai properti eksternal lainnya untuk jenis properti yang serupa;

Key audit matter

Key audit matter 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 a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

The key audit matter identified in our audit are outlined as follows:

Valuation of investment properties

The fair value of the Group's Investment properties as at 31 December 2025 was Rp 1,180,450,000,000, with a revaluation gain for the year ended 31 December 2025 recorded in the consolidated profit and loss account of Rp 58,547,000,000. The Group's Investement properties, which are located in Sentul Bogor, principally comprise near shopping malls and office premises.

The fair values of the Group's IInvestment properties were assessed by an external property valuer based on independent valuations.

We identified valuation of the Group's Investment properties as a key audit matter because of the significance of IP to the consolidated accounts and because the determination of the fair values involves significant judgement and estimation, particularly in selecting the appropriate valuation methodology, market yields and market rents.

How our audit addressed key audit matter

We implement the following audit procedures in relation to recommendations for Valuation of completed Investment properties:

- *Obtaining and inspecting the investment properties valuation report prepared by the external property valuer;*
- *Evaluating the independence, qualifications, expertise and objectivity of the external property valuer;*
- *Evaluating the valuation methodologies adopted with reference to those applied by other external property valuers for similar property types;*

Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Certified Public Accountant), an Indonesian partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

Hal audit utama (Lanjutan)

Bagaimana audit kami merespon hal audit utama (Lanjutan)

Kami melaksanakan prosedur audit berikut sehubungan dengan penilaian properti investasi: (Lanjutan)

- Mengadakan diskusi dengan manajemen dan penilai properti eksternal dan menguji asumsi-asumsi dan estimasi utama yang digunakan dalam penilaian, termasuk sewa pasar yang berlaku dan imbal hasil pasar yang diterapkan dengan membandingkan, secara sampel, estimasi utama yang digunakan dengan data pasar yang tersedia yang sebanding dan statistik pasar yang dikeluarkan oleh pemerintah; dan

- Membandingkan informasi penyewaan, termasuk tingkat hunian dan harga sewa pasar, yang diberikan oleh Grup kepada penilai properti eksternal dengan kontrak dan dokumentasi yang mendasarinya, dengan basis sampel.

Pengakuan pendapatan

Pendapatan Grup terutama mencakup pendapatan real estat melalui penjualan rumah, kavling dan ruko (rumah toko) yang jumlahnya material terhadap laporan keuangan kosolidasian serta mungkin diakui secara tidak tepat untuk meningkatkan hasil usaha dan mencapai pertumbuhan pendapatan sejalan dengan tujuan Grup, sehingga meningkatkan risiko salah saji material. Selain itu, pengukuran dan pengakuan pendapatan real estat melibatkan pertimbangan dan estimasi signifikan.

Berdasarkan Catatan 26 atas laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah mengakui pendapatan dari penjualan properti berupa tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang berlokasi di Babakan Madang dan Sumur Batu, Kabupaten Bogor, kepada PT Genting Properti Abadi dan PT Genting Properti Jaya dengan total luas mencapai 138,47 hektare dan nilai transaksi sebesar Rp 1,60 triliun.

Kami fokus terhadap bidang ini mengingat besarnya dampak transaksi tersebut dalam laporan keuangan konsolidasian, waktu dan upaya yang dicurahkan oleh tim perikatan Audit dalam pelaksanaan dan penyelesaian.

Bagaimana audit kami merespon hal audit utama

- Menguji kontrol atas penjualan properti yang mencakup pemeriksaan dokumentasi yang membuktikan persetujuan dokumen perjanjian jual beli dan dokumen serah terima unit.

- Kami menguji kontrol atas penjualan properti yang mencakup dokumentasi dan penilaian dari pihak ketiga yang membuktikan bahwa nilai yang dijual sesuai dengan nilai yang seharusnya.

Key audit matter *(Continued)*

How our audit addressed key audit matter (Continued)

We implement the following audit procedures in relation to recommendations for Valuation of completed Investment properties: (Continued)

- *Holding discussions with management and the external property valuer and challenging the key assumptions and estimates adopted in the valuations, including prevailing market rents and market yields applied by comparing, on a sample basis, the key estimates adopted with comparable available market data and government produced market statistics; and*

- *Comparing the tenancy information, including occupancy rates and market rents, provided by the Group to the external property valuer with underlying contracts and documentation, on a sample basis.*

Revenue recognition

The Group's revenue primarily comprises real estate revenue from the sale of houses, land plots, and shophouses (ruko), which is material to the consolidated financial statements. Given its significance, there is a possibility that such revenue may not be recognized appropriately, particularly in relation to achieving the Group's performance targets and revenue growth objectives, which may increase the risk of material misstatement. In addition, the measurement and recognition of real estate revenue involve significant judgment and estimation.

As disclosed in Note 26 to the accompanying consolidated financial statements, the Company recognized revenue from the sale of property consisting of land under Building Use Rights (HGB) located in Babakan Madang and Sumur Batu, Bogor Regency, to PT Genting Properti Abadi and PT Genting Abadi Jaya with a total land area of 138.47 hectares and a total consideration amounting to Rp 1.60 trillion.

We focused on this area given the magnitude of the impact of the transaction in the consolidated financial statements, the time and effort devoted by the Audit engagement team in execution and completion.

