PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK



Empowering Communities, Enriching Futures

Memberdayakan Masyarakat, Meningkatkan Kualitas Masa Depan

2025 Annual Report
Laporan Tahunan

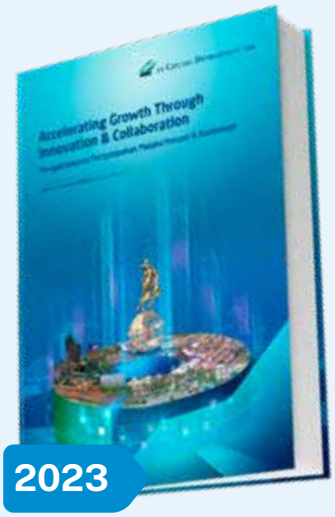
KESINAMBUNGAN TEMA
THEME CONTINUITY



2022

Optimizing Digital Capabilities, Maximizing Growth Momentum

Mengoptimalkan Kemampuan Digital, Memaksimalkan Momentum Pertumbuhan



2023

Accelerating Growth Through Innovation & Collaboration

Mengakselerasi Pertumbuhan Melalui Inovasi & Kolaborasi



2024

Achieving Excellence through Digital Transformation

Menjadi Unggul dengan Transformasi Digital

SANGGAHAN
DISCLAIMER

Laporan Tahunan 2025 PT Ciputra Development Tbk ("Perseroan") disusun untuk memenuhi kewajiban pelaporan kinerja Perseroan selama periode 1 Januari 2025 hingga 31 Desember 2025 kepada regulator dan para pemangku kepentingan. Penyusunan laporan ini mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 29/POJK.04/2016 tentang Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 16/SEOJK.04/2021 mengenai Bentuk dan Isi Laporan Tahunan Emiten atau Perusahaan Publik.

Laporan ini memuat informasi mengenai tujuan, kebijakan, strategi, serta kinerja operasional, dan keuangan Perseroan yang disajikan berdasarkan data faktual yang dapat dipertanggungjawabkan. Laporan ini juga mencantumkan proyeksi dan pernyataan prospektif terkait rencana dan kondisi usaha di masa mendatang, yang disusun berdasarkan berbagai asumsi atas kondisi internal dan eksternal Perseroan. Oleh karena itu, realisasi aktual di kemudian hari dapat berbeda secara material dari informasi yang disampaikan. Perseroan menghimbau para pemangku kepentingan untuk menggunakan informasi prospektif dalam laporan ini secara cermat dan bijaksana dalam proses pengambilan keputusan.

The 2025 Annual Report of PT Ciputra Development Tbk (the "Company") has been prepared to fulfill the Company's reporting obligations on its performance for the period from January 1, 2025, to December 31, 2025, to regulators and stakeholders. This report is prepared in accordance with the Financial Services Authority Regulation No. 29/POJK.04/2016 concerning Annual Reports of Issuers or Public Companies, as well as the Financial Services Authority Circular Letter No. 16/SEOJK.04/2021 regarding the Form and Content of Annual Reports of Issuers or Public Companies.

This report contains information on the Company's objectives, policies, strategies, as well as operational, and financial performance, which are presented based on factual data that can be accounted for. The report also includes projections and forward-looking statements regarding the Company's future plans and business conditions, prepared based on various assumptions related to internal and external circumstances. Therefore, actual results may materially differ from the information presented herein. The Company encourages stakeholders to exercise caution and sound judgment when using the forward-looking information in this report for decision-making purposes.

PRAWACANA
PREFACE



2025

Empowering Communities, Enriching Futures

Memberdayakan Masyarakat, Meningkatkan Kualitas Masa Depan

Tahun 2025 menegaskan komitmen Perseroan untuk memberdayakan masyarakat dan menghadirkan masa depan yang berkualitas lebih baik bagi seluruh pemangku kepentingan. Setiap inisiatif kami dirancang untuk tidak hanya memperkuat nilai ekonomi, tetapi juga menciptakan manfaat sosial dan lingkungan yang nyata, sehingga pembangunan yang dijalankan mampu berkontribusi secara positif bagi masyarakat dan lingkungan di sekitarnya.

Melalui kolaborasi, inovasi, dan eksekusi yang disiplin, Perseroan fokus pada pencapaian kinerja yang berkelanjutan, sambil memastikan setiap proyek dan program berdampak luas bagi masyarakat. Dengan landasan bisnis yang kokoh dan strategi yang adaptif, kami percaya bahwa memberdayakan masyarakat hari ini adalah investasi bagi peningkatan kualitas masa depan yang lebih inklusif, tangguh, dan berkelanjutan.

The year 2025 reaffirms the Company's commitment to empowering communities and delivering a higher-quality future for all stakeholders. Every initiative we undertake is designed not only to strengthen economic value but also to generate tangible social and environmental benefits, ensuring that the development we pursue contributes positively to both communities and their surrounding environments.

Through collaboration, innovation, and disciplined execution, the Company remains focused on achieving sustainable performance while ensuring that every project and program has a broad impact on society. With a solid business foundation and adaptive strategies, we believe that empowering communities today is an investment in enhancing the quality of the future — making it more inclusive, resilient, and sustainable.

KEUNGGULAN KOMPETITIF
COMPETITIVE ADVANTAGES

Berlandaskan prinsip "Membangun Kota, Membangun Kehidupan", Perseroan menempatkan pembangunan berkelanjutan sebagai inti operasionalnya. Keyakinan bahwa kekuatan kompetitif yang dimiliki mampu mengarahkan strategi bisnis dan menjaga posisi unggul di industri menjadi pendorong utama Perseroan. Dukungan reputasi yang kuat serta pengalaman panjang manajemen membuat Perseroan terus memperluas kapasitasnya dalam beradaptasi, berinovasi, dan menciptakan nilai bagi masyarakat maupun pemangku kepentingan. Pendekatan tersebut menegaskan komitmen Perseroan untuk tetap menjadi pemimpin dalam industri properti yang terus mengalami perubahan cepat.

Guided by the principle of "Building Cities, Building Lives," the Company places sustainable development at the heart of its operations. The belief that its competitive strengths can guide business strategies and maintain a leading position in the industry serves as a key driver for the Company. Supported by a strong reputation and extensive management experience, the Company continues to expand its capacity to adapt, innovate, and create value for both communities and stakeholders. This approach reinforces the Company's commitment to remain a leader in the rapidly evolving property industry.

1 | Inovasi Berkelanjutan
Sustainable Innovation

Dalam setiap lini usaha, Perseroan mendorong pengembangan produk yang relevan dengan kebutuhan masa kini sekaligus berorientasi pada keberlanjutan lingkungan. Pendekatan inovatif ini tidak hanya menghasilkan properti berkualitas tinggi, tetapi juga memastikan bahwa pertumbuhan Perseroan berlangsung secara konsisten di berbagai sektor bisnis yang dikelola.

In every line of business, the Company promotes the development of products that are relevant to contemporary needs while prioritizing environmental sustainability. This innovative approach not only results in high-quality properties but also ensures that the Company's growth remains consistent across the diverse business sectors it manages.

2 | Diversifikasi dan Segmentasi Produk
Product Diversification and Segmentation

Portofolio Perseroan tidak terbatas pada satu jenis pengembangan saja. Mulai dari kawasan hunian berskala besar, ruang perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan, hotel, pelayanan kesehatan, hingga fasilitas rekreasi, semuanya dikelola sebagai bagian dari strategi pemenuhan kebutuhan pasar yang beragam. Keragaman produk ini memungkinkan Perseroan merespons perubahan permintaan di berbagai wilayah dan segmentasi pasar secara lebih fleksibel.

The Company's portfolio extends beyond a single type of development. From large-scale residential areas, office spaces, apartments, shopping centers, hotels, healthcare, to recreational facilities all are managed as part of a strategy to meet the various needs of the market. This product diversity enables the Company to respond more flexibly to the changes in demand across different regions and consumer segments.

3 Ekspansi Geografis
Geographic Expansion

Jejak pembangunan Perseroan kini tersebar di berbagai wilayah Indonesia. Total 90 proyek telah dikembangkan di 34 kota, mencakup Sumatra, Jawa, Bali, Kalimantan, hingga Sulawesi. Kehadiran yang luas ini memungkinkan Perseroan menjangkau pasar baru, merespons potensi ekonomi daerah, dan mengoptimalkan peluang pengembangan di berbagai kawasan.

The Company's development footprint now spans multiple regions of Indonesia. A total of 90 projects have been developed across 34 cities, covering Sumatra, Java, Bali, Kalimantan, and Sulawesi. This wide presence allows the Company to reach new markets, tap into regional economic potential, and optimize development opportunities across various areas.

4 Reputasi *Brand* yang Kuat
Strong Brand Reputation

Nama "Ciputra" telah berkembang menjadi identitas yang identik dengan kepercayaan dan kualitas di mata masyarakat. Reputasi tersebut tidak hanya dibentuk oleh produk yang dihasilkan, tetapi juga oleh konsistensi manajemen dalam menjaga standar dan menghadirkan pengalaman yang positif bagi konsumen. Kredibilitas ini menjadi salah satu fondasi utama yang memperkuat posisi Perseroan di pasar.

The "Ciputra" name has grown to become synonymous with trust and quality, earning a top-of-mind position among the public. This reputation is built not only through the products delivered but also through the management's consistent efforts to maintain standards and provide positive customer experiences. Such credibility forms a foundational pillar that strengthens the Company's position in the market.



CitraLand City Kedamean

PERJALANAN KAMI
OUR JOURNEY

1981–1994

1981

Perjalanan bisnis Perseroan dimulai dengan pendirian PT Citra Habitat Indonesia oleh Dr. (HC) Ir. Ciputra.
The Company's business journey began with the establishment of PT Citra Habitat Indonesia by Dr. (HC) Ir. Ciputra.

1984

Langkah awal Perseroan diwujudkan melalui peluncuran proyek perumahan berskala kota (*township*) pertamanya, CitraGarden City di Jakarta.
The Company took its first major step by launching its inaugural township development project, CitraGarden City in Jakarta.

1990

Penggantian nama Perseroan menjadi PT Ciputra Development.
The Company changed its name to PT Ciputra Development.

1993

Perseroan meluncurkan proyek CitraLand Surabaya, *township* pertama dan terbesar di Surabaya, serta Ciputra Mal & Hotel Jakarta yang merupakan proyek komersial perdana Perseroan.
The Company launched CitraLand Surabaya, the first and largest township development in Surabaya, and Ciputra Mal & Hotel Jakarta, the Company's first commercial project.

1994

- Perseroan memperluas portofolio melalui pembangunan CitraRaya Tangerang, yang merupakan pengembangan *township* terbesar di Tangerang dengan luas lahan lebih dari 2.700 hektar.
- Perseroan melaksanakan penawaran umum perdana (IPO) dan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).
- The Company broadened its portfolio through the development of CitraRaya Tangerang, the largest township development in Tangerang, with a land area of over than 2,700 hectares.
- The Company conducted an initial public offering (IPO) and listed its shares on the Jakarta Stock Exchange (now Indonesia Stock Exchange).

1995–2009

1995

Perseroan menerbitkan obligasi senilai USD 100 juta untuk mendukung ekspansi bisnisnya.
The Company issued bonds amounted to USD100 million to support its business expansion.

1996

- Perseroan melakukan penawaran umum terbatas I.
- Perseroan melakukan pencatatan saham di Bursa Efek Surabaya (sekarang digabungkan dengan Bursa Efek Jakarta menjadi Bursa Efek Indonesia).
- Perseroan menerbitkan obligasi senilai Rp150 miliar.
- Perseroan menerbitkan *Transferable Loan Certificate Facility* (TLCF) senilai USD25 juta.
- The Company conducted a limited public offering I.
- The Company listed its shares on Surabaya Stock Exchange (now merged with Jakarta Stock Exchange into Indonesia Stock Exchange).
- The Company issued bond amounted to Rp150 billion.
- The Company issued a Transferrable Loan Certificate Facility (TLCF) amounted to USD25 million.

1997

Krisis ekonomi yang melanda Indonesia mendorong Perseroan untuk mulai melakukan restrukturisasi utang.
The economic crisis that hit Indonesia prompted the Company to start debt restructuring.

1999

Entitas anak Perseroan, PT Ciputra Surya Tbk (CTRS), mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).
The Company's subsidiary, PT Ciputra Surya Tbk (CTRS), listed its shares on the Jakarta Stock Exchange (now Indonesia Stock Exchange).

2000

Perseroan melakukan pembagian saham bonus.
The Company distributed bonus shares.

2005

Perseroan meluncurkan proyek CitraGarden Lampung di Sumatera dan CitraGarden Banjarmasin di Kalimantan, yang menjadi tanda dimulainya ekspansi bisnis di luar pulau Jawa.
The Company launched CitraGarden Lampung in Sumatra and CitraGarden Banjarmasin in Kalimantan, marking the start of business expansion outside Java.

2006

- Perseroan menerbitkan 2,4 miliar lembar saham tanpa hak memesan efek terlebih dahulu dalam proses penyelesaian utang.
- Perseroan juga melakukan penawaran umum terbatas II.
- The Company issued 2.4 billion shares without pre-emptive rights in relation with debt settlement process.
- The Company also conducted a limited public offering II.

2007

- Entitas Anak Perseroan, PT Ciputra Property Tbk (CTRP), melakukan penawaran umum perdana saham dan resmi tercatat di Bursa Efek Indonesia.
- Perseroan mengembangkan dan meluncurkan proyek Ciputra World Surabaya.
- The Company's subsidiary, PT Ciputra Property Tbk (CTRP), conducted an initial public offering and was officially listed on Indonesia Stock Exchange.
- The Company developed and launched Ciputra World Surabaya.

2008

Perseroan mengembangkan dan meluncurkan proyek Ciputra World 1 Jakarta.
The Company developed and launched Ciputra World 1 Jakarta.

2009

Perseroan memperluas ekspansi ke wilayah timur Indonesia melalui peluncuran CitraLand Celebes Makassar, proyek pertama Perseroan di Sulawesi.
The Company expanded further into eastern Indonesia with the launch of CitraLand Celebes Makassar, marking its first project in Sulawesi.

2011–2025

2011

Perseroan melakukan diversifikasi bisnis di sektor pelayanan kesehatan dengan mengoperasikan proyek pertamanya yaitu Ciputra Hospital Tangerang.
The Company diversified its business in health care, by operating its first project, namely Ciputra Hospital Tangerang.

2012

Perseroan memulai operasional hotel *budget* pertamanya, CitraDream Hotel Cirebon.
The Company commenced operations of its first budget hotel, CitraDream Hotel Cirebon.

2015

- Perseroan membagikan dividen saham.
- Perseroan meraih sertifikasi bangunan hijau untuk pertama kalinya melalui proyek CitraLake Suites.
- Perseroan mengembangkan dan meluncurkan proyek CitraLand City Losari di Makassar, yang menjadi proyek residensial reklamasi pertama.
- The Company distributed stock dividends.
- The Company achieved its first green building certification through CitraLake Suites project.
- The Company developed and launched CitraLand City Losari in Makassar, its first reclamation residential project.

2016

- Perseroan membagikan dividen saham.
- Perseroan memulai operasional Ciputra Mitra Hospital, proyek pelayanan kesehatan pertamanya di Kalimantan.
- The Company distributed stock dividends.
- The Company commenced operations of Ciputra Mitra Hospital, the first healthcare project in Kalimantan.

2017

Perseroan melakukan merger dengan Entitas Anak, CTRS dan CTRP.
The Company merged with its Subsidiaries, CTRS and CTRP.

2020

- Perseroan mengoperasikan mal pertamanya di Tangerang, yaitu Ciputra Mall Tangerang.
- Perseroan tercatat dalam IDX ESG Leaders Index, merupakan bentuk pengakuan atas komitmen Persereoran terhadap keberlanjutan dan tanggung jawab sosial.
- The Company started the operation of its first mall in Tangerang, Ciputra Mall Tangerang.
- The Company was included in the IDX ESG Leaders Index, a form of recognition to the Company's commitment on sustainability and social responsibility.

2021

- Perseroan mengakuisisi kepemilikan saham PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) sebesar 15%.
- Perseroan tercatat dalam ESG Sector Leaders IDX Indeks KEHATI.
- The Company acquired a 15% share ownership in PT Metropolitan Land Tbk (MTLA).
- The Company was included in ESG Sector Leaders IDX KEHATI Index.

2022

Peringkat Fitch untuk Perseroan direvisi dari stabil menjadi positive outlook, menandakan peningkatan kinerja dan prospek Perseroan yang lebih baik.
Fitch rating was on the Company revised from stable to positive outlook, a reflection of improved performance and stronger future prospects of the Company.

2023

Fitch menaikkan peringkat Perseroan menjadi BB-dengan positive outlook, mencerminkan kinerja yang terus membaik dan fundamental yang lebih solid.
Fitch upgraded the Company's rating to BB-with a positive outlook, reflecting the Company's steady improving performance and more solid fundamentals.

2024

Perseroan memulai operasi Ciputra Hospital Surabaya, rumah sakit pertamanya di Surabaya.
The Company started the operation of Ciputra Hospital Surabaya, its first hospital in Surabaya.

2025

Perseroan mencatatkan kinerja keuangan terbaik sepanjang sejarah, dengan pendapatan mencapai Rp12,6 triliun dan laba bersih sebesar Rp2,7 triliun.
The Company delivered its strongest financial performance to date, with revenue reaching Rp12,6 trillion and net profit of Rp2,7 billion.



Ciputra World 2 Jakarta

DAFTAR ISI
TABLE OF CONTENTS

2 Kesinambungan Tema
Theme Continuity

2 Sanggahan
Disclaimer

3 Prawacana
Preface

4 Keunggulan Kompetitif
Competitive Advantages

6 Perjalanan Kami
Our Journey

8 Daftar Isi
Table of Contents



KILAS KINERJA
PERFORMANCE HIGHLIGHTS

12 Ikhtisar Keuangan
Financial Highlights

14 Grafik Ikhtisar Keuangan
Financial Highlights Graph

15 Penghargaan dan Sertifikasi
Awards and Certifications

16 Ikhtisar Saham
Stock Highlights

17 Aksi Korporasi dan Sanksi Perdagangan Saham Tahun 2025
Corporate Actions and Stock Trading Sanctions In 2025



LAPORAN MANAJEMEN
MANAGEMENT REPORT

20 Laporan Dewan Komisaris
Board of Commissioners' Report

26 Laporan Direksi
Board of Directors' Report



PROFIL PERUSAHAAN
COMPANY PROFILE

36 Informasi Perusahaan
Company Information

37 Visi, Misi, dan Budaya Perusahaan
Vision, Mission, and Corporate Culture

38 Sekilas Perseroan dan Kegiatan Usaha
Company in Brief and Business Activities

40 Peta Wilayah Kegiatan Usaha
Business Coverage Map

42 Launching Baru Tahun 2025
New Launches in 2025

44 Struktur Organisasi
Organizational Structure

45 Struktur Perusahaan
Corporate Structure

48 Profil Dewan Komisaris
Profile of the Board of Commissioners

51 Profil Direksi
Profile of the Board of Directors

58 Informasi Pemegang Saham
Shareholder Information

60 Pemegang Saham Utama dan Pengendali Perusahaan
Major and Controlling Shareholders of the Company

60 Entitas Anak
Subsidiaries

64 Kronologi Pencatatan Saham
Share Listing Chronology

65 Informasi Pencatatan Efek Lainnya
Other Securities Listing Information

65 Informasi Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik
Public Accountant and Public Accounting Firm Information

66 Lembaga dan/atau Profesi Penunjang Pasar Modal Lainnya
Other Capital Market Supporting Institutions and/or Professions

66 Sumber Daya Manusia
Human Resources

69 Teknologi Informasi
Information Technology



ANALISIS & PEMBAHASAN MANAJEMEN
MANAGEMENT DISCUSSION & ANALYSIS

74 Tinjauan Makroekonomi dan Industri
Macroeconomic and Industry Overview

75 Tinjauan Operasi per Segmen Usaha
Operational Review by Business Segment

86 Analisis Kinerja Keuangan
Financial Performance Analysis

97 Rasio Keuangan
Financial Ratios

98 Kolektibilitas Piutang
Receivables Collectability

99 Struktur dan Kebijakan Permodalan
Capital Structure and Policy

100 Ikatan Material untuk Investasi Barang Modal
Material Commitment for Capital Goods Investment

100 Realisasi Investasi Barang Modal Tahun 2025
Realization of Capital Expenditures in 2025

101 Informasi Fakta Material Pasca Laporan Akuntan
Material Facts Subsequent to the Auditor's Report

101 Target dan Realisasi Tahun 2025
Targets and Realization in 2025

102 Proyeksi 2026
2026 Outlook

103 Prospek Usaha
Business Prospect

105 Aspek Pemasaran
Marketing Aspects

106 Kebijakan Dividen
Dividend Policy

106 Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum
Use of Proceeds from Public Offerings

106 Informasi Material Terkait Investasi, Ekspansi, Divestasi, Merger, Akuisisi atau Restrukturisasi Utang/Modal
Material Information Related to Investment, Expansion, Divestment, Business Merger/Consolidation,

Laporan Tahunan 2025 tersedia di:
This 2025 Annual Report is available at:

109 Perubahan Peraturan Perundang-Undangan yang Berdampak Signifikan pada Perseroan
Changes in Laws and Regulations with Significant Impact on the Company

109 Perubahan Kebijakan Akuntansi
Changes in Accounting Policies

109 Informasi Kelangsungan Usaha
Going Concern



GOVERNANSI KORPORAT
CORPORATE GOVERNANCE

112 Komitmen Perusahaan
Company's Commitment

112 Dasar Hukum
Legal Basis

113 Prinsip Governansi Korporat
Corporate Governance Principles

115 Kebijakan Governansi Korporat
Corporate Governance Policies

115 Struktur Governansi Korporat
Corporate Governance Structures

116 Rapat Umum Pemegang Saham
General Meeting of Shareholders

123 Dewan Komisaris
Board of Commissioners

131 Direksi
Board of Directors

139 Penilaian Kinerja Dewan Komisaris dan Direksi
Performance Assessment of the Board of Commissioners and Board of Directors

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

141 Komite Audit
Audit Committee

149 Fungsi Nominasi dan Remunerasi
Nomination and Remuneration Function

151 Sekretaris Perusahaan
Corporate Secretary

153 Unit Audit Internal
Internal Audit Unit

157 Akuntan Publik
Public Accountant

158 Sistem Pengendalian Internal
Internal Control System

160 Sistem Manajemen Risiko
Risk Management System

164 Perkara Hukum
Legal Cases

165 Sanksi Administratif
Administration Sanctions

165 Kode Etik
Code of Conducts

168 Budaya Perusahaan
Corporate Culture

168 Kebijakan Pemberian Kompensasi Jangka Panjang Berbasis Kinerja
Performance-Based Long-Term Compensation Policy

168 Kebijakan Pelaporan Kepemilikan Saham Anggota Dewan Komisaris dan Direksi
Share Ownership Reporting Policy for Members of the Board of Commissioners and Board of Directors

169 Sistem Pelaporan Pelanggaran
Whistleblowing System

171 Kebijakan Anti Penyuapan dan Anti-Korupsi
Anti-Bribery and Anti-Corruption Policy

172 Kebijakan Benturan Kepentingan
Conflict of Interest Policy

173 Kebijakan Keterbukaan Informasi
Information Disclosure Policy

173 Kebijakan Perlindungan Data Pribadi
Personal Data Protection Policy

174 Kebijakan Pencegahan *Insider Trading*
Insider Trading Prevention Policy

174 Transparansi Praktik *Bad Governance*
Transparency of Bad Governance Practices

175 Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Sesuai Ketentuan Otoritas Jasa Keuangan
Implementation of Corporate Governance Guidelines in Accordance with Financial Services Authority Regulations



LAPORAN KEBERLANJUTAN
SUSTAINABILITY REPORT

182 Ikhtisar Kinerja Keberlanjutan
Sustainability Performance Overview



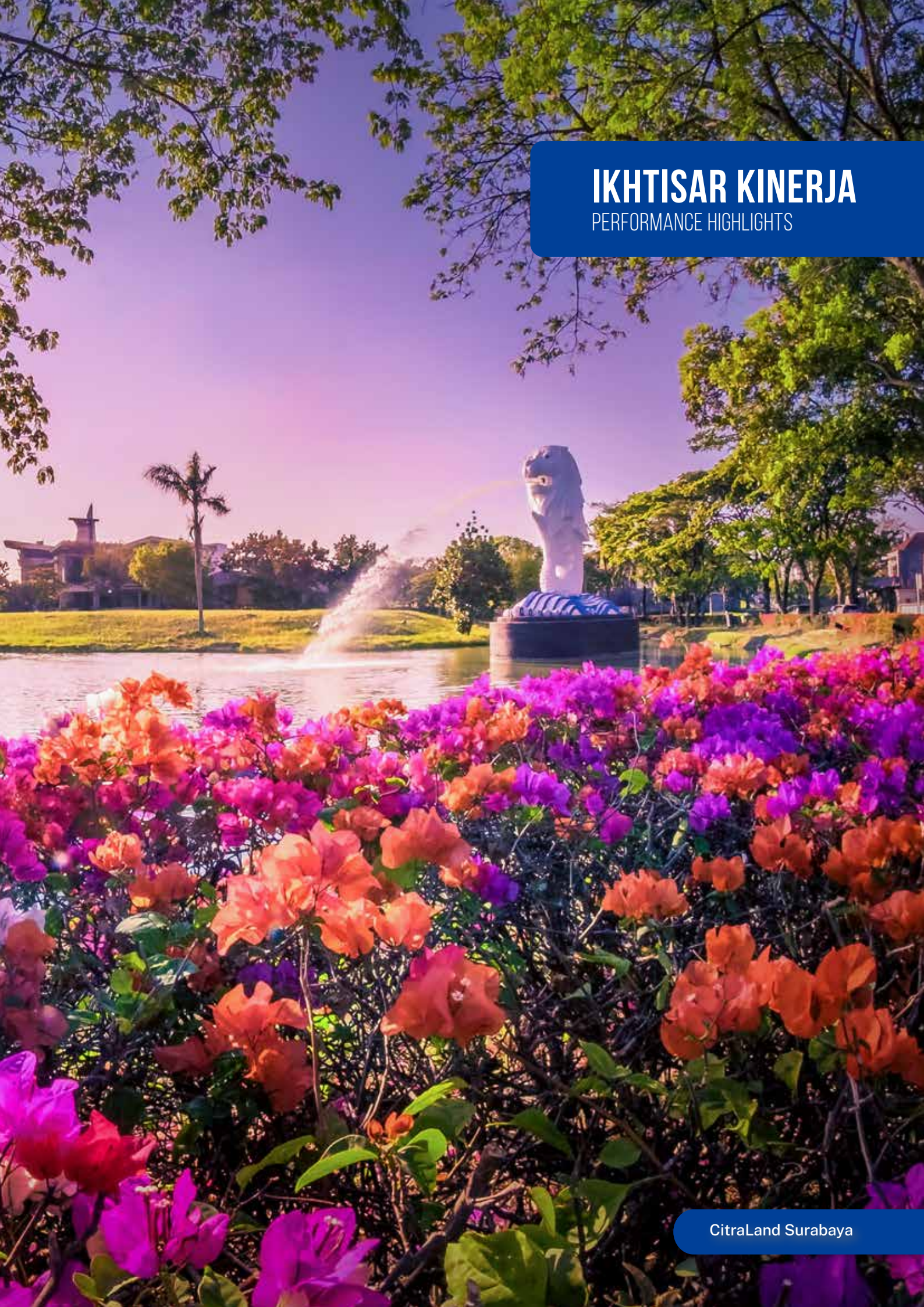
TANGGUNG JAWAB LAPORAN TAHUNAN
ANNUAL REPORT RESPONSIBILITY



LAPORAN KEUANGAN
FINANCIAL STATEMENTS



IKHTISAR KINERJA
PERFORMANCE HIGHLIGHTS



CitraLand Surabaya

IKHTISAR KEUANGAN
FINANCIAL HIGHLIGHTS

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian
Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain/in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian	2025	2024	2023	Description
Pendapatan	12,616,695	11,187,565	9,245,032	Revenues
Penjualan Bersih	10,259,505	8,909,131	7,120,570	Net Sales
Pendapatan Usaha	2,357,190	2,278,434	2,124,462	Operating Revenues
Laba Kotor	5,994,934	5,262,535	4,559,161	Gross Profit
EBITDA	4,193,256	3,682,089	3,146,685	EBITDA
Laba Usaha	3,833,766	3,447,050	2,951,424	Profit from Operations
Laba Sebelum Pajak Final dan Pajak Penghasilan	3,201,755	2,705,721	2,215,769	Profit Before Final and Income Tax
Laba Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan kepada:				Profit for the Year Attributable to:
Pemilik Entitas Induk	2,663,100	2,126,288	1,846,087	Owners of the Company
Kepentingan Non-Pengendali	154,489	201,680	62,938	Non-Controlling Interests
Jumlah	**2,817,589**	**2,327,968**	**1,909,025**	**Total**
Jumlah Laba Komprehensif yang Dapat Diatribusikan kepada:				Total Comprehensive Income Attributable to:
Pemilik Entitas Induk	2,652,258	2,103,751	1,893,198	Owners of the Company
Kepentingan Non-Pengendali	153,316	201,496	62,984	Non-Controlling Interests
Jumlah	**2,805,574**	**2,305,247**	**1,956,182**	**Total**
Laba Per Saham Dasar yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk (dalam Rupiah)	144	115	100	Basic Earnings per Share (in full Rupiah)

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
Consolidated Statements of Financial Position

(dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain/in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Uraian	2025	2024	2023	Description
ASET	47,988,422	47,022,702	44,115,215	**ASSETS**
Aset Lancar	**27,413,113**	**26,429,775**	**25,747,833**	**Current Assets**
Kas dan Setara Kas	10,362,347	10,195,216	10,601,301	Cash and Cash Equivalents
Persediaan - Aset Pengembangan Real Estat	13,013,149	12,492,560	12,088,020	Inventories - Real Estate Development Assets
Aset Lancar Lain-Lain	4,037,617	3,741,999	3,058,512	Other Current Assets
Aset Tidak Lancar	**20,575,309**	**20,592,927**	**18,367,382**	**Non-Current Assets**
Investasi pada Entitas Asosiasi dan Entitas Lainnya	1,415,808	1,347,946	1,284,761	Investment In Associates and Other Entities
Tanah untuk Pengembangan	9,906,248	9,590,551	7,553,308	Land For Development
Aset Tetap – Neto	3,255,042	3,042,347	2,834,852	Fixed Assets – Net
Properti Investasi – Neto	4,387,706	4,996,056	5,189,234	Investment Properties – Net
Aset Tidak Lancar Lain-Lain	1,610,505	1,616,027	1,505,227	Other Non-Current Assets

Uraian	2025	2024	2023	Description
LIABILITAS	**21,069,686**	**22,407,372**	**21,490,499**	**LIABILITIES**
Liabilitas Jangka Pendek	**14,242,835**	13,308,121	10,625,396	**Current Liabilities**
Utang Bank Jangka Pendek	457,322	407,322	311,551	Short-Term Bank Loans
Utang Usaha	1,255,842	1,391,321	836,999	Trade Payables
Liabilitas Kontrak	7,144,700	9,283,648	7,652,571	Contract Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun:				Current Maturities of Long-Term Liabilities
Utang Bank - Neto	1,622,839	507,954	310,606	Bank Loans - Net
Wesel Bayar - Neto	1,959,632	-	-	Notes Payable - Net
Liabilitas Jangka Pendek Lain-Lain	1,802,500	1,717,876	1,513,669	Other Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang	**6,826,851**	9,099,251	10,865,103	**Non-Current Liabilities**
Liabilitas Kontrak	683,430	1,734,976	3,109,476	Contract Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang – Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun:				Long-Term Liabilities - Net of Current Maturities:
Utang Bank - Neto	5,795,053	5,261,399	5,727,933	Bank Loans - Net
Wesel Bayar - Neto	-	1,779,681	1,741,433	Notes Payable - Net
Liabilitas Jangka Panjang Lain-Lain	348,368	323,195	286,261	Other Non-Current Liabilities
EKUITAS	**26,918,736**	**24,615,330**	**22,624,716**	**EQUITY**
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	24,068,831	21,861,375	20,046,009	Equity Attributable to Owners of the Company
Modal Saham	4,633,924	4,633,924	4,633,924	Capital Stock
Saldo Laba	15,840,252	13,622,119	11,885,081	Retained Earnings
Lainnya	3,594,655	3,605,332	3,527,004	Others
Kepentingan Non-Pengendali	2,849,905	2,753,955	2,578,707	Non-Controlling Interests

Rasio Keuangan
Financial Ratio

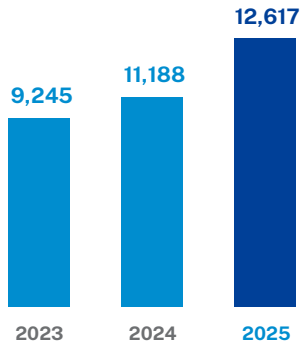
(dalam % / in %)

Uraian	2025	2024	2023	Description
RASIO PROFITABILITAS				**PROFITABILITY RATIOS**
Margin Laba Kotor	47.5%	47.0%	49.3%	Gross Profit Margin
Margin Laba Usaha	30.4%	30.8%	31.9%	Operating Profit Margin
Margin Laba Bersih	21.1%	19.0%	20.0%	Net Profit Margin
Laba Bersih terhadap Ekuitas	11.1%	9.7%	9.2%	Return on Equity
Laba Bersih terhadap Aset	5.5%	4.5%	4.2%	Return on Asset
RASIO LIKUIDITAS				**LIQUIDITY RATIOS**
Rasio Kas	72.8%	76.6%	99.8%	Cash Ratio
Rasio Lancar	192.5%	198.6%	242.3%	Current Ratio
TINGKAT SOLVABILITAS				**SOLVENCY LEVEL**
Pinjaman terhadap Ekuitas	36.5%	32.3%	35.8%	Debt to Equity
Pinjaman terhadap Aset	20.5%	16.9%	18.3%	Debt to Assets

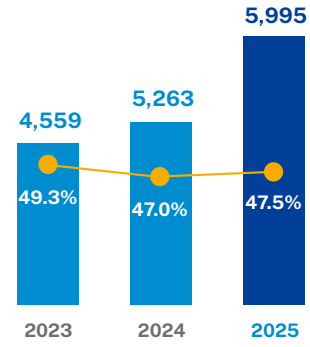
GRAFIK IKHTISAR KEUANGAN
FINANCIAL HIGHLIGHTS GRAPH

(dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain
in billion of Rupiah, unless otherwise stated)

Pendapatan
Revenues

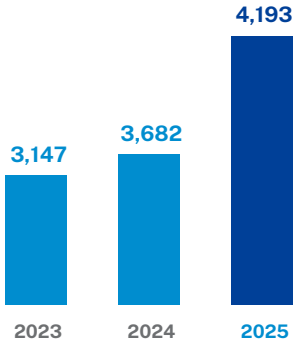


Laba Kotor
Gross Profit

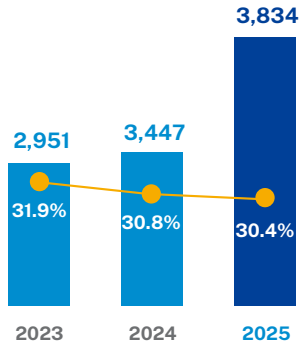


Margin Laba Kotor
Gross Profit Margin

EBITDA
EBITDA

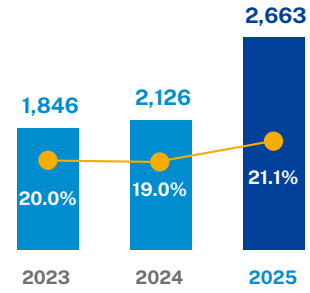


Laba Usaha
Operating Profit



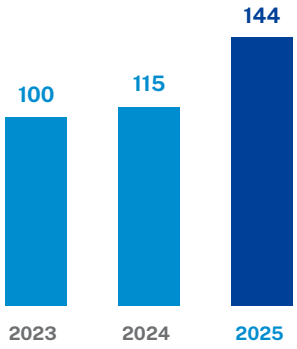
Margin Laba Usaha
Operating Profit Margin

Laba Bersih
Net Profit

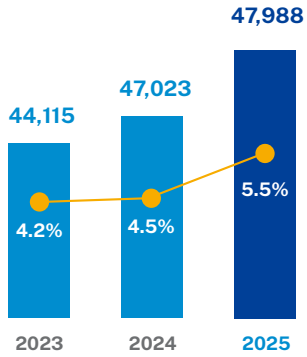


Margin Laba Bersih
Net Profit Margin

Laba Per Saham
Earnings Per Share
(Dalam Rupiah Penuh/In Full Rupiah)

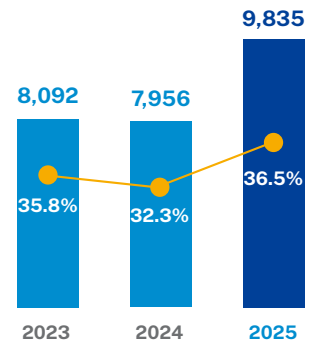


Aset
Assets



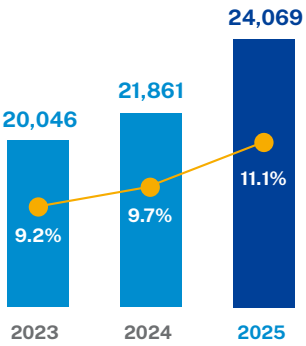
Laba Bersih terhadap Aset
Return on Assets

Pinjaman
Debts



Pinjaman terhadap Ekuitas
Debt to Equity

Ekuitas – Bersih
Equity - Net



Laba Bersih terhadap Ekuitas
Return on Equity

PENGHARGAAN DAN SERTIFIKASI
AWARDS AND CERTIFICATIONS

Sepanjang 2025, Perseroan menerima berbagai penghargaan sebagai pengakuan atas kinerja dan inovasi, sekaligus mempertahankan sertifikasi yang masih berlaku sebagai bukti konsistensi dalam standar profesional dan keberlanjutan.

Throughout 2025, the Company received various awards in recognition of its performance and innovation, while maintaining valid certifications as evidence of its consistent professional standards and commitment to sustainability.

Penghargaan
Awards



Finance Asia
Asia's Best Companies 2025

Best Real Estate Company-Indonesia (Gold)



AREBI Awards 2025
Winning in the New Era of Property Brokerage with Technology Smarter-Faster-Better

The Best Sustainable Housing Developer



Katadata ESG
Awards 2025

Governance Winner
Hospitality Sector



Disway
Awards 2025

Anugerah Brand Populer Indonesia
Kategori Properti Perumahan & Kawasan



Hubexo Asia
Awards 2025

Top Ten Developer



Investor Trust ESG
Awards 2025

Gold Star Awards
Medium Cap



Properti Indonesia
Awards 2025

Best Performance Developer



Malam Apresiasi
Emiten 2025

High Growth & High Dividend



Apresiasi Efisiensi Energi
Nasional 2025

Juara III Kategori Gedung Hemat Energi

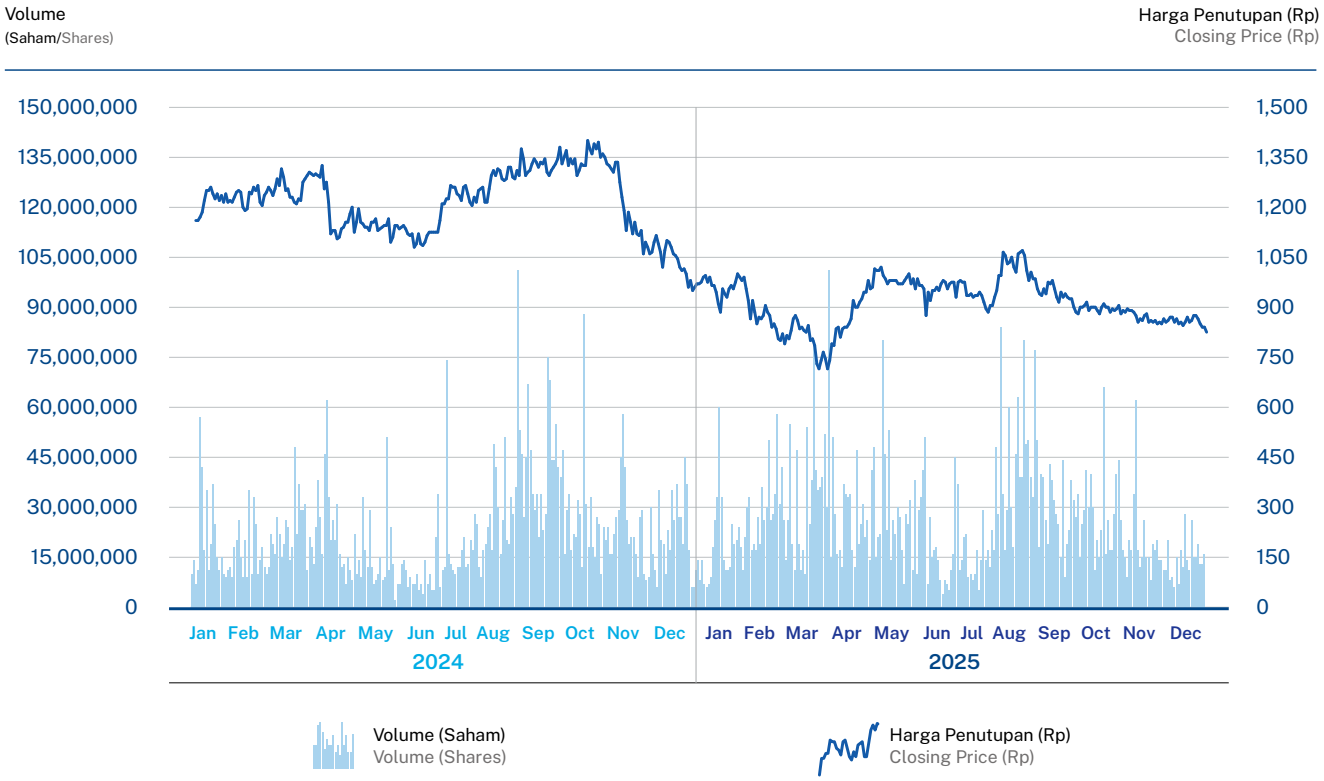


FIABCI-REI Indonesia Excellence
Awards 2025

Gold Winner Kategori Club House,
Gold Winner Kategori Waterfront Masterplan,
Silver Winner Kategori Retail

IKHTISAR SAHAM
STOCK HIGHLIGHTS

Pergerakan Harga dan Volume Saham Tahun 2024-2025
Share Price Movement and Trading Volume in 2024-2025



Uraian Description	Harga Tertinggi Highest Price (Rp)	Harga Terendah Lowest Price (Rp)	Harga Penutupan Closing Price (Rp)	Volume (Saham) Volume (Shares)	Jumlah Saham Beredar Number of Outstanding Shares	Kapitalisasi Pasar (Rp Miliar) Market Capitalization (Rp Billion)
2025						
Q1	1,035	715	750	1,531,939,900	18,535,695,255	13,902
Q2	1,050	650	955	1,514,399,800	18,535,695,255	17,702
Q3	1,110	890	930	1,774,308,600	18,535,695,255	17,238
Q4	945	830	830	1,340,568,000	18,535,695,255	15,385
2024						
Q1	1,330	1,155	1,300	1,152,376,700	18,535,695,255	24,096
Q2	1,335	1,070	1,130	857,339,800	18,535,695,255	20,945
Q3	1,410	1,115	1,330	1,909,702,100	18,535,695,255	24,652
Q4	1,430	940	980	1,469,155,500	18,535,695,255	18,165

AKSI KORPORASI DAN SANKSI PERDAGANGAN SAHAM TAHUN 2025

CORPORATE ACTIONS AND STOCK TRADING SANCTIONS IN 2025

Sepanjang tahun 2025, Perseroan tidak melaksanakan bentuk aksi korporasi apa pun yang dapat menyebabkan perubahan. Tidak terdapat kegiatan seperti pemecahan maupun penggabungan saham, penerbitan saham bonus atau dividen saham, penerbitan efek yang dapat dikonversi, perubahan struktur permodalan, ataupun penyesuaian nilai nominal dan jumlah saham yang beredar.

Pada tahun yang sama, perdagangan saham Perseroan juga tidak pernah mengalami penghentian sementara maupun penghapusan pencatatan dari bursa. Dengan demikian, saham Perseroan sepanjang 2025 tercatat dan diperdagangkan tanpa gangguan regulasi ataupun sanksi.

Throughout 2025, the Company did not undertake any corporate actions that could result in structural changes. There were no activities such as stock splits or consolidations, issuance of bonus shares or stock dividends, issuance of convertible securities, changes in capital structure, or adjustments to the par value and number of outstanding shares.

During the same year, the Company's stock trading was never subject to temporary suspension or delisting from the exchange. As such, the Company's shares in 2025 were listed and traded continuously without regulatory interruptions or sanctions.


CIPUTRA

LAPORAN MANAJEMEN
MANAGEMENT REPORT



Ciputra Hospital CitraRaya Tangerang

LAPORAN DEWAN KOMISARIS
BOARD OF COMMISSIONERS' REPORT

Dewan Komisaris aktif melaksanakan fungsi pengawasan dan secara konsisten memastikan setiap keputusan strategis Perseroan tidak hanya mendukung pencapaian target operasional dan finansial, namun juga membangun fondasi yang kuat bagi pertumbuhan jangka panjang dan menciptakan nilai keberlanjutan Perseroan.

The Board of Commissioners actively carries out its oversight function and consistently ensures that every strategic decision of the Company not only supports the achievement of operational and financial targets, but also builds a strong foundation for long-term growth and sustainable value creation.



RINA CIPUTRA SASTRAWINATA
Komisaris Utama
President Commissioner

Para Pemegang Saham dan Pemangku Kepentingan Lainnya yang terhormat,
Valued Shareholders and Stakeholders,

Puji dan syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan anugerahNya sehingga Perseroan terus bertumbuh dan meraih pencapaian optimal di tahun 2025. Atas nama Dewan Komisaris, perkenankan kami menyampaikan laporan pertanggungjawaban Dewan Komisaris atas tugas pengawasan Direksi sepanjang tahun buku 2025.

We express our praise and gratitude to Almighty God for His grace and blessings, which have enabled the Company to continue to grow and achieve optimal performance in 2025. On behalf of the Board of Commissioners, we hereby present the Board of Commissioners' report on the supervision of the Board of Directors throughout the financial year 2025.

Kondisi Makro Ekonomi dan Bisnis Properti

Perekonomian Indonesia pada tahun 2025 masih menunjukkan resiliensi yang baik di tengah kondisi ketidakpastian global dan tercatat tumbuh sebesar 5,11%. Pendukung utama pertumbuhan ekonomi di sepanjang tahun ini adalah permintaan domestik, investasi dan konsumsi Pemerintah yang stabil.

Di sisi lain, sektor properti belum mencerminkan momentum positif perekonomian secara keseluruhan dan mengalami pelemahan dengan menurunnya permintaan akibat penurunan daya beli masyarakat pada umumnya. Namun, di akhir tahun kondisi properti mulai menunjukkan perbaikan dengan adanya peningkatan permintaan rumah, khususnya tipe kecil dan menengah, demikian juga di segmen komersial terdapat perbaikan tingkat okupansi khususnya pada produk perkantoran sewa dan pergudangan.

Macroeconomic and Property Sector Conditions

Indonesia's economy in 2025 continued to demonstrate solid resilience amid global uncertainty and recorded growth of 5.11%. The key drivers of economic growth during the year were domestic demand, investment, and stable government consumption.

On the other hand, the property sector has not yet reflected the positive momentum of the overall economy and experienced a slowdown, marked by declining demand due to reduced purchasing power among the society in general. However, toward the end of the year, the property sector began to show signs of improvement, as indicated by increased demand for housing, particularly in the small and medium segments. Similarly, the commercial segment saw improvements in occupancy rates, especially in leased office and warehouse.

Fungsi Pengawasan dan Evaluasi atas Kinerja Direksi

Dewan Komisaris telah melaksanakan fungsi pengawasannya dengan memberikan arahan atas strategi Perseroan, memantau arah kebijakan strategis, memonitor pelaksanaan keputusan manajemen dan pengelolaan risiko oleh Direksi serta melakukan evaluasi dan memberikan nasihat atas dasar informasi yang diterima dari Komite Audit guna memastikan kepatuhan terhadap semua Peraturan Perusahaan supaya prinsip-prinsip Governansi Korporat tetap terjaga. Mekanismenya dilakukan antara lain melalui rapat gabungan dengan Direksi, yang selama tahun 2025 telah diadakan sebanyak 4 (empat) kali.

Supervisory Function and Evaluation of the Board of Directors' Performance

The Board of Commissioners has carried out its supervisory function by providing direction on the Company's strategy, overseeing the course of strategic policies, monitoring the implementation of management decisions and risk management by the Board of Directors, as well as conducting evaluations and providing advice based on information received from the Audit Committee to ensure compliance with all the Company regulations so that the principles of Good Corporate Governance are maintained. These mechanisms were implemented, among others, through joint meetings with the Board of Directors, which were held 4 (four) times throughout 2025.

Dewan Komisaris menilai bahwa Direksi telah merumuskan kebijakan strategis yang tepat dan melaksanakan keputusan operasional dengan konsisten dalam mengoptimalkan posisi Perseroan di dalam industri di tengah persaingan bisnis di sepanjang tahun 2025. Fokus Direksi pada strategi diversifikasi geografis dan produk properti rumah tapak (*landed residential*) dengan target pengguna akhir (*end user*) pada berbagai harga jual telah diimplementasikan dengan mempertimbangkan dinamika pasar dan daya beli konsumen. Dukungan kebijakan Pemerintah melalui insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) juga telah dioptimalkan melalui inisiatif percepatan progres konstruksi sehingga Perseroan berhasil meraih pencapaian penjualan yang cukup baik.

The Board of Commissioners assesses that the Board of Directors has formulated appropriate strategic policies and has consistently executed operational decisions in optimizing the Company's position within the industry amid business competition throughout 2025. The Board of Directors' focus on geographic diversification and landed residential property products targeting end users across various price segments has been implemented with due consideration to market dynamics and consumer purchasing power. Support from Government policies through the Value Added Tax incentive borne by the Government (PPN DTP) has also been optimized through initiatives to accelerate construction progress, enabling the Company to achieve a solid sales performance.

Dewan Komisaris juga merasa puas dan mengapresiasi pencapaian pendapatan dan laba bersih pada level tertinggi sepanjang sejarah Perseroan. Keberhasilan ini merefleksikan kapabilitas Direksi secara optimal dalam hal pengelolaan fundamental Perseroan sekaligus penciptaan nilai jangka panjang yang berkelanjutan. Selanjutnya pencapaian ini akan menjadi fondasi yang kuat bagi Perseroan dalam menghadapi berbagai tantangan bisnis di tahun-tahun mendatang.

Dewan Komisaris akan terus aktif melaksanakan fungsi pengawasan dan secara konsisten memastikan bahwa setiap keputusan strategis Perseroan tidak hanya mendukung pencapaian target operasional dan finansial, namun juga membangun fondasi yang kuat bagi pertumbuhan jangka panjang dan penciptaan nilai keberlanjutan Perseroan.

The Board of Commissioners also expresses its satisfaction and appreciation for the achievement of revenue and net profit at the highest level in the Company's history. This accomplishment reflects the Board of Directors' strong capability in managing the Company's fundamentals while creating sustainable long-term value. Furthermore, this achievement will serve as a solid foundation for the Company in navigating various business challenges in the years ahead.

The Board of Commissioners will continue to actively perform its supervisory function and consistently ensure that every strategic decision of the Company not only supports the achievement of operational and financial targets, but also builds a strong foundation for long-term growth and sustainable value creation.

Pandangan atas Penerapan prinsip Governansi Korporat

Penerapan prinsip Governansi Korporat merupakan fondasi utama dalam menjaga keberlanjutan usaha dan meningkatkan kepercayaan dari para pemangku kepentingan. Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris mencermati bahwa Direksi telah menunjukkan komitmen yang kuat dalam memastikan prinsip-prinsip governansi korporat ini telah dijalankan dalam setiap proses pengambilan keputusan dan eksekusi operasional, hingga interaksi dengan para pemangku kepentingan.

Dewan Komisaris juga mencatat beberapa inisiatif yang dilakukan Direksi untuk memperkuat kerangka Governansi Korporat, diantaranya melalui implementasi kebijakan *anti-fraud,* penyempurnaan sistem pelaporan pelanggaran dan sosialisasi kode etik secara berkelanjutan. Upaya ini dinilai penting dalam membangun lingkungan kerja yang menjunjung tinggi etika dan profesionalisme. Selanjutnya Dewan Komisaris juga menekankan pentingnya menjaga konsistensi dan melakukan penyempurnaan berkelanjutan agar praktik Governansi Korporat tetap relevan dengan perkembangan regulasi dan memberikan manfaat jangka panjang bagi para pemegang saham dan pemangku kepentingan.

Dewan Komisaris menilai bahwa penguatan sistem pengendalian internal dan manajemen risiko telah berjalan dengan baik seiring dengan meningkatnya kompleksitas kegiatan usaha Perseroan. Pengembangan kerangka manajemen risiko dan kepatuhan yang terintegrasi dengan proses bisnis serta peran Audit Internal dan Eksternal yang semakin efektif memberi keyakinan bahwa pengawasan atas operasional Perseroan telah cukup memadai dan dilakukan secara independen.

Views on the Implementation of Corporate Governance Principles

The implementation of Good Corporate Governance principles constitutes a fundamental foundation in maintaining business sustainability and enhancing stakeholders' trust. Throughout 2025, the Board of Commissioners observed that the Board of Directors has demonstrated a strong commitment to ensuring that these governance principles are embedded in every decision-making process, operational execution, and engagement with stakeholders.

The Board of Commissioners also noted several initiatives undertaken by the Board of Directors to strengthen the Corporate Governance framework, including the implementation of anti-fraud policies, the enhancement of the whistleblowing system, and the continuous dissemination of the code of conduct. These efforts are considered essential in fostering a work environment that upholds ethics and professionalism. Furthermore, the Board of Commissioners emphasizes the importance of maintaining consistency and pursuing continuous improvement to ensure that Corporate Governance practices remain relevant to evolving regulations and deliver long-term benefits to shareholders and stakeholders.

The Board of Commissioners considers that the strengthening of the internal control system and risk management has progressed well in line with the increasing complexity of the Company's business activities. The development of an integrated risk management and compliance framework aligned with business processes, coupled with the increasingly effective roles of Internal and External Audit, provides assurance that oversight of the Company's operations is adequate and conducted independently.

Dewan Komisaris juga memberi perhatian terhadap integrasi aspek lingkungan dan sosial ke dalam kerangka Governansi Korporat. Penerapan praktik efisiensi sumber daya, mitigasi dampak lingkungan serta pemberdayaan dan pengembangan sumber daya manusia menunjukkan bahwa Perseroan telah menerapkan praktik Governansi Korporat tidak hanya pada kepatuhan terhadap regulasi, tetapi juga pada penciptaan nilai berkelanjutan.

Secara keseluruhan, Dewan Komisaris menilai bahwa penerapan Governansi Korporat di Perseroan sudah berjalan dengan baik dan menjadi salah satu pilar penting dalam mendukung kinerja serta keberlanjutan usaha Perseroan ke depannya. Terkait dengan fungsi Komite Audit sebagai organ pendukung, Dewan Komisaris menilai bahwa Komite Audit telah menjalankan tugas dan tanggungjawabnya secara independen.

Arahan Strategis atas Prospek Bisnis

Di tahun 2026, kondisi perekonomian global diperkirakan masih akan menghadapi tekanan perlambatan, namun demikian ekonomi domestik diperkirakan masih tetap tumbuh, yang didukung oleh permintaan domestik yang kuat, kebijakan fiskal dan moneter yang sinergis dan inflasi yang tetap terjaga. Kondisi makro ekonomi ini akan menjadi landasan positif bagi pertumbuhan sektor properti nasional.

Dewan Komisaris mengamati bahwa permintaan akan properti residensial, terutama dari pengguna akhir diperkirakan akan tetap stabil, seiring dengan tersedianya pembiayaan perumahan dan dukungan kebijakan insentif dari Pemerintah. Sektor properti komersial juga menunjukkan potensi pertumbuhan yang baik, didorong oleh meningkatnya kebutuhan ruang usaha, fasilitas logistik dan pembangunan infrastruktur yang memperkuat konektivitas antar wilayah.

Mengantisipasi prospek tersebut, Dewan Komisaris telah memberikan arahan atas strategi pertumbuhan Perseroan di tahun 2026 yang akan tetap berfokus pada pengembangan produk residensial dan diversifikasi geografis di seluruh wilayah Indonesia. Dewan Komisaris juga menekankan bahwa keberhasilan strategi ini akan bergantung pada konsistensi pelaksanaan dan adaptasi Perseroan terhadap kondisi pasar.

Dewan Komisaris menilai langkah, rencana dan fokus strategis yang ditargetkan Direksi untuk tahun 2026 telah mencerminkan pemikiran dan perhatian yang matang terhadap dinamika bisnis dan tantangan yang mungkin dihadapi. Dewan Komisaris optimis bahwa dengan strategi yang adaptif dan implementasi yang disiplin dengan mengedepankan nilai-nilai Integritas, Profesionalisme dan *Entrepreneurship,* Perseroan akan mampu menciptakan pertumbuhan berkelanjutan dan nilai tambah bagi para pemegang saham dan pemangku kepentingan.

The Board of Commissioners also highlights the integration of environmental and social aspects into the Corporate Governance framework. The implementation of resource efficiency practices, environmental impact mitigation, as well as human capital empowerment and development, indicates that the Company has applied Corporate Governance practices not only in terms of regulatory compliance, but also in driving sustainable value creation.

Overall, the Board of Commissioners concludes that the implementation of Corporate Governance within the Company has been well executed and serves as a key pillar in supporting the Company's performance and long-term sustainability. With respect to the Audit Committee's role as a supporting organ, the Board of Commissioners assesses that the Audit Committee has carried out its duties and responsibilities independently.

Strategic Direction on Business Outlook

In 2026, the global economic environment is expected to remain under pressure from a potential slowdown. Nevertheless, the domestic economy is projected to continue growing, supported by strong domestic demand, well-coordinated fiscal and monetary policies, and a stable inflation rate. This macroeconomic condition is expected to provide a positive foundation for the growth of the national property sector.

The Board of Commissioners observes that demand for residential properties, particularly from end users, is expected to remain stable, supported by the availability of housing financing and Government incentive policies. The commercial property sector also demonstrates promising growth potential, driven by increasing demand for business space, logistics facilities, and infrastructure development that enhances inter-regional connectivity.

In anticipation of these prospects, the Board of Commissioners has provided direction on the Company's growth strategy for 2026, which will continue to focus on residential product development and geographic diversification across Indonesia. The Board of Commissioners also emphasizes that the success of this strategy will depend on consistent execution and the Company's ability to adapt to market conditions.

The Board of Commissioners assesses that the strategic initiatives, plans, and focus set by the Board of Directors for 2026 reflect careful consideration of business dynamics and potential challenges. The Board of Commissioners remains optimistic that, with adaptive strategy and disciplined execution grounded in the values of Integrity, Professionalism, and Entrepreneurship, the Company will be able to create sustainable growth and added value for shareholders and stakeholders.

Penutup

Dewan Komisaris memandang bahwa Perseroan di tahun 2025 telah konsisten dalam penciptaan nilai yang tidak hanya bersifat ekonomi, tetapi juga sosial dan lingkungan untuk memastikan pertumbuhan yang berkelanjutan dan inklusif bagi seluruh pemangku kepentingan. Ke depannya, Perseroan diharapkan untuk terus menjaga konsistensi dalam hal penerapan Governansi Korporat, manajemen risiko dan prinsip keberlanjutan demi menciptakan nilai tambah bagi pemangku kepentingan.

Akhir kata, Dewan Komisaris menyampaikan apresiasi kepada Direksi, manajemen dan seluruh karyawan atas dedikasi, kerja keras, dan loyalitasnya di sepanjang tahun 2025. Apresiasi juga kami sampaikan kepada para pemegang saham, mitra bisnis, pelanggan sebagai pemangku kepentingan atas dukungan dan kontribusi positifnya dalam keberhasilan perjalanan Perseroan. Dewan Komisaris optimis bahwa dengan kolaborasi yang kuat, Perseroan akan terus melangkah maju dan memperkuat perannya dalam penciptaan nilai jangka panjang bagi seluruh pemegang saham dan pemangku kepentingan.

Closing Remarks

The Board of Commissioners is of the view that in 2025, the Company has remained consistent in value creation that is not solely economic in nature, but also extends to social and environmental aspects, thereby ensuring sustainable and inclusive growth for all stakeholders. Going forward, the Company is expected to maintain consistency in the implementation of Corporate Governance, risk management, and sustainability principles in order to create added value for stakeholders.

Finally, the Board of Commissioners would like to express its appreciation to the Board of Directors, management, and all employees for their dedication, hard work, and loyalty throughout 2025. Appreciation is also extended to our shareholders, business partners, and customers as key stakeholders for their continued support and positive contributions to the Company's journey of success. The Board of Commissioners remains optimistic that, through strong collaboration, the Company will continue to move forward and strengthen its role in creating long-term value for all shareholders and stakeholders.

Atas Nama Dewan Komisaris
On behalf of the Board of Commissioners
PT Ciputra Development Tbk,



RINA CIPUTRA SASTRAWINATA
Komisaris Utama
President Commissioner



Citra City Sentul

LAPORAN DIREKSI
BOARD OF DIRECTORS' REPORT

Tahun 2025 kembali menjadi tahun keberhasilan Perseroan dalam menciptakan pertumbuhan berkelanjutan dengan membukukan pendapatan dan laba bersih pada level tertinggi sepanjang sejarah Perseroan melalui implementasi strategi yang terarah, disiplin eksekusi yang kuat, dan peran aktif Direksi dalam memonitor realisasi inisiatif strategis.

The year 2025 once again marked a successful period for the Company in delivering sustainable growth, as reflected in the achievement of record-high revenue and net profit through the implementation of well-directed strategies, disciplined execution, and the active role of the Board of Directors in monitoring the realization of strategic initiatives.



CANDRA CIPUTRA
Direktur Utama
President Director

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

Puji dan syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, dengan rahmat dan bimbingan-Nya, Perseroan dapat meraih sejumlah pencapaian yang sangat membanggakan baik dari sisi operasional maupun finansial. Pencapaian ini menjadi fondasi untuk melanjutkan strategi pertumbuhan, inovasi, dan pengembangan proyek yang tidak hanya memperkuat nilai ekonomi, tetapi juga memberikan manfaat nyata bagi masyarakat dan lingkungan sekitar. Setiap langkah yang kami ambil senantiasa mempertimbangkan dampak jangka panjang, sekaligus memastikan pertumbuhan usaha berkelanjutan dan penciptaan nilai bagi seluruh pemangku kepentingan.

Mewakili Direksi, saya akan menyampaikan laporan pengelolaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.

Tinjauan Makro Ekonomi dan Industri
Sepanjang tahun 2025, perekonomian global masih diwarnai oleh tingkat ketidakpastian yang tinggi, dipengaruhi oleh meningkatnya tensi ketegangan geopolitik di berbagai kawasan. Kondisi ini memberikan tekanan terhadap aktivitas perdagangan internasional serta mempengaruhi stabilitas pasar keuangan dan kepercayaan pelaku usaha.

Di tengah dinamika tersebut, perekonomian Indonesia tetap menunjukkan resiliensi yang baik dengan mencatat pertumbuhan sebesar 5,11%, naik dari tahun sebelumnya sebesar 5,03%, yang didukung oleh kinerja ekspor, investasi, dan konsumsi rumah tangga.

Industri properti sepanjang tahun 2025 menunjukkan dinamika yang fluktuatif di tengah berbagai tekanan. Secara umum kenaikan harga bahan bangunan yang mendorong kenaikan biaya produksi menyebabkan penurunan daya beli masyarakat dan kondisi suku bunga KPR yang masih relatif tinggi pada akhirnya berpengaruh terhadap permintaan (*demand*) produk properti, disamping meningkatkan potensi risiko kredit macet (*Non-Performing Loan*). Namun demikian kondisi industri properti mulai menunjukkan perbaikan pada akhir tahun dengan adanya pertumbuhan positif demand atas properti residensial, khususnya rumah tipe kecil dan menengah. Demikian juga untuk segmen komersial yang pada akhir tahun menunjukkan perbaikan tingkat okupansi, khususnya pada produk perkantoran sewa dan pergudangan.

We extend our highest gratitude to Almighty God, whose grace and guidance have enabled the Company to achieve a number of commendable milestones, both operationally and financially. These achievements serve as a solid foundation to advance our growth strategy, foster innovation, and drive project development that not only strengthens economic value but also delivers tangible benefits to the surrounding communities and the environment. Every strategic step we undertake is carefully calibrated to consider long-term implications, while ensuring sustainable business growth and creating value for all stakeholders.

On behalf of the Board of Directors, I am pleased to present the management report of the Company for the year ended 31 December 2025.

Macroeconomic and Industry Overview
Throughout 2025, the global economy continued to be characterized by heightened uncertainty, largely driven by escalating geopolitical tensions across various regions. This condition exerted pressure on international trade activities and weighed on financial market stability, as well as business sentiment and trust.

Amid these challenges, the Indonesian economy demonstrated notable resilience, recording growth of 5.11%, an increase from 5.03% in the previous year. This performance was underpinned by solid export activity, sustained investment inflows, and robust household consumption.

The property sector in 2025 experienced a fluctuating trajectory amid multiple headwinds. In general, rising construction material costs, which increased production costs, led to a moderation in purchasing power. Coupled with relatively elevated mortgage interest rates, these factors ultimately dampened demand for property products, while also increasing the risk of non-performing loans (NPLs). Nevertheless, the industry began to show signs of recovery toward the end of the year, marked by a positive uptick in demand for residential properties, particularly in the small to mid-size houses. Similarly, the commercial segment recorded improvements in occupancy rates toward year-end, especially in leased office and warehouse.

Kebijakan Strategis dan Eksekusi: Peran Direksi dalam Mencapai Tujuan Perseroan

Direksi memainkan peranan sentral dalam merumuskan strategi dan menetapkan kebijakan strategis yang memastikan pencapaian target bisnis secara optimal sekaligus menjaga kesinambungan dan fleksibilitas operasi. Dalam merumuskan strategi, Direksi mempertimbangkan berbagai faktor, diantaranya kondisi pasar, daya beli, preferensi pelanggan dan kebijakan Pemerintah. Direksi juga secara aktif memantau implementasi strategi melalui koordinasi lintas fungsi dan disiplin pengawasan atas operasional Perseroan.

Di awal tahun 2025, Perseroan telah merumuskan rencana strategis dengan menetapkan target sebesar Rp11,0 triliun untuk *presales* tahun 2025. Strategi Perseroan adalah tetap berfokus pada pemanfaatan diversifikasi geografis melalui model bisnis kerjasama operasi yang efektif untuk melakukan ekspansi ke seluruh Indonesia. Perseroan tetap berkonsentrasi pada produk perumahan untuk segmen menengah atas dengan pengguna akhir (*end user*) sebagai pendorong utama. Terkait dengan dilanjutkannya program insentif PPN DTP oleh Pemerintah, Perseroan menetapkan inisiatif strategis melalui percepatan konstruksi untuk meningkatkan pasokan (*supply*) rumah yang memenuhi kriteria PPN DTP dan menargetkan *presales* senilai minimum Rp2,0 triliun dari tambahan unit ini. *Presales* tahun 2025 juga tetap didukung oleh ketersediaan KPR yang terjangkau, yang mendukung daya beli dan permintaan.

Seiring dengan kondisi industri properti yang mengalami pelemahan di sepanjang tahun 2025, Perseroan merevisi target *presales* menjadi Rp10,0 triliun.

Dari segmen properti komersial, terkait dengan efisiensi anggaran Pemerintah dalam hal biaya perjalanan dinas, Perseroan menetapkan inisiatif strategis, diantaranya dengan melakukan diversifikasi target pasar, memperkuat segmen *leisure & experience* disamping mengoptimalkan pendapatan melalui program paket *bundling* (*bundling package*) untuk kamar, makanan dan aktivitas kegiatan (*event*).

Dalam hal keberlanjutan, Perseroan menekankan integrasi prinsip ESG ke dalam seluruh tahap pengembangan. Komitmen Perseroan untuk menciptakan masa depan yang inklusif dan berkelanjutan direalisasikan melalui strategi pengembangan proyek yang mempertimbangkan kebutuhan para pemangku kepentingan dan dampaknya dalam jangka panjang. Perseroan juga mendorong inisiatif *green mobility* melalui pemasangan Stasiun Pengisian Kendaraan Listrik Umum (SPKLU) di berbagai lokasi strategis proyek Perseroan dalam rangka mendukung upaya pengurangan emisi karbon secara berkesinambungan.

Strategic Policy and Execution: The Role of the Board of Directors in Achieving the Company's Objectives

The Board of Directors plays a pivotal role in formulating strategies and establishing strategic policies that ensure the optimal attainment of business targets, while safeguarding operational continuity and agility. In developing such strategies, the Board takes into account a range of key factors, including prevailing market conditions, purchasing power dynamics, customer preferences, and government policies. The Board also actively oversees strategy implementation through cross-functional coordination and rigorous supervision of the Company's operations.

At the beginning of 2025, the Company formulated its strategic plan by setting a presales target of Rp11.0 trillion for the year. The Company's strategy remains anchored on leveraging geographical diversification through an effective joint operation business model to support nationwide expansion. The Company continues to focus on residential products targeting the upper-middle segment, with end-users serving as the primary demand driver. In relation to the continuation of the Government's VAT incentive program (PPN DTP), the Company has introduced a strategic initiative to accelerate construction activities in order to increase the supply of eligible housing units and targets a minimum presales contribution of Rp2.0 trillion from these incremental units. Presales in 2025 is also supported by the availability of affordable mortgage financing (KPR), which underpins purchasing power and demand.

Due to softer property market conditions throughout 2025, the Company revised down the presales target to Rp10.0 trillion.

Within the commercial property segment, in response to Government budget efficiency regarding official travelling expenditures, the Company implemented several strategic initiatives, including market diversification, strengthening its leisure and experience segment, as well as optimizing revenue through bundling packages comprising accommodation, food and beverage, and curated events.

Related to sustainability, the Company emphasizes the integration of ESG principles across all stages of development. The Company's commitment to fostering an inclusive and sustainable future is reflected in its project development strategy, which carefully considers stakeholder needs and long-term impacts. Furthermore, the Company continues to promote green mobility initiatives through the installation of Public Electric Vehicle Charging Stations (SPKLU) at various strategic location in project sites, as part of its ongoing commitment to reducing carbon emissions in a sustainable and continuous manner.

Pencapaian Kinerja dan Tantangan yang Dihadapi Perseroan

Dengan implementasi strategi yang terarah dan disiplin eksekusi yang kuat serta peran aktif Direksi dalam memonitor realisasi inisiatif strategis, Perseroan mencatatkan kinerja yang optimal dan sejalan dengan target yang telah ditetapkan pada awal tahun. Tahun 2025 kembali menjadi tahun keberhasilan Perseroan dalam menciptakan pertumbuhan berkelanjutan. Perseroan membukukan pendapatan dan laba bersih pada level tertinggi sepanjang sejarah Perseroan.

Pendapatan tercatat sebesar Rp12,7 triliun, naik Rp1,4 triliun atau sekitar 13% dari tahun 2024 yang tercatat sebesar Rp11,2 triliun. Kenaikan pendapatan ini berasal dari penjualan bersih (residensial) dan pendapatan usaha (komersial) yang masing-masing naik sebesar Rp1,4 triliun dan Rp79 miliar. Dalam hal pencapaian terhadap target yang ditetapkan di awal tahun sebesar Rp12,3 triliun, pendapatan sebesar Rp12,7 triliun telah melebihi target.

Laba bersih juga tercatat mengalami peningkatan seiring dengan peningkatan pendapatan. Peningkatan sebesar Rp537 miliar pada laba bersih dari Rp2,1 triliun pada akhir tahun 2024 menjadikan laba bersih sekitar Rp2,7 triliun pada akhir 2025. Dibandingkan dengan targetnya di awal tahun sekitar Rp2,4 triliun, laba bersih Perseroan telah tercapai 9% di atas targetnya.

Dari sisi arus kas, selama tahun 2025 Perseroan mencatat surplus sebesar Rp171 miliar dan pada akhir tahun 2025 saldo kas dan setara kas Perseroan tercatat sebesar Rp10,4 triliun. Dengan saldo pinjaman sebesar Rp9,8 triliun, Perseroan mencatat *net cash position* sebesar Rp528 miliar.

Dari sisi operasional, pada segmen residensial, Perseroan pada tahun 2025 melaporkan *presales* sebesar Rp9,5 triliun, mencapai 95% dari target tahunan yang telah direvisi sebesar Rp10,0 triliun dan mencatat penurunan sebesar 14% dari tahun 2024 sebesar Rp11,0 triliun. Penurunan ini terutama disebabkan oleh melemahnya permintaan (*demand*) di sebagian besar wilayah Indonesia yang dipicu oleh penurunan daya beli masyarakat. Kondisi ini juga mengakibatkan penurunan kualitas aset secara signifikan di industri perbankan Indonesia, dimana rasio kredit macet (*Non-Performing Loan*/NPL) untuk KPR rumah tapak (*landed houses*) naik menjadi 3,65% pada Agustus 2025, tertinggi sejak Juni 2020 sebesar 2,65%. Terlepas dari pelemahan tersebut, Perseroan terus memaksimalkan *presales* dengan insentif PPN DTP melalui percepatan konstruksi produk properti yang mencatat kontribusi sebesar Rp2,7 triliun selama tahun 2025.

Achievements and Challenges Faced by the Company

With the implementation of a well-directed strategy, strong execution discipline, and the Board of Directors' active oversight in monitoring the realization of strategic initiatives, the Company delivered solid performance, broadly in line with the targets set at the beginning of the year. The year 2025 once again marked a period of success for the Company in delivering sustained growth. The Company recorded both revenue and net profit at their highest levels in its history.

Revenue was recorded at Rp12.7 trillion, an increase of Rp1.4 trillion, or approximately 13%, from Rp11.2 trillion in 2024. This increase was driven by growth in net sales (residential) and operating revenues (commercial), which rose by Rp1.4 trillion and Rp79 billion, respectively. Against the initial target of Rp12.3 trillion, revenue of Rp12.7 trillion has exceeded the target.

Net profit also increased in line with the increase of revenues. An increase of Rp537 billion brought net profit from Rp2.1 trillion in 2024 to approximately Rp2.7 trillion at the end of 2025. Compared to the initial target of approximately Rp2.4 trillion, net profit exceeded the target by 9%.

From the cash flows perspective, the Company recorded a surplus of Rp171 billion during 2025. As at year-end, cash and cash equivalents stood at Rp10.4 trillion. With total borrowings of Rp9.8 trillion, the Company maintained a net cash position of Rp528 billion.

On the operational side, in the residential segment, the Company recorded presales of Rp9.5 trillion in 2025, achieving 95% of the revised annual target of Rp10.0 trillion, and a decline of 14% from Rp11.0 trillion in 2024. This decline was primarily driven by subdued demand across most regions in Indonesia, reflecting a decline in household purchasing power. This condition also contributed to a significant deterioration in asset quality within the Indonesian banking sector, where the non-performing loan (NPL) ratio for landed housing mortgage increased to 3.65% in August 2025, the highest level since June 2020 at 2.65%. Despite this weakening environment, the Company continued to optimize presales supported by the Government's VAT incentive scheme (PPN DTP) through accelerated construction of eligible housing units, which delivered Rp2.7 trillion during 2025.

Diversifikasi geografis masih menjadi pilar strategis utama (*core strategic pilar*) yang memungkinkan Perseroan melakukan ekspansi dan memanfaatkan peluang pertumbuhan di berbagai wilayah. *Presales* tahun 2025 masih didominasi oleh wilayah Jakarta dan sekitarnya dengan kontribusi sebesar 48%. Perseroan juga terus memperkenalkan produk-produk inovatif terbaru dan mencatat *presales* dari *launching* baru sebesar Rp3,8 triliun dengan tingkat penyerapan (*take-up rate*) sebesar 50% dari total 4.126 unit baru yang ditawarkan. Selama tahun 2025 Perseroan melakukan *launching* baru atas lebih dari 20 klaster di proyek-proyek CitraGarden Bintaro, CitraGarden Serpong, CitraGarden City Jakarta, CitraLand Surabaya, Citra City Sentul dan lainnya. Sementara KPR masih menjadi pilihan utama sebagian pelanggan terkait metode pembayaran, mengkontribusi 70% dari *presales* dan merefleksikan permintaan dari pengguna akhir (*end user*).

Geographic diversification remains a core strategic pillar, enabling the Company to expand and capture growth opportunities across regions. Presales in 2025 were still dominated by Greater Jakarta, contributing 48% of total presales. The Company also continued to introduce new innovative products and recorded Rp3.8 trillion presales from new launches, with a take-up rate of 50% from total 4,126 new units offered. Throughout 2025, the Company launched more than 20 clusters across developments in CitraGarden Bintaro, CitraGarden Serpong, CitraGarden City Jakarta, CitraLand Surabaya, Citra City Sentul, and other projects. Mortgage financing (KPR) as the primary payment method for a significant portion of customers, accounted for 70% of presales and reflected demand from end users.

Segmen komersial secara keseluruhan juga membukukan kinerja positif di sepanjang tahun 2025. Pusat perbelanjaan mencatat kinerja operasional yang stabil sementara pelayanan kesehatan mencatat pertumbuhan pendapatan sebesar 14% terutama dikontribusikan oleh Ciputra Hospital Surabaya yang sudah beroperasi penuh selama tahun 2025. Hotel melaporkan penurunan sebesar 5% pada metriks *Revenue per Available Room* (RevPAR) terkait kebijakan efisiensi anggaran Pemerintah dalam hal biaya rapat dan perjalanan dinas. Kantor sewa mencatat penurunan tingkat okupansi sehubungan dengan belum pulihnya permintaan. Selama tahun 2025, portofolio segmen komersial yang terdiri dari 5 (lima) mal, 4 (empat) rumah sakit, 9 (sembilan) hotel, 3 (tiga) kantor sewa, 1 (satu) lapangan golf dan 6 (enam) *water park* mengkontribusi sekitar 19% dari total pendapatan.

The commercial segment also delivered positive performance in 2025. The shopping centers recorded stable operational performance, while the healthcare segment posted revenue growth of 14%, primarily contributed by Ciputra Hospital Surabaya, with full-year operation in 2026. The hotel segment recorded a 5% decline in Revenue per Available Room (RevPAR), affected by Government budget efficiency regarding meetings and travelling expenditure. Office for lease segment recorded a decline in occupancy, due to weak demand. During 2025, the commercial portfolio of 5 (five) malls, 4 (four) hospitals, 9 (nine) hotels, 3 (three) office for lease, 1 (one) golf course, and 6 (six) water parks, contributed approximately 19% of total revenue.



Ciputra Hospital Surabaya

Seluruh pencapaian kinerja ini merupakan bagian integral dari implementasi strategi keberlanjutan Perseroan, yang tidak hanya berfokus pada pertumbuhan finansial, tetapi juga pada penciptaan nilai jangka panjang. Melalui pendekatan tersebut, Direksi memastikan bahwa setiap langkah bisnis yang diambil tidak hanya memberikan hasil yang optimal bagi Perseroan, tetapi juga membawa dampak positif yang berkelanjutan bagi seluruh pemangku kepentingan.

These achievements form an integral part of the Company's sustainability strategy, which is not solely focused on financial growth, but also on long-term value creation. Through this approach, the Board of Directors ensures that every business initiative undertaken not only delivers optimal outcomes for the Company, but also generates sustainable positive impact for all stakeholders.

Governansi Korporat - Integrasi dengan Aspek Lingkungan dan Sosial

Perseroan menempatkan Governansi Korporat sebagai fondasi utama dalam setiap aktivitas bisnisnya. Penerapan prinsip perilaku beretika, akuntabilitas, transparansi, dan keberlanjutan menjadi pedoman Direksi untuk memastikan setiap keputusan strategis dan operasional dijalankan secara etis dan profesional.

Dalam kerangka Governansi Korporat ini, Perseroan mengintegrasikan aspek lingkungan dan sosial sebagai bagian dari strategi pengelolaan risiko dan tanggung jawab Perseroan. Perseroan secara konsisten mengadopsi praktik efisiensi sumber daya, mitigasi terhadap dampak lingkungan, serta pemberdayaan komunitas lokal dan pengembangan kapasitas karyawan Perseroan. Pendekatan ini memperkuat akuntabilitas Perseroan terhadap seluruh pemangku kepentingan sekaligus menegaskan komitmen untuk membangun pertumbuhan usaha yang berkelanjutan.

Seiring dengan meningkatnya kompleksitas usaha, Perseroan terus memperkuat efektivitas pengawasan dan pengendalian internal melalui pengembangan kerangka manajemen risiko dan kepatuhan yang terintegrasi dengan proses bisnis. Peran audit internal dan eksternal lebih diperkuat dalam hal penilaian independen dan objektivitas terhadap kecukupan pengendalian internal serta kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku. Implementasi kebijakan *anti-fraud*, penyempurnaan sistem pelaporan pelanggaran (*whistleblowing system*), dan sosialisasi kode etik secara berkelanjutan turut mendorong terciptanya budaya kerja yang menjunjung tinggi etika dan profesionalisme.

Kami merasa gembira karena kualitas penguatan Governansi Korporat ini juga diakui secara eksternal. Pada tahun 2025, Perseroan dianugerahi *Governance Winner* untuk sektor *Hospitality* pada ajang Katadata ESG *Index Awards,* serta meraih *Gold Star Awards Medium Cap* dalam Investortrust ESG *Awards*. Penghargaan-penghargaan ini mencerminkan konsistensi dan efektivitas penerapan Governansi Korporat yang mendukung keberlanjutan serta kinerja Perseroan secara menyeluruh.

Corporate Governance - Integration with Environmental and Social Aspects

The Company places Corporate Governance as core foundation of business activities. The implementation of ethical conduct, accountability, transparency, and sustainability principles serves as the guiding framework for the Board of Directors in ensuring that all strategic and operational decisions are conducted in an ethical and professional manner.

Within this Corporate Governance framework, the Company integrates environmental and social aspects as part of risk management and corporate responsibility strategis. The Company consistently adopts practices of efficiency in resources, mitigation of environmental impact, as well as empowerment of local community and development of employee capability initiatives. This approach strengthens the Company's accountability to all stakeholders while reinforcing its commitment to create sustainable business growth.

As business complexity continues to increase, the Company further enhances the effectiveness of its monitoring and internal control systems through the development of an integrated risk management and compliance framework embedded within business processes. The roles of both internal and external audit functions have been strengthened to ensure independent and objective assessments of the adequacy of internal controls and compliance with regulations. The implementation of anti-fraud policies, continuous enhancement of the whistleblowing system, and ongoing dissemination of the Code of Ethics further reinforce a corporate culture that upholds, ethics, and professionalism.

We are pleased that the strengthening of the Corporate Governance practices has also been externally recognized. In 2025, the Company received the Governance Winner award in the Hospitality sector at the Katadata ESG Index Awards, as well as the Gold Star Awards Medium Cap at the Investortrust ESG Awards. These recognitions reflect the consistency and effectiveness of the Company's Corporate Governance implementation in supporting both sustainability and performance in overall.

Selanjutnya, sejalan dengan komitmen Perseroan untuk secara konsisten memberian imbal hasil kepada pemegang saham, Perseroan telah merealisasikan pembayaran dividen tunai sebesar Rp24 per saham atau secara total Rp444,9 miliar dari laba bersih konsolidasi tahun 2024 sebesar Rp2,1 triliun dengan rasio pembayaran dividen (*Dividen Pay Out Ratio*) sebesar 21% pada tanggal 18 Juli 2025.

In addition, in line with the Company's commitment to consistently delivering returns to shareholders, the Company distributed a cash dividend of Rp24 per share, or a total of Rp444.9 billion, from the consolidated net profit of Rp2.1 trillion for 2024, representing a dividend payout ratio of 21%, paid on 18 July 2025.

Prospek Bisnis Tahun 2026

Kondisi ekonomi global di tahun 2026 masih akan dipengaruhi oleh ketidakpastian, terutama akibat ekskalasi ketegangan geopolitik di Timur Tengah yang berdampak pada terganggunya pasar energi dunia. Kondisi ini berimplikasi langsung terhadap perekonomian domestik dalam hal kinerja ekspor dan neraca perdagangan serta arus investasi dan penanaman modal. Sementara dari sisi domestik, gangguan rantai pasok berpotensi meningkatkan inflasi, melemahkan nilai tukar dan menurunkan daya beli. Kombinasi faktor-faktor ini menjadi tantangan bagi stabilitas dan pertumbuhan ekonomi nasional.

Namun demikian, ekonomi Indonesia pada tahun 2026 diproyeksikan akan tetap tumbuh pada rentang 4,9%–5,7% yang ditopang oleh permintaan domestik, kebijakan fiskal dan moneter serta stimulus untuk mendorong konsumsi rumah tangga dan investasi produktif. Inflasi diperkirakan akan tetap terjaga, sementara stabilitas nilai tukar Rupiah tetap menjadi fokus kebijakan untuk menjaga daya beli dan ekspektasi pasar. Kondisi ini memberikan landasan yang positif bagi keberlanjutan pertumbuhan sektor properti nasional. Permintaan akan properti residensial diperkirakan akan stabil, sementara untuk segmen komersial, pertumbuhan akan didorong oleh meningkatnya kebutuhan ruang usaha, fasilitas logistik, serta pengembangan infrastruktur yang memperkuat konektivitas antarwilayah.

Menangkap peluang di atas, Perseroan akan melanjutkan strategi pertumbuhan dengan tetap fokus pada pengembangan produk residensial dan secara selektif menargetkan segmen menengah atas, seiring dengan masih kuatnya permintaan dari konsumen pengguna akhir (*end user*). Perseroan juga terus menerapkan strategi diversifikasi geografis melalui model bisnis kerjasama operasi untuk mengembangkan proyek-proyek di seluruh Indonesia dengan memaksimalkan nilai *brand* "CIPUTRA". Selain itu Perseroan akan kembali memanfaatkan program insentif PPN DTP di sepanjang tahun 2026 dengan memaksimalkan peningkatan pasokan unit rumah yang memenuhi kriteria melalui strategi percepatan konstruksi.

Business Outlook 2026

The global economic environment in 2026 is expected to remain influenced by uncertainty, particularly due to the escalation of geopolitical tensions in the Middle East, which has disrupted global energy markets. This development has direct implications for the domestic economy, particularly in terms of export performance, trade balance, as well as investment and capital inflows. On the domestic front, supply chain disruptions may contribute to higher inflationary pressures, currency depreciation, and weakening purchasing power. The combination of these factors presents challenges to national economic stability and growth.

Nevertheless, the Indonesian economy is projected to grow within the range of 4.9%–5.7% in 2026, supported by domestic demand, fiscal and monetary policy measures, as well as targeted stimulus to sustain household consumption and productive investment. Inflation is expected to remain under control, while exchange rate stability of the Rupiah continues to be a key policy focus to safeguard purchasing power and market expectations. These conditions provide a constructive foundation for the continued growth of the national property sector. Demand for residential properties is expected to remain stable, while the commercial segment is anticipated to grow, driven by increasing demand for business space, logistics facilities, and infrastructure development that enhances inter-regional connectivity.

In response to these opportunities, the Company will continue to pursue its growth strategy, with a sustained focus on residential development and selective targeting of the upper-middle segment, supported by resilient end-user demand. The Company also continues to implement its geographic diversification strategy through a joint operation business model to develop projects across Indonesia, leveraging the strength of the "CIPUTRA" brand. In addition, the Company will continue to optimize the Government's VAT incentive program (PPN DTP) throughout 2026 by increasing the supply of eligible housing units through accelerated construction initiatives.

Penutup

Tahun 2025 menegaskan komitmen Perseroan untuk membangun masa depan yang lebih berkualitas bagi seluruh pemangku kepentingan. Setiap langkah yang diambil tidak hanya menekankan pencapaian kinerja finansial, tetapi juga menghasilkan manfaat sosial dan lingkungan yang nyata, sehingga pembangunan Perseroan memberikan dampak positif bagi komunitas di sekitarnya.

Mengakhiri laporan ini, kami ingin menyampaikan penghargaan setinggi-tingginya kepada Dewan Komisaris atas segala masukan, nasihat dan pengawasannya dan kepada seluruh karyawan, pemegang saham, pelanggan, dan mitra bisnis atas dukungan dan kolaborasi yang luar biasa sepanjang tahun 2025. Dengan fondasi bisnis yang kokoh, strategi yang adaptif, dan eksekusi yang disiplin, kami percaya bahwa pemberdayaan masyarakat hari ini adalah untuk penciptaan kualitas masa depan yang lebih inklusif, tangguh, dan berkelanjutan.

Closing

The year 2025 reaffirms the Company's commitment to building a higher-quality future for all stakeholders. Every initiative undertaken not only emphasizes financial performance achievements but also delivers tangible social and environmental benefits, ensuring that the Company's development activities generate a positive impact on surrounding communities.

In closing, we would like to extend our highest appreciation to the Board of Commissioners for their guidance, counsel, and oversight, as well as to all employees, shareholders, customers, and business partners for their outstanding support and collaboration throughout 2025. With a solid business foundation, an adaptive strategy, and disciplined execution, we remain confident that empowering communities today contributes to the creation of a more inclusive, resilient, and sustainable future.

Atas Nama Direksi
On behalf of the Board of Directors
PT Ciputra Development Tbk,



CANDRA CIPUTRA
Direktur Utama
President Director



PROFIL PERUSAHAAN
COMPANY PROFILE



Ciputra World 2 Jakarta

INFORMASI PERUSAHAAN
COMPANY INFORMATION

Nama Perusahaan
Company Name

PT Ciputra Development Tbk*

Tanggal Pendirian
Date of Establishment

22 Oktober 1981/October 22, 1981

Kode Saham
Stock Code

CTRA

Kegiatan Usaha
Business Activity

Aktivitas perusahaan *holding*, real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, kawasan pariwisata, kawasan industri, real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, aktivitas kantor pusat, aktivitas konsultasi manajemen lainnya, sewa guna usaha, klub golf, serta klub kebugaran dan binaraga (sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan).
Activities of holding companies, real estate owned or leased, tourism estates, industrial estates, real estate on a fee or contract basis, head office activities, other management consulting activities, leasing, golf clubs, and fitness and bodybuilding clubs (based on Indonesia Standar Industrial Classification (KBLI) according to Article 3 of the Company's Articles of Association).

Modal Dasar
Authorized Capital

Rp9.000.000.000.000 atau 36.000.000.000 saham
Rp9,000,000,000,000 or 36,000,000,000 shares

Modal Ditempatkan dan Disetor
Issued and Fully Paid-in Capital

Rp4.633.923.813.750 atau 18.535.695.255 saham
Rp4,633,923,813,750 or 18,535,695,255 shares

Kepemilikan Saham
Share Ownership

PT Sang Pelopor	**: 53.31%**
Masyarakat/Public	**: 46.69%**

Kontak
Contact

Ciputra World 1 DBS Bank Tower 39th Floor
Alamat/Address : Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5,
Jakarta 12940
Telp. : (62 21) 2988 5858, 2988 6868
Fax. : (62 21) 2988 8989
Website : www.ciputradevelopment.com
Email : investor@ciputra.com

Dasar Hukum Pendirian, Akta Pendirian dan Perubahannya
Legal Basis, Deed of Establishment and Amendments

Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI No. YA 5/417/9 tanggal 4 Juni 1982.
Perubahan akta terakhir: Akta No. 54 tanggal 24 Januari 2023 dari Notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., mengenai perubahan pasal 4 Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan pengurangan modal ditempatkan dan disetor penuh Perseroan. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam surat keputusan No. AHU-0018288. AH.01.02. Tahun 2023 tanggal 27 Maret 2023.

Decree of Minister of Justice of the Republic of Indonesia No. YA 5/417/9 dated June 4, 1982.
The latest amendment was set forth in Deed No. 54 dated January 24, 2023 by Notary Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., concerning the amendment to Article 4 of the Articles of Association related to the reduction of the Company's issued and fully paid share capital. This amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights in its Decision Letter No. AHU-0018288. AH.01.02. Tahun 2023 dated March 27, 2023.

Lembaga Pencatatan Saham
Stock Listing Institution

Bursa Efek Indonesia/Indonesia Stock Exchange
Alamat/Address : Gedung Bursa Efek Indonesia Tower 1
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53,
Jakarta Selatan 12190
Telp : 150515 (Nasional / National)
Email : contactcenter@idx.co.id
Whatsapp : +6281181150515

Tanggal Pencatatan Saham
Share Listing Date

28 Maret 1994/March 28, 1994

Daftar Keanggotaan Asosiasi
Association Membership

- Kamar Dagang dan Industri Indonesia (KADIN)/ Indonesian Chamber of Commerce and Industry;
- Asosiasi Pengusaha Indonesia (APINDO)/Indonesia Employers' Association;
- Asosiasi Emiten Indonesia (AEI)/Indonesian Public Listed Companies Association;
- Asosiasi Sekretaris Perusahaan Indonesia (ICSA)/ Indonesia Corporate Secretary Association;
- Real estat Indonesia (REI); Indonesian Real Estate Association
- Jakarta Property Institute;
- Jakarta Property Club;
- Asosiasi Pengelola Pusat Belanja Indonesia (APPBI); dan/Indonesia Shopping Center Association; and
- Federation Internationale des Administrateurs de Bien-Conselis Immobiliers (FIABCI) (International Real Estate Federation).

* Pada tahun 2025, Perseroan tidak melakukan perubahan nama/In 2025, the Company did not undergo any name changes

VISI, MISI, DAN BUDAYA PERUSAHAAN
VISION, MISSION, AND CORPORATE CULTURE

Visi
Vision

Mengembangkan sebuah grup bisnis properti dengan semangat yang unggul dan penuh inovasi, sehingga menciptakan nilai tambah dalam menyediakan kehidupan yang lebih baik bagi masyarakat dan memberikan kemakmuran dan kesejahteraan bagi para pemangku kepentingan.
To develop a property business group that strives on excellence and innovation, thereby creating added value to provide a better life for the community as well as bringing welfare and prosperity for the stakeholders.

Misi
Mission

Menjadi yang terdepan dalam bisnis properti dengan menjadi yang paling unggul, profesional dan menguntungkan, sehingga menjadi pilihan pertama bagi konsumen, menjadi tempat kerja yang paling menarik dan menantang bagi karyawan, menjadi investasi yang paling menguntungkan bagi para pemegang saham dan menjadi berkat nyata bagi masyarakat dan Tanah Air.
To become the forefront in property business by becoming the most trusted, professional and profitable company, thereby becoming the first choice for the customers, a challenging yet rewarding workplace for the employees, the best investment for shareholders and a real blessing for the community and the Country.

Budaya Perusahaan
Corporate Culture



Integritas
Integrity

Profesionalisme
Professionalism

Entrepreneurship
Entrepreneurship

Tinjauan Visi, Misi, dan Budaya Perusahaan oleh Dewan Komisaris dan Direksi
Review of the Company's Vision, Mission and Corporate Culture by Boards of Commissioners and Directors

Tinjauan atas Visi, Misi, dan Budaya Perusahaan dilakukan secara berkala guna memastikan seluruh keputusan dan aktivitas Perseroan sejalan dengan tujuan Perseroan. Peninjauan juga melibatkan Dewan Komisaris dan Direksi untuk memastikan relevansinya dengan perkembangan bisnis Perseroan. Melalui evaluasi tahun 2025, Dewan Komisaris dan Direksi menilai bahwa Visi, Misi dan Budaya Perusahaan masih relevan dengan maksud dan tujuan pendirian Perseroan dan telah sejalan dengan kondisi bisnis dan perkembangan industri saat ini. Adapun pembaruan terakhir atas ketiga pedoman tersebut dilakukan pada 22 Oktober 2012.

Review of the Company's Vision, Mission, and Corporate Culture is conducted periodically to ensure that all decisions and activities of the Company are aligned with its objectives. The review process also involves the Board of Commissioners and the Board of Directors to ensure its relevance to the Company's business developments. Based on the 2025 evaluation, the Board of Commissioners and the Board of Directors concluded that the Company's Vision, Mission, and Corporate Culture remain relevant to the Company's founding purpose and are aligned with current business conditions and industry developments. The most recent update to these guiding principles was made on October 22, 2012.

SEKILAS PERSEROAN DAN KEGIATAN USAHA
COMPANY IN BRIEF AND BUSINESS ACTIVITIES

Dengan pengalaman lebih dari empat dekade, PT Ciputra Development Tbk telah mengembangkan 90 proyek di 34 kota di seluruh Indonesia dan secara konsisten menciptakan terobosan baru guna menciptakan produk properti yang unggul, berkualitas dan inovatif.

With over four decades of experience, PT Ciputra Development Tbk has developed 90 projects in 34 cities across Indonesia and has consistently pioneered new approaches to create superior, high-quality, and innovative real estate products.



Ciputra International Jakarta

PT Ciputra Development Tbk ("Perseroan") merupakan pengembang properti terkemuka di Indonesia yang kiprahnya berakar dari visi besar pendirinya, seorang tokoh visioner di industri properti nasional, Dr. (HC) Ir. Ciputra (Alm.) dan keluarganya. Perseroan didirikan pada tahun 1981 dengan nama PT Citra Habitat Indonesia, yang pada tahun 1991 berganti nama menjadi PT Ciputra Development.

PT Ciputra Development Tbk ("the Company") is a leading property developer in Indonesia whose activities are rooted in the grand vision of its founder, a visionary figure in the national property industry, the late Dr. (HC) Ir. Ciputra and his family. The Company was founded in 1981 under the name PT Citra Habitat Indonesia, which in 1991 changed its name to PT Ciputra Development.

Perseroan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia (saat itu Bursa Efek Jakarta) melalui Penawaran Umum Perdana (*Initial Public Offering*/IPO) dan menjadi perusahaan publik pada tahun 1994. Selanjutnya dalam rangka mendukung ekspansi Perseroan, entitas anak Perseroan, PT Ciputra Surya menjadi perusahaan publik (CTRS) pada tahun 1999 yang diikuti oleh PT Ciputra Property yang melakukan IPO pada tahun 2007 (CTRP). Pada tahun 2017 Perseroan beserta CTRS dan CTRP melakukan penggabungan usaha (*merger*) sehingga menghasilkan struktur yang lebih efisien serta portofolio properti yang lebih luas dan terintegrasi.

The Company listed its shares on the Indonesia Stock Exchange (then the Jakarta Stock Exchange) through an Initial Public Offering (IPO) and became a public company in 1994. Furthermore, in order to support the Company's expansion, its subsidiaries, PT Ciputra Surya, became a public company (CTRS) in 1999, followed by PT Ciputra Property, which conducted an IPO in 2007 (CTRP). In 2017, the Company, CTRS, and CTRP merged, resulting in a more efficient structure and a broader and more integrated property portfolio.

Saat ini dengan pengalaman lebih dari empat dekade, Perseroan telah mengembangkan 90 proyek residensial dan komersial di 34 kota di seluruh Indonesia. Perseroan tetap berkomitmen untuk secara konsisten melakukan inovasi dan terobosan baru guna menciptakan produk-produk properti yang unggul, berkualitas dan menarik dengan konsep unik dan modern. Perseroan juga berkomitmen untuk membangun lebih dari sekedar sebuah properti, melainkan menghadirkan solusi ruang hidup yang inovatif, berkelanjutan dan menjadi simbol transformasi kota-kota di berbagai wilayah di Indonesia.

Currently, with more than four decades of experience, the Company has developed 90 residential and commercial projects in 34 cities throughout Indonesia. The Company remains committed to consistently making innovations and new breakthroughs to create superior, high-quality, and attractive property products with unique and modern concepts. The Company is also committed to building more than just properties, but also providing innovative and sustainable living space solutions that symbolize the transformation of cities in various regions in Indonesia.

Kegiatan Usaha
Business Activities

Perseroan membagi kegiatan usahanya dalam 2 segmen, yaitu pengembangan proyek residensial, khususnya yang berskala kota (*township residential*) serta pengembangan dan pengelolaan properti komersial.

The Company divides its business activities into two segments, namely residential project development, particularly township residential projects, and commercial property development and management.

Adapun produk residensial yang dijual atau dipasarkan secara umum terdiri dari kavling tanah, rumah hunian, ruko, apartemen dan perkantoran *strata title*. Sedangkan pengembangan dan pengelolaan properti komersial meliputi penyewaan pusat perbelanjaan dan area komersial lainnya, hotel, apartemen dan perkantoran, layanan kesehatan berupa rumah sakit dan klinik, serta fasilitas rekreasi termasuk lapangan golf, *waterpark*, dan taman hiburan (*theme park*).

The residential products sold or marketed generally consist of land plots, residential houses, shop houses, apartments, and strata title offices. Meanwhile, commercial property development and management includes the leasing of shopping centers and other commercial areas, hotels, apartments and offices, healthcare services in the form of hospitals and clinics, as well as recreational facilities including golf courses, water parks, and theme parks.

PETA WILAYAH KEGIATAN USAHA
BUSINESS COVERAGE MAP

Perseroan menghadirkan rangkaian properti yang lengkap, mulai dari kawasan hunian, apartemen hingga fasilitas perkantoran dan komersial yang dirancang untuk menjawab kebutuhan berbagai segmen pelanggan. Keragaman yang memperluas jangkauan pasar sekaligus menciptakan nilai bagi pemangku kepentingan menjadikan Perseroan sebagai perusahaan properti yang paling terdiversifikasi dalam hal lokasi geografis, produk maupun target pembeli.

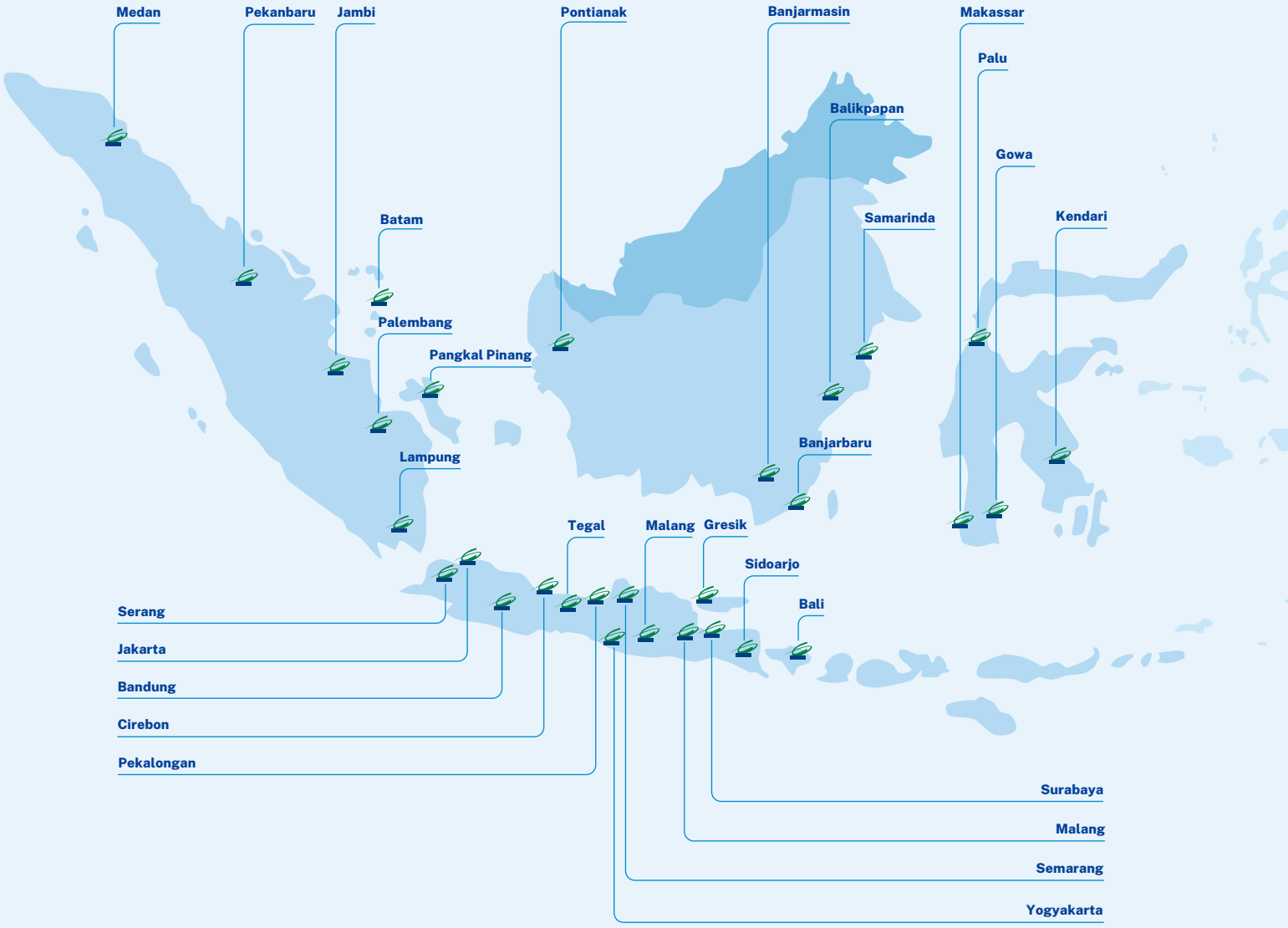
The Company offers a complete range of properties, from residential areas and apartments to office and commercial facilities designed to meet the needs of various customer segments. This diversity expands the market reach and creates value for stakeholders, making the Company the most diversified property company in terms of geographical location, products, and market target.

34 Kota / Cities

90 Proyek / Projects

70 Proyek Residensial / Residential Projects

20 Proyek Komersial / Commercial Projects



Proyek Residensial
Residential Projects

Sumatra

Medan
- CitraLand Gama City Medan
- CitraLand Helvetia Kota Deli Megapolitan
- CitraLand Tanjung Morawa Kota Deli Megapolitan
- CitraLand City Sampali Kota Deli Megapolitan

Pekanbaru
- CitraGarden Pekanbaru
- CitraLand Pekanbaru

Jambi
- CitraRaya City Jambi
- CitraLand NGK Jambi

Lampung
- CitraLand Bandar Lampung
- CitraGarden Bandar Lampung

Batam
- CitraLand Megah Batam
- CitraPlaza Nagoya Batam
- Citra Aerolink Batam

Pangkalpinang
- CitraLand Botanical City Pangkalpinang

Palembang
- CitraLand Palembang

Jawa

Jakarta dan Sekitarnya
Greater Jakarta
- CitraGarden City Jakarta
- CitraLake Suites
- CitraLiving Jakarta
- Citra Towers Kemayoran
- CitraIndah City Jonggol
- CitraLake Sawangan Depok
- CitraRaya Tangerang
- CitraLand Cibubur
- Citra Sentul Raya
- CitraGarden Puri Jakarta
- CitraGarden Serpong
- Citra City Sentul
- CitraGarden Bintaro

Yogyakarta
- CitraSun Garden Yogyakarta
- CitraGrand Mutiara Yogyakarta
- Barsa City Yogyakarta

Semarang
- CitraSun Garden Semarang
- CitraGrand Semarang
- CitraLand BSB City Semarang

Surabaya
- CitraLand Surabaya
- CitraLand The GreenLake Surabaya
- CitraLand Vittorio Surabaya
- The Taman Dayu Pandaan

Sidoarjo
- CitraHarmoni Sidoarjo
- CitraGarden Sidoarjo
- CitraIndah Sidoarjo

Malang
- CitraGarden City Malang
- CitraLand Puncak Tidar Malang

Gresik
- CitraLand Driyorejo CBD
- CitraLand City Kedamean
- CitraLand Gresik Kota

Lainnya
Others
- CitraGarden BMW Cilegon
- CitraLand Puri Serang
- Citra Maja Raya
- CitraLand Cirebon
- CitraLand Tegal
- CitraGarden Pekalongan

Bali

Tabanan
- Ciputra Beach Resort Bali

Kalimantan

Samarinda
- CitraGrand Senyiur City Samarinda
- CitraGarden City Samarinda
- CitraLand City Samarinda

Banjarbaru
- CitraMitra City Banjarbaru

Banjarmasin
- CitraLand Banjarmasin
- CitraGarden Banjarmasin
- BizPark Banjarmasin

Pontianak
- CitraGarden Aneka Pontianak

Balikpapan
- CitraCity Balikpapan

Sulawesi

Palu
- CitraLand Palu

Kendari
- CitraLand Kendari

Makassar
- CitraLand Celebes Makassar
- Vida View Makassar
- CitraLand City CPI Makassar
- CitraLand Tallasa City Makassar
- CitraGarden Makassar
- CitraGrand Galesong City Gowa

Proyek Komersial
Commercial Projects

Jawa

Jakarta dan Sekitarnya
Greater Jakarta
- Ciputra Mall & Hotel Jakarta
- Ciputra World Jakarta 1
- Ciputra World Jakarta 2
- Ciputra Mall Tangerang
- CitraDream Hotel Bintaro
- Ciputra International Jakarta
- Ciputra Hospital CitraRaya Tangerang
- Ciputra Hospital CitraGarden City
- Ciputra Medical Center
- Ciputra SMG Eye Clinic

Bandung
CitraDream Hotel Bandung

Yogyakarta
- CitraDream Hotel Yogyakarta

Cirebon
- CitraDream Hotel Cirebon

Semarang
- Ciputra Mall & Hotel Semarang
- CitraDream Hotel Semarang

Surabaya
- Ciputra World Surabaya
- Ciputra Golf, Club & Resto Surabaya
- Ciputra Hospital Surabaya

Kalimantan

Banjarmasin
- Ciputra Mitra Hospital Banjarmasin

LAUNCHING BARU TAHUN 2025
NEW LAUNCHES IN 2025

Sepanjang tahun 2025 Perseroan banyak melakukan *launching* atas klaster-kalster baru dan membukukan Rp3,8 triliun atas penjualan 2.045 unit properti dari *launching* baru ini. Informasi atas penjualan *(presales)* dari klaster-klaster baru disajikan dalam tabel di bawah ini:

Throughout 2025 the Company successfully launched new clusters and recorded Rp3.8 billion from presales of 2,045 units property from these new launches. Information of (presales) generated from these newly launched clusters are presented in the table below:

Proyek Project	Periode Period	Klaster Cluster	*Presales*	
			Rp miliar/Rp billion	Unit
CitraGarden Bintaro	Kuartal 1/1st Quarter	Calamus	521	267
	Kuartal 2/2nd Quarter	Dalbergia	269	115
CitraGarden Serpong	Kuartal 1/1st Quarter	Gavius Garden House	409	253
	Kuartal 2/2nd Quarter	Fontis Lake Villa	98	26
	Kuartal 4/4th Quarter	Hortis Phase 1	70	41
CitraGarden City Jakarta	Kuartal 2/2nd Quarter	Malta Phase 1	318	87
	Kuartal 2/2nd Quarter	Malta Phase 2	80	20
CitraLand Surabaya	Kuartal 2/2nd Quarter	Dempsey Hill Phase 2	175	60
	Kuartal 2/2nd Quarter	UC Square	158	25
	Kuartal 2/2nd Quarter	New Galleria	72	27
	Kuartal 4/4th Quarter	Northwest Garden	71	47
Citra City Sentul	Kuartal 4/4th Quarter	Sicilia	62	43
Lainnya/Other	Kuartal 1-4/1st-4th Quarter		1,500	1,034
Total			**3,803**	**2,045**



CitraGarden Bintaro - Calamus Cluster


CitraGarden Bintaro - Dalbergia Cluster


CitraLand Surabaya - New Galleria Shophouses

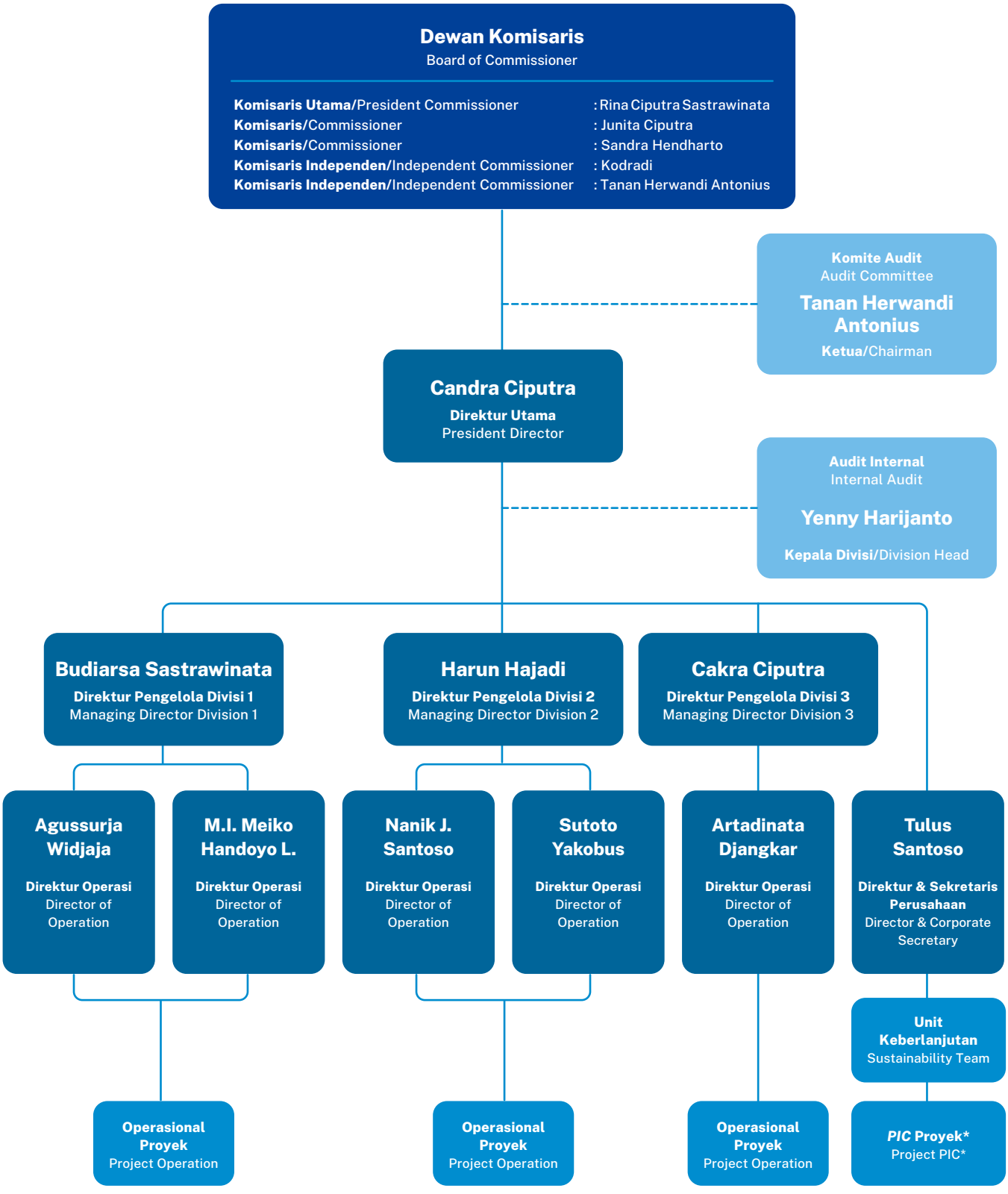

CitraLand Surabaya - Northwest Garden Cluster


Citra City Sentul - Sicilia Cluster


CitraGarden City Jakarta - Malta Cluster

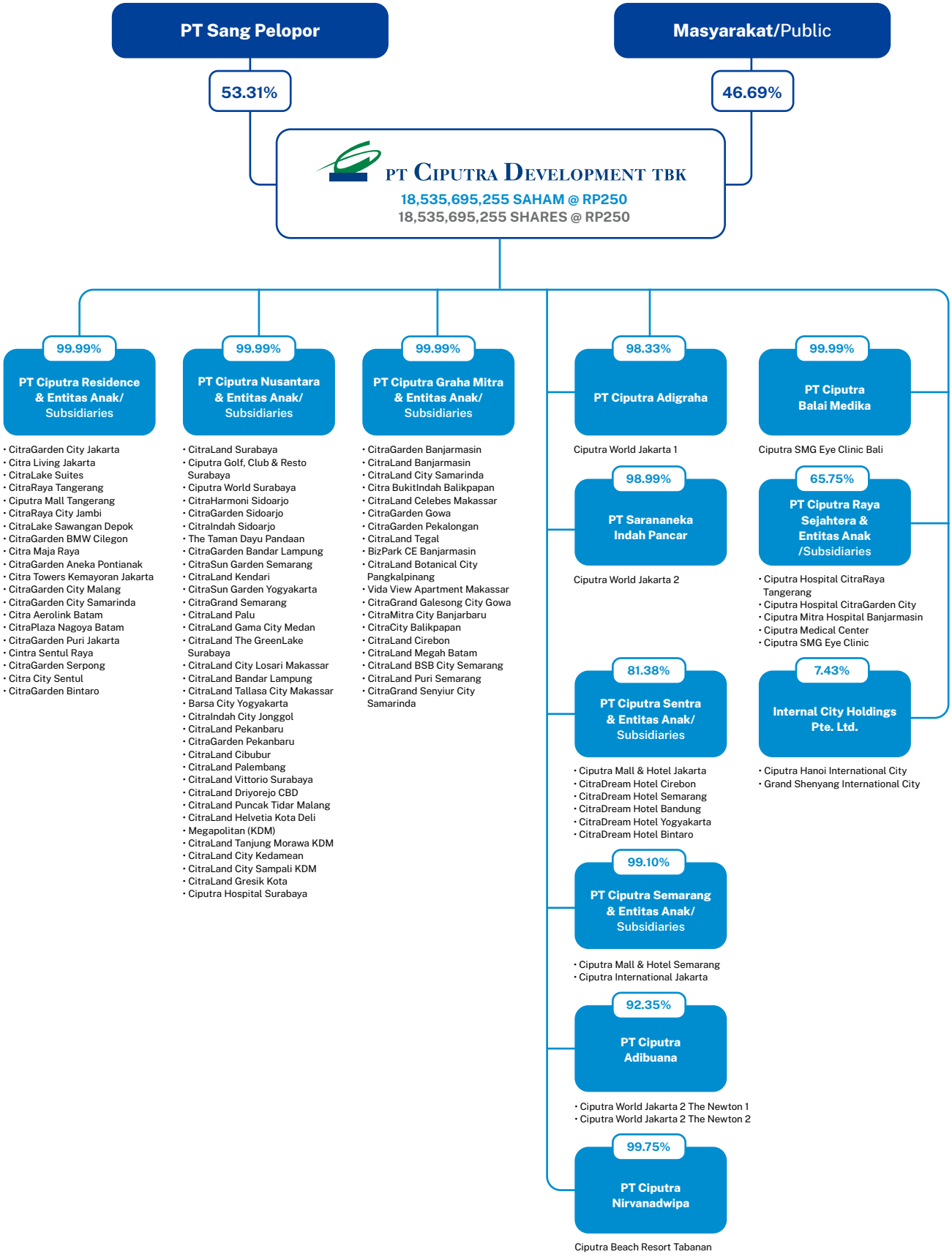

CitraGarden Serpong - Fontis Lake Villa Cluster

STRUKTUR ORGANISASI
ORGANIZATIONAL STRUCTURE



Catatan/Note:
*PIC Lingkungan, PIC Sosial, PIC Governansi, dan PIC Ekonomi/Environment PIC, Social PIC, Governance PIC, and Economic PIC

STRUKTUR PERUSAHAAN
CORPORATE STRUCTURE



DEWAN KOMISARIS
THE BOARD OF COMMISSIONERS



Dari kiri ke kanan / From left to right:

Kodradi (Komisaris Independen/Independent Commissioner)
Sandra Hendharto (Komisaris/Commissioner)
Rina Ciputra Sastrawinata (Komisaris Utama/President Commissioner)
Junita Ciputra (Komisaris/Commissioner)
Tanan Herwandi Antonius (Komisaris Independen/Independent Commissioner)

DIREKSI
THE BOARD OF DIRECTORS



Dari kiri ke kanan / From left to right:

Tulus Santoso (Direktur/Director)
M.I Meiko Handoyo L. (Direktur/Director)
Agussurja Widjaja (Direktur/Director)
Budiarsa Sastrawinata (Direktur/Director)
Candra Ciputra (Direktur Utama/President Director)
Cakra Ciputra (Direktur/Director)
Harun Hajadi (Direktur/Director)
Nanik J. Santoso (Direktur/Director)
Sutoto Yakobus (Direktur/Director)
Artadinata Djangkar (Direktur/Director)

PROFIL DEWAN KOMISARIS
PROFILE OF THE BOARD OF COMMISSIONERS



Rina Ciputra Sastrawinata
Komisaris Utama/President Commissioner

Warga Negara Indonesia, berusia 70 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 70 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. Deed No.31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	• Bachelor of Commerce, University of Auckland, Auckland, New Zealand (1977); serta/and • Master of Business Administration Degree, Claremont Graduate School, Los Angeles, USA (1980).
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Asisten Manajer Pemasaran PT Metropolitan Development Tbk (1977-1981); • Manajer Pemasaran PT Metropolitan Kentjana Tbk (1981-1983); • Komisaris PT Ciputra Residence (1989-2013); • Komisaris PT Ciputra Development Tbk (1990-2022); • Direktur Utama PT Sagotra Usaha (1996-2022); • Direktur PT Ciputra Surya Tbk (2002-2017); serta • Komisaris PT Ciputra Property Tbk (2007-2017). • Assistant Marketing Manager of PT Metropolitan Development Tbk (1977-1981); • Marketing Manager of PT Metropolitan Kentjana Tbk (1981-1983); • Commissioner of PT Ciputra Residence (1989-2013); • Commissioner of PT Ciputra Development Tbk (1990-2022); • President Director of PT Sagotra Usaha (1996-2022); • Director of PT Ciputra Surya Tbk (2002-2017); and • Commissioner of PT Ciputra Property Tbk (2007-2017).
Rangkap Jabatan Concurrent Position	• Komisaris PT Cakradigdaya Lokaraya (sejak 1990); serta • Direktur Utama PT Citra Art Management (sejak 2008). • Commissioner of PT Cakradigdaya Lokaraya (since 1990); and • President Director of PT Citra Art Management (since 2008).
Penghargaan Awards	Special Awards - Inspiring Person dari Properti Indonesia Awards 2025. Special Awards - Inspiring Person from Properti Indonesia Awards 2025.



Junita Ciputra

Komisaris/Commissioner

Warga Negara Indonesia, berusia 64 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 64 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. Deed No.31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	• Bachelor Degree in Finance, University of San Francisco, San Francisco, USA (1984); serta/and • Master Degree in Finance and Real Estate, University of Southern California, Los Angeles, USA (1988).
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Account Officer The Hibernia Bank, Amerika Serikat (1985-1987); • Komisaris PT Ciputra Residence (1996-2013). • Account Officer of The Hibernia Bank, Amerika Serikat (1985-1987); • Commissioner of PT Ciputra Residence (1996-2013).
Rangkap Jabatan Concurrent Position	• Komisaris PT Ciputra Internasional (sejak 1996); • Direktur PT Ciputra Residence (sejak 2013); • Komisaris Utama PT Asuransi Ciputra Indonesia (sejak 2016); • Wakil Presiden Komisaris PT Metropolitan Kentjana Tbk (sejak 2020); • Wakil Presiden Komisaris PT Binara Guna Mediktama (sejak 2021); serta • Presiden Komisaris PT Metropolitan Land Tbk (sejak 2021). • Commissioner of PT Ciputra Internasional (since 1996); • Director of PT Ciputra Residence (since 2013); • President Commissioner of PT Asuransi Ciputra Indonesia (since 2016); • Vice President Commissioner of PT Metropolitan Kentjana Tbk (since 2020); • Vice President Commissioner of PT Binara Guna Mediktama (since 2021); and • President Commissioner of PT Metropolitan Land Tbk (since 2021).



Sandra Hendharto

Komisaris/Commissioner

Warga Negara Indonesia, berusia 55 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 55 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. Deed No.31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	Bachelor of Science in Industrial Engineering, University of Southern California, Los Angeles, USA (1991).
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Manajer Operasional PT Bartio Budi Pharmindo (1992-1993); • Komisaris PT Ciputra Surya Tbk (1994-2017); serta • Komisaris PT Ciputra Property Tbk (1994-2017). • Operations Manager at PT Bartio Budi Pharmindo (1992-1993); • Commissioner at PT Ciputra Surya Tbk (1994-2017); and • Commissioner at PT Ciputra Property Tbk (1994-2017).
Rangkap Jabatan Concurrent Position	Komisaris Ciputra Group (sejak 1995). Commissioner of Ciputra Group (since 1995).



Kodradi

Komisaris Independen/Independent Commissioner

Warga Negara Indonesia, berusia 81 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 81 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Diangkat pertama kali sebagai Komisaris Independen melalui Akta No. 57 tanggal 14 Januari 2016, kemudian ditunjuk kembali melalui Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. First appointed as an Independent Commissioner through Deed No. 57 dated January 14, 2016, then reappointed through Deed No. 31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	Sarjana Ekonomi, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia (1969). Bachelor of Economics, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia (1969).
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Komisaris Utama PT Puri Adhi Melati (1989-1995); • Direktur PT Bank Ekspor Impor Indonesia (1995-1997); • Direktur Utama PT Bank Ekspor Impor Indonesia (1997-1998); • Direktur Utama PT Bank Bumi Daya (1998-1999); • Wakil Presiden Eksekutif Bank Mandiri (1999-2000); • Direktur Utama PT Bank Tabungan Negara (2000-2007); • Komisaris Utama PT Gedung Bank Exim (2009-2015); serta • Komisaris Utama Bank Jateng (PT BPD Jawa Tengah) (2016-2019). • President Commissioner of PT Puri Adhi Melati (1989-1995); • Director of PT Bank Ekspor Impor Indonesia (1995-1997); • President Director of PT Bank Ekspor Impor Indonesia (1997-1998); • President Director of PT Bank Bumi Daya (1998-1999); • Executive Vice President of Bank Mandiri (1999-2000); • President Director of PT Bank Tabungan Negara (2000-2007); • President Commissioner of PT Gedung Bank Exim (2009-2015); and • President Commissioner of Bank Jateng (PT BPD Jawa Tengah) (2016-2019).
Rangkap Jabatan Concurrent Position	Tidak memiliki rangkap jabatan di perusahaan atau instansi lain. Does not hold concurrent positions in any other company or institution.
Pernyataan Independensi Statement of Independence	Komisaris Independen secara resmi telah menyatakan independensi mereka melalui Surat Pernyataan Independen yang ditandatangani pada tanggal 28 Juli 2022. The Independent Commissioners have officially declared their independence through an Independent Statement signed on July 28, 2022.



Tanan Herwandi Antonius

Komisaris Independen/Independent Commissioner

Warga Negara Indonesia, berusia 65 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 65 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Diangkat pertama kali sebagai Komisaris Independen melalui Akta No. 50 tanggal 19 Agustus 2020, kemudian ditunjuk kembali melalui Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. First appointed as an Independent Commissioner through Deed No. 50 dated August 19, 2020, then reappointed through Deed No. 31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	• Insinyur Teknik Sipil, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, Indonesia (1984); • Magister Administrasi Bisnis, Institut Manajemen Prasetiya Mulya, Jakarta, Indonesia (1987); • Master of Science in Urban Development, University College London, UK (1996); • Master of Arts in Educational Psychology, University of Connecticut, Storrs, USA (2010); serta • Doctor of Distance Education, Athabasca University, Alberta, Canada (2017). • Bachelor of Civil Engineering, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, Indonesia (1984); • Master of Business Administration, Institut Manajemen Prasetiya Mulya, Jakarta, Indonesia (1987); • Master of Science in Urban Development, University College London, UK (1996); • Master of Arts in Educational Psychology, University of Connecticut, Storrs, USA (2010); and • Doctor of Distance Education, Athabasca University, Alberta, Canada (2017).
Riwayat Pekerjaan Work Experience	Direktur PT Ciputra Development Tbk (2003-2018). Director of PT Ciputra Development Tbk (2003–2018).
Rangkap Jabatan Concurrent Position	Komisaris Independen PT Metrodata Electronics Tbk (sejak 2020). Independent Commissioner of PT Metrodata Electronics Tbk (since 2020).
Pernyataan Independensi Statement of Independence	Komisaris Independen secara resmi telah menyatakan independensi mereka melalui Surat Pernyataan Independen yang ditandatangani pada tanggal 28 Juli 2022. The Independent Commissioners have officially declared their independence through an Independent Statement signed on July 28, 2022.

PROFIL DIREKSI
PROFILE OF THE BOARD OF DIRECTORS



Candra Ciputra
Direktur Utama/President Director

Warga Negara Indonesia, berusia 61 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 61 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. Deed No. 31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	Bachelor of Finance, University of San Francisco, USA (1987); serta/and Master of Business Administration in Finance, Golden Gate University, San Francisco, USA (1988).
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Direktur PT Ciputra Residence (1989-2015); • Direktur PT Ciputra Development Tbk (1990-2002); • Komisaris PT Mitra Integrasi Informatika (2007-2011). • Director of PT Ciputra Residence (1989-2015); • Director of PT Ciputra Development Tbk (1990-2002); • Commissioner of PT Mitra Integrasi Informatika (2007-2011).
Rangkap Jabatan Concurrent Position	• Direktur International City Holding Ltd., Singapura (sejak 2006); • Presiden Komisaris PT Mitra Integrasi Informatika (sejak 2011); • Presiden Komisaris PT Metrodata Electronics Tbk (sejak 2012); • Komisaris Utama PT Ciputra Residence (sejak 2015); • Presiden Komisaris PT Jaya Real Property Tbk (sejak 2020); • Presiden Komisaris PT Pembangunan Jaya (sejak 2020); serta • Komisaris PT Damai Indah Golf Tbk (sejak 2020). • Director of International City Holding Ltd., Singapore (since 2006); • President Commissioner of PT Mitra Integrasi Informatika (since 2011); • President Commissioner of PT Metrodata Electronics Tbk (since 2012); • President Commissioner of PT Ciputra Residence (since 2015); • President Commissioner of PT Jaya Real Property Tbk (since 2020); • President Commissioner of PT Pembangunan Jaya (since 2020); and • Commissioner of PT Damai Indah Golf Tbk (since 2020).
Penghargaan Awards	National Property Figure dari Golden Property Awards 2025.



Budiarsa Sastrawinata

Direktur/Director

Warga Negara Indonesia, berusia 70 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 70 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. Deed No. 31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	• Higher National Diploma in Construction, Willesden College of Technology, London, UK (1979); • Bachelor of Civil Engineering, Plymouth Polytechnic, Plymouth, UK (1981); serta • Magister Administrasi Bisnis, Institut Manajemen Prasetiya Mulya, Jakarta, Indonesia (1985). • Higher National Diploma in Construction, Willesden College of Technology, London, UK (1979); • Bachelor of Civil Engineering, Plymouth Polytechnic, Plymouth, UK (1981); • Master of Business Administration, Institut Manajemen Prasetiya
Riwayat Pekerjaan Work Experience	Komisaris Utama PT Bintaro Serpong Damai (2002-2005). President Commissioner of PT Bintaro Serpong Damai (2002–2005).
Rangkap Jabatan Concurrent Position	• Direktur Utama PT Ciputra Residence (sejak 1989); • Direktur Citra West Lake City Development Pte. Ltd., Vietnam (sejak 1997); • Direktur International City Holding Ltd., Singapura (sejak 1997); • Direktur New Victory (Shenyang) Real Estate Development Co. Ltd., Cina (sejak 2009); • Direktur PT Ciputra Hospitality (sejak 2011); • Direktur Utama PT Damai Indah Golf Tbk (sejak 2012); • Komisaris PT Pondok Indah Padang Golf Tbk (sejak 2019); serta • Komisaris PT Jurnalindo Aksara Grafika (sejak 2020). • President Director of PT Ciputra Residence (since 1989); • Director of Citra West Lake City Development Pte. Ltd., Vietnam (since 1997); • Director of International City Holding Ltd., Singapore (since 1997); • Director of New Victory (Shenyang) Real Estate Development Co. Ltd., China (since 2009); • Director of PT Ciputra Hospitality (since 2011); • President Director of PT Damai Indah Golf Tbk (since 2012); • Commissioner of PT Pondok Indah Padang Golf Tbk (since 2019); and • Commissioner of PT Jurnalindo Aksara Grafika (since 2020).
Penghargaan Awards	The Legacy dari Golden Property Awards 2025.



Harun Hajadi

Direktur/Director

Warga Negara Indonesia, berusia 64 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 64 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. Deed No. 31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	• Bachelor of Architecture, University of California, Berkeley, USA (1985); serta/and • Master of Business Administration, University of Southern California, Los Angeles, USA (1988).
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Direktur Utama PT Ciputra Surya Tbk (1990-2017); • Direktur PT Ciputra Property (1994-2007); • Direktur PT Ciputra Property Tbk (2007-2017); • Direktur PT Ciputra Residence (1996-2014); serta • Direktur PT Pembangunan Kota Tua Jakarta (2016-2019). • President Director of PT Ciputra Surya Tbk (1990-2017); • Director of PT Ciputra Property (1994-2007); • Director of PT Ciputra Property Tbk (2007-2017); • Director of PT Ciputra Residence (1996-2014); and • Director of PT Pembangunan Kota Tua Jakarta (2016-2019).
Rangkap Jabatan Concurrent Position	• Direktur Utama PT Ciputra Indah (sejak 1995); • Direktur Utama PT Ciputra Internasional (sejak 2003); • Direktur International City Holding Ltd., Singapura (sejak 2006); • Direktur PT Ciputra Raya Sejahtera (sejak 2009); serta • Direktur Utama PT Ciputra Nusantara (sejak 2011). • President Director of PT Ciputra Indah (since 1995); • President Director of PT Ciputra Internasional (since 2003); • Director of International City Holding Ltd., Singapore (since 2006); • Director of PT Ciputra Raya Sejahtera (since 2009); and • President Director of PT Ciputra Nusantara (since 2011).



Cakra Ciputra

Direktur/Director

Warga Negara Indonesia, berusia 61 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 61 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. Deed No. 31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	Bachelor of Civil Engineering, San Francisco State University, USA (1991). Bachelor of Civil Engineering, San Francisco State University, USA (1991).
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Direktur PT Ciputra Surya Tbk (1990-2017); • Direktur PT Ciputra Property (1997-2007); serta • Direktur PT Ciputra Property Tbk (2007-2017). • Director of PT Ciputra Surya Tbk (1990-2017); • Director of PT Ciputra Property (1997-2007); and • Director of PT Ciputra Property Tbk (2007-2017);
Rangkap Jabatan Concurrent Position	• Direktur PT Ciputra Residence (sejak 1989); • Direktur International City Holding Ltd., Singapura (sejak 2006); • Komisaris PT Perentjana Djaja (sejak 2009); • Direktur Utama PT Ciputra Raya Sejahtera (sejak 2009); • Direktur Utama PT Ciputra Plantation Indonesia (sejak 2010); • Komisaris PT Metropolitan Persada Internasional (sejak 2012); • Direktur PT Metropolitan Development (sejak 2016); serta • Komisaris PT Metropolitan Horison Development (sejak 2021). • Director of PT Ciputra Residence (since 1989); • Director of International City Holding Ltd., Singapore (since 2006); • Commissioner of PT Perentjana Djaja (since 2009); • President Director of PT Ciputra Raya Sejahtera (since 2009); • President Director of PT Ciputra Plantation Indonesia (since 2010); • Commissioner of PT Metropolitan Persada Internasional (since 2012); • Director of PT Metropolitan Development (since 2016); and • Commissioner of PT Metropolitan Horison Development (since 2021).



Agussurja Widjaja

Direktur/Director

Warga Negara Indonesia, berusia 64 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 64 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. Deed No. 31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	• Sarjana Teknik Sipil, Institut Teknologi Bandung, Indonesia (1985); • Master of Engineering, University of Michigan, Ann Arbor, USA (1987); serta • Master of Management, California State Polytechnic University, Pomona, USA (1989). • Bachelor of Civil Engineering, Institut Teknologi Bandung, Indonesia (1985); • Master of Engineering, University of Michigan, Ann Arbor, USA (1987); and • Master of Management, California State Polytechnic University, Pomona, USA (1989).
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Direktur PT Global Metropolitan Development (1994-2010); serta • Direktur PT Ciputra Development Tbk (2000-2003). • Director of PT Global Metropolitan Development (1994-2010); and • Director of PT Ciputra Development Tbk (2000-2003).
Rangkap Jabatan Concurrent Position	• Direktur PT Ciputra Residence (sejak 1995); • Direktur International City Holding Ltd., Singapura (sejak 2005); • Direktur PT Citra Raya Medika (sejak 2011); serta • Direktur PT Citra Semesta Raya (sejak 2011). • Director of PT Ciputra Residence (since 1995); • Director of International City Holding Ltd., Singapore (since 2005); • Director of PT Citra Raya Medika (since 2011); and • Director of PT Citra Semesta Raya (since 2011).



Artadinata Djangkar

Direktur/Director

Warga Negara Indonesia, berusia 66 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 66 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. Deed No. 31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	• Sarjana Teknik Sipil, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, Indonesia (1984); serta • Magister Administrasi Bisnis, Institut Manajemen Prasetiya Mulya, Jakarta, Indonesia (1990). • Bachelor of Civil Engineering, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, Indonesia (1984); and • Master of Business Administration, Institut Manajemen Prasetiya Mulya, Jakarta, Indonesia (1990).
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Manajer Teknik PT Indo Cipta Sejati (1984-1989); • Direktur PT Ciputra Property (1997-1998 dan 2005-2007); • Konsultan Mortgage Introducer, Sydney, Australia (2000-2004); serta • Direktur PT Ciputra Property Tbk (2007-2017). • Technical Manager of PT Indo Cipta Sejati (1984-1989); • Director at PT Ciputra Property (1997-1998 and 2005-2007); • Mortgage Introducer Consultant, Sydney, Australia (2000-2004); and • Director of PT Ciputra Property Tbk (2007-2017).
Rangkap Jabatan Concurrent Position	• Direktur PT Ciputra Sentra (sejak 2006); serta • Direktur PT Ciputra Hospitality (sejak 2011). • Director of PT Ciputra Sentra (since 2006); and • Director of PT Ciputra Hospitality (since 2011).



M.I. Meiko Handoyo L.

Direktur/Director

Warga Negara Indonesia, berusia 60 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 60 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. Deed No. 31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	• Sarjana Teknik Arsitektur, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, Indonesia (1989); serta • Magister Manajemen, Institut Manajemen Prasetiya Mulya, Jakarta, Indonesia (1999). • Bachelor of Architecture, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, Indonesia (1989); and • Master of Management, Institut Manajemen Prasetiya Mulya, Jakarta, Indonesia (1999).
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Arsitek Senior PT Candrasa Pranaguna (1997-1999); serta • Manajer Umum PT Candrasa Pranaguna (2002-2009). • Senior Architect, PT Candrasa Pranaguna (1997-1999); and • General Manager, PT Candrasa Pranaguna (2002-2009).
Rangkap Jabatan Concurrent Position	• Direktur PT Ciputra Residence (sejak 2006); serta • Direktur PT Cakradigdaya Lokaraya (sejak 2009). • Director of PT Ciputra Residence (since 2006); and • Director of PT Cakradigdaya Lokaraya (since 2009).



Nanik J. Santoso

Direktur/Director

Warga Negara Indonesia, berusia 60 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 60 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. Deed No. 31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	• Sarjana Teknik Sipil, Universitas Brawijaya, Malang, Indonesia (1987); serta • Magister Administrasi Bisnis, Institut Pendidikan dan Pembinaan Manajemen (IPPM), Jakarta, Indonesia (1993). • Bachelor of Civil Engineering, Universitas Brawijaya, Malang, Indonesia (1987); and • Master of Business Administration, Institut Pendidikan dan Pembinaan Manajemen (IPPM), Jakarta, Indonesia (1993).
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Insinyur Lapangan PT Balfour Beatty Sakti Indonesia (1988-1989); • Asisten Manajer Pengembangan Usaha PT Ciputra Development Tbk (1990-1992); • Manajer Pengembangan Usaha PT Ciputra Development Tbk (1992-1994); • Sekretaris Perusahaan PT Ciputra Development Tbk (1994-2002); serta • Direktur PT Ciputra Surya Tbk (2001-2017). • Field Engineer of PT Balfour Beatty Sakti Indonesia (1988-1989); • Assistant Business Development Manager of PT Ciputra Development Tbk (1990-1992); • Business Development Manager of PT Ciputra Development Tbk (1992-1994); • Corporate Secretary of PT Ciputra Development Tbk (1994-2002); and • Director of PT Ciputra Surya Tbk (2001-2017).
Rangkap Jabatan Concurrent Position	• Direktur PT Ciputra Indah (sejak 2002); • Direktur PT Ciputra Internasional (sejak 2003); serta • Direktur PT Ciputra Nusantara (sejak 2011). • Director of PT Ciputra Indah (since 2002); • Director of PT Ciputra Internasional (since 2003); and • Director of PT Ciputra Nusantara (since 2011).



Sutoto Yakobus

Direktur/Director

Warga Negara Indonesia, berusia 64 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 64 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. Deed No. 31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	• Sarjana Teknik Sipil, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia (1985); serta • Magister Administrasi Bisnis, Institut Pendidikan dan Pembinaan Manajemen (IPPM), Jakarta, Indonesia (1987). • Bachelor of Civil Engineering, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia (1985); and • Master of Business Administration, Institut Pendidikan dan Pembinaan Manajemen (IPPM), Jakarta, Indonesia (1987).
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Manajer Pemasaran Proyek CitraGarden City Jakarta (1989-1990); • Manajer Umum PT Ciputra Semarang (1990-1993); • Manajer Umum PT Ciputra Surya (1993-1995); • Direktur PT Ciputra Surya (1995-1999); serta • Direktur PT Ciputra Surya Tbk (1999-2017). • Marketing Manager of CitraGarden City Jakarta Project (1989-1990); • General Manager of PT Ciputra Semarang (1990-1993); • General Manager of PT Ciputra Surya (1993-1995); • Director of PT Ciputra Surya (1995-1999); and • Director of PT Ciputra Surya Tbk (1999-2017).
Rangkap Jabatan Concurrent Position	• Direktur Utama PT Ciputra Graha Prima (sejak 2002); serta • Direktur PT Aswin Anugerah (sejak 2002). • President Director of PT Ciputra Graha Prima (since 2002); and • Director of PT Aswin Anugerah (since 2002).



Tulus Santoso
Direktur/Director

Warga Negara Indonesia, berusia 66 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian citizen, 66 years old, domiciled in Jakarta.

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022. Deed No. 31 dated August 11, 2022.
Riwayat Pendidikan dan/atau Sertifikasi Education Background and/or Certification	• Sarjana Ekonomi, Universitas Kristen Satya Wacana, Salatiga, Indonesia (1982); serta • Magister Akuntansi, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia (2001). • Bachelor of Economics, Universitas Kristen Satya Wacana, Salatiga, Indonesia (1982); and • Master of Accounting, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia (2001).
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Manajer Keuangan PT Wisma Sarana Teknik (1982-1985); serta • Manajer Keuangan PT Bina Putera Teknik (1983-1985). • Finance Manager of PT Wisma Sarana Teknik (1982-1985); and • Finance Manager of PT Bina Putera Teknik (1983-1985).
Rangkap Jabatan Concurrent Position	Sekretaris Perusahaan PT Ciputra Development Tbk (sejak 2003). Corporate Secretary of PT Ciputra Development Tbk (since 2003).



BOD Meeting 2025

Perubahan Komposisi Dewan Komisaris dan Direksi beserta Alasan Perubahannya
Changes in the Composition of the Board of Commissioners and the Board of Directors and the Reasons for Such Changes

Pada tahun 2025, terdapat perubahan komposisi Dewan Komisaris Perseroan dengan pengunduran diri Bapak Thomas Bambang dari jabatan Komisaris Independen. Komposisi Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan saat ini telah memenuhi ketentuan Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.

In 2025, there was a change in the composition of the Company's Board of Commissioners due to the resignation of Mr. Thomas Bambang from his position as Independent Commissioner. The current composition of the Board of Commissioners and the Board of Directors fully complies with the provisions of OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014 concerning the Board of Directors and the Board of Commissioners of Issuers or Public Companies.

Hubungan Afiliasi Dewan Komisaris, Direksi, dan Pemegang Saham Utama/Pengendali
Affiliation Between the Board of Commissioners, the Board of Directors, and Major/Controlling Shareholders

Nama Name	**Anggota Dewan Komisaris** Member of the Board of Commissioners					**Anggota Direksi** Member of the Board of Directors									
	Rina Ciputra Sastrawinata	**Junita Ciputra**	**Sandra Hendharto**	**Kodradi**	**Tanan Herwandi Antonius**	**Candra Ciputra**	**Budiarsa Sastrawinata**	**Harun Hajadi**	**Cakra Ciputra**	**Agussurja Widjaja**	**Artadinata Djangkar**	**M.I. Meiko Handoyo L.**	**Nanik J. Santoso**	**Sutoto Yakobus**	**Tulus Santoso**
Hubungan Afiliasi dengan Dewan Komisaris/Affiliation with the Board of Commissioners															
Rina Ciputra Sastrawinata		√	√	x	x	√	√	√	√	x	x	x	x	x	x
Junita Ciputra	√		√	x	x	√	√	√	√	x	x	x	x	x	x
Sandra Hendharto	√	√		x	x	√	√	√	√	x	x	x	x	x	x
Kodradi	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Tanan Herwandi Antonius	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hubungan Afiliasi Dengan Dewan Direksi/Hubungan Afiliasi Dengan Dewan Direksi															
Candra Ciputra	√	√	√	x	x		√	√	√	x	x	x	x	x	x
Budiarsa Sastrawinata	√	√	√	x	x	√		√	√	x	x	x	x	x	x
Harun Hajadi	√	√	√	x	x	√	√		√	x	x	x	x	x	x
Cakra Ciputra	√	√	√	x	x	√	√	√		x	x	x	x	x	x
Agussurja Widjaja	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x
Artadinata Djangkar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x
M.I. Meiko Handoyo L.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x
Nanik J. Santoso	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x
Sutoto Yakobus	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x
Tulus Santoso	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Hubungan Afiliasi dengan Pemegang Saham Utama/Pengendali Affiliate Relationship with the Major/Controlling Shareholders	√	√	√	x	x	√	√	√	√	x	x	x	x	x	x

Keterangan/Description: √ = Ya/Yes x = Tidak/No

INFORMASI PEMEGANG SAHAM
SHAREHOLDER INFORMATION

Komposisi Pemegang Saham Perseroan
Composition of the Company's Shareholders

Pemegang Saham Shareholders	1 Januari 2025 January 1, 2025		31 Desember 2025 December 31, 2025	
	Jumlah Saham (Saham) Total Shares (Shares)	Kepemilikan (%) Ownership (%)	Jumlah Saham (Saham) Total Shares (Shares)	Kepemilikan (%) Ownership (%)
Kepemilikan 5% atau Lebih/Ownership of 5% or Above				
PT Sang Pelopor	9,882,123,998	53.31	9,882,123,998	53.31
Kepemilikan di Bawah 5%/Ownership of Less than 5%				
Masyarakat/Public	8,653,571,257	46.69	8,653,571,257	46.69
Jumlah/Total	**18,535,695,255**	**100.00**	**18,535,695,255**	**100.00**

Komposisi Kepemilikan Saham oleh Dewan Komisaris dan Direksi
Composition of Share Ownership by the Board of Commissioners and the Board of Directors

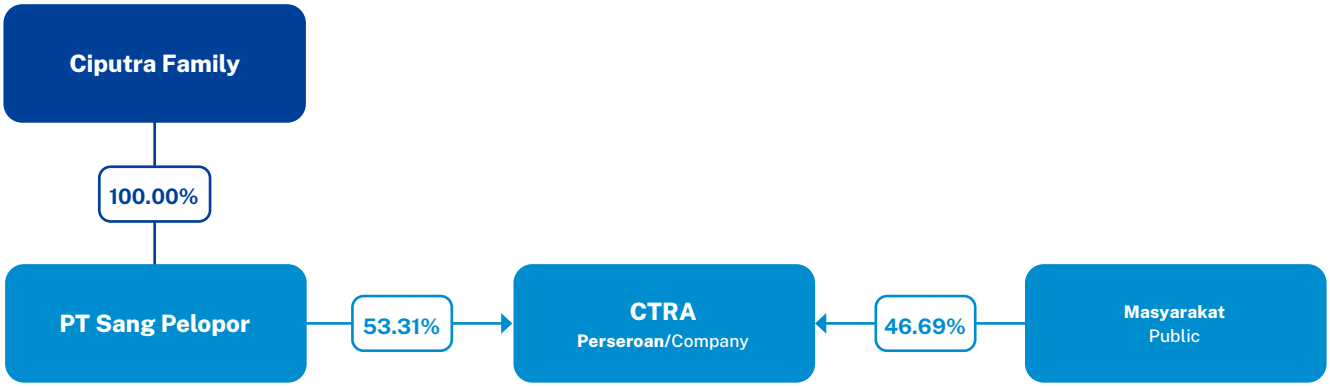
Nama Name	Jabatan Position	1 Januari 2025 January 1, 2025		31 Desember 2025 December 31, 2025		Status Kepemilikan Saham Share Ownership Status
		Jumlah Saham (Saham) Total Shares (Shares)	Kepemilikan Ownership (%)	Jumlah Saham (Saham) Total Shares (Shares)	Kepemilikan Ownership (%)	
Dewan Komisaris/Board of Commissioners						
Rina Ciputra Sastrawinata	Komisaris Utama President Commissioner	2,227,486,892	12.02	2,231,975,812	12.04	Tidak Langsung Indirect
Junita Ciputra	Komisaris Commissioner	2,238,667,046	12.08	2,243,393,916	12.10	Tidak Langsung Indirect
Sandra Hendharto	Komisaris Commissioner	-	-	-	-	-
Kodradi	Komisaris Independen Independent Commissioner	-	-	-	-	-
Tanan Herwandi Antonius	Komisaris Independen Independent Commissioner	-	-	-	-	-
Sub-Jumlah/Sub-Total		**4,466,153,938**	**24.09%**	**4,475,369,728**	**24.14%**	
Direksi/Board of Dirctors						
Candra Ciputra	Direktur Utama President Director	2,227,486,892	12.02	2,231,975,812	12.04	Tidak Langsung Indirect
Budiarsa Sastrawinata	Direktur Director	-	-	-	-	-
Harun Hajadi	Direktur Director	14,399,560	0.08	14,399,560	0.08	Langsung Direct
		11,180,154	0.06	11,418,104	0.06	Tidak Langsung Indirect
Cakra Ciputra	Direktur Director	2,227,486,892	12.02	2,231,975,812	12.04	Tidak Langsung Indirect
Agussurja Widjaja	Direktur Director	-	-	-	-	-

Nama Name	Jabatan Position	1 Januari 2025 January 1, 2025		31 Desember 2025 December 31, 2025		Status Kepemilikan Saham Share Ownership Status
		Jumlah Saham (Saham) Total Shares (Shares)	Kepemilikan Ownership (%)	Jumlah Saham (Saham) Total Shares (Shares)	Kepemilikan Ownership (%)	
Artadinata Djangkar	Direktur Director	-	-	-	-	-
M.I. Meiko Handoyo L.	Direktur Director	-	-	-	-	-
Nanik J. Santoso	Direktur Director	857,039	0.00	857,039	0.00	Langsung Direct
Sutoto Yakobus	Direktur Director	174,942	0.00	174,942	0.00	Langsung Direct
Tulus Santoso	Direktur Director	355,237	0.00	405,237	0.00	Langsung Direct
Sub-Jumlah/Sub-Total		**4,481,940,716**	**24.18%**	**4,491,206,506**	**24.23%**	
Jumlah/Total		**8,948,094,655**	**48.27%**	**8,966,576,235**	**48.37%**	

Komposisi Kepemilikan Saham oleh Pemodal Nasional dan Asing
Composition of Share Ownership by Domestic and Foreign Investors

Nama Name	1 Januari 2025 January 1, 2025			31 Desember 2025 December 31, 2025		
	Jumlah Pemegang Saham Number of Shareholders	Jumlah Saham (Saham) Total Shares (Shares)	Kepemilikan Ownership (%)	Jumlah Pemegang Saham Number of Shareholders	Jumlah Saham (Saham) Total Shares (Shares)	Kepemilikan Ownership (%)
Pemodal Nasional/Domestic Investors						
Perorangan/Individual	25,403	1,314,910,561	7.09%	37,635	1,935,852,145	10.44%
Badan Usaha Nasional National Business Entity	97	10,565,594,738	57.00%	109	10,597,992,892	57.18%
Asuransi/Insurance	121	818,206,889	4.41%	120	674,741,057	3.64%
Badan Usaha Tetap Khusus Non Tax Special Non Tax Permanent Establishment	2	21,895,700	0.12%	2	407,939,600	2.20%
Reksa Dana/Mutual Fund	129	595,475,087	3.21%	111	401,354,391	2.17%
Dana Pensiun/Pension Fund	66	193,656,482	1.04%	58	126,842,004	0.68%
Yayasan/Foundation	14	29,580,884	0.16%	15	23,541,227	0.13%
Broker/Brokerage	51	1,623,771	0.01%	56	9,896,009	0.05%
Lain-Lain/Others	6	10,779,922	0.06%	6	10,730,901	0.06%
Sub-Jumlah/Sub-Total	**25,889**	**13,551,724,034**	**73.11%**	**38,112**	**14,188,890,226**	**76.55%**
Pemodal Asing/Foreign Investors						
Perorangan/Individual	97	4,044,191	0.02%	102	3,346,822	0.02%
Badan Usaha Asing Foreign Business Entity	457	4,979,927,030	26.87%	379	4,343,458,207	23.43%
Sub-Jumlah/Sub-Total	**554**	**4,983,971,221**	**26.89%**	**481**	**4,346,805,029**	**23.45%**
Jumlah/Total	**26,443**	**18,535,695,255**	**100.00%**	**38,593**	**18,535,695,255**	**100.00%**

PEMEGANG SAHAM UTAMA DAN PENGENDALI PERUSAHAAN
MAJOR AND CONTROLLING SHAREHOLDERS OF THE COMPANY



PT Sang Pelopor merupakan pemegang saham utama dan pengendali Perseroan dengan jumlah kepemilikan saham sebanyak 9.882.123.998 lembar saham atau sebesar 53,31%.

Adapun pemilik manfaat akhir atau *Ultimate Beneficiary Owner* (UBO) Perseroan adalah Ciputra Family (Rina Ciputra Sastrawinata, Junita Ciputra, Candra Ciputra, dan Cakra Ciputra).

PT Sang Pelopor is the major and controlling shareholder of the Company with total share ownership of 9,882,123,998 shares or 53.31%.

The Ultimate Beneficiary Owner (UBO) of the Company is Ciputra Family (Rina Ciputra Sastrawinata, Junita Ciputra, Candra Ciputra, and Cakra Ciputra).

ENTITAS ANAK
SUBSIDIARIES

Per 31 Desember 2025, Perseroan memiliki Entitas Anak melalui kepemilikan langsung yang dijabarkan sebagai berikut:

As of 31 December 2025, the Company