How our audit addressed key audit matter

- *Testing the control on property sales which include the inspection of documents which shows approval of sales and purchases agreement and documents of unit handover.*

- *We tested controls on property sales which included documentation and third-party appraisals evidencing that the value sold was the value that should have been sold.*

Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Certified Public Accountant), an Indonesian partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

Hal audit utama (Lanjutan)

Pengakuan pendapatan (Lanjutan)

Bagaimana audit kami merespon hal audit utama (Lanjutan)

- Jika terdapat penjualan yang tidak diakui pada akhir tahun, kami memeriksa dokumen pengalihan hak setelah akhir tahun. Jika dokumen pengalihan hak belum diserahkan tetapi unit properti residensial telah diakui, maka kami akan mengevaluasi jumlah dan ketepatan pengakuan penjualan terkait.

- Kami melakukan pengujian terinci atas transaksi-transaksi pisah batas untuk memastikan bahwa pendapatan diakui pada periode yang tepat. Atas dasar sampel, kami melakukan pengujian atas transaksi pendapatan dengan melakukan verifikasi ke dokumen pendukungnya untuk memastikan bahwa pendapatan telah diukur dan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi diatas dan dicatat pada periode yang tepat.

- Kami juga menguji jurnal yang dibukukan ke akun pendapatan untuk mengidentifikasi transaksi pendapatan yang tidak biasa atau tidak teratur.

***Key audit matter** (Continued)*

Revenue recognition (Continued)

How our audit addressed key audit matter (Continued)

- *If unrecognized sales were occurred at year end, the inspection of transfer of rights document at post-year end were conducted. If the transfer of rights document has not been handed over but residential property units already been recognized, thus, the evaluation of the amount and accuracy of the related sales recognition were conducted.*
- *We performed detailed testing of the boundary separation transactions to ensure that revenue was recognized in the correct period. On a sample basis, we tested revenue transactions by verifying the supporting documents to ensure that revenue was measured and recognized in accordance with the accounting policies above and recorded in the appropriate period.*

- *We also tested the journals posted to revenue accounts to identify unusual or irregular revenue transactions.*

Hal lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2025 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan tambahan PT Sentul City Tbk (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

Other matter

Our audit of the consolidated financial statements of the Group as of 31 December 2025 and for the year then ended was performed for the purpose of forming an opinion on the consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying supplementary financial information of the PT Sentul City Tbk (parent entity), which comprises the statement of financial position as of 31 December 2025, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards.

The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.

Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Certified Public Accountant), an Indonesian partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

Informasi lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan 2025 ("laporan tahunan"), tetapi tidak termasuk 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.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang terindentifikasi di atas, 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 tata 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.

Other information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information contained in the 2025 annual report (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 the auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above 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 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 ability to continue as a going concern, disclosing as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unleass 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.

Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Certified Public Accountant), an Indonesian partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

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 keefektivitasan pengendalian internal Grup.

- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

Auditor's responsibilities for the audit of 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 auditor's 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 Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism 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.*

- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*

Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Certified Public Accountant), an Indonesian partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian (Lanjutan)

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga: (Lanjutan)

- 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 konsolidasian 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 konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

Auditor's responsibilities for the audit of consolidated financial statements *(Continued)*

As part of an audit in accordance with Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also: (Continued)

- *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 cast 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 auditor's 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 auditor's 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 consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

- *Obtaining sufficient and appropriate audit evidence regarding the entity's financial information or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and implementation of audits of the Group. We remain fully responsible for our audit opinion.*

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.

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.

Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Certified Public Accountant), an Indonesian partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian (Lanjutan)

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 mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

Auditor's responsibilities for the audit of consolidated financial statements *(Continued)*

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significant 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 auditor's 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.

Kantor Akuntan Publik
TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & Rekan

Godang Parulian Panjaitan
NIAP AP. 0251/
License No. AP. 0251

30 Maret 2026/ *30 March 2026*

Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Certified Public Accountant), an Indonesian partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

Sentul City
HOMES · HILLS · MOUNTAINS

SURAT PERNYATAAN
ANGGOTA DIREKSI DAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS

TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS KEBENARAN ISI LAPORAN TAHUNAN 2025
PT SENTUL CITY Tbk.

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan **PT SENTUL CITY Tbk.**, tahun 2025 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Sentul City, 29 Maret 2026.

Anggota Direksi

Presiden Direktur
Hiramsyah S. Thaib

Direktur
Daniel Otto Kumala

Direktur
Stephanie Alim

Direktur
Tjetje Muljanto

Direktur
Adi Syahruzad

Direktur
Harun Gunadi Harja

Direktur
Jeyson Pribadi

Anggota Dewan Komisaris

Presiden Komisaris
Basaria Pahjaitan

Wakil Presiden Komisaris
Reina Kumala Kwee

Komisaris
Sumarsono

Komisaris
Yuswandi Arsyad T.

Komisaris Independen
Wahyu Utomo

Komisaris Independen
Lukita Dinarsyah Tuwo

Komisaris
Gatot Sudariyono

Komisaris Independen
Jonnardi

Sentul City Office
Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City, Bogor 16810, Indonesia
(+62) 21 - 8792 - 6555 | www.sentulcity.co.id

Growth that **Elevates**

Laporan Tahunan **2025** Annual Report

Sentul City
HOMES · HILLS · MOUNTAINS

PT Sentul City Tbk. (Perseroan)

Sentul City Building
Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City
Bogor 16811, Indonesia

+62 21 8792 6555
+62 21 8792 6565
ptsc@sentulcity.co.id

www.sentulcity.co.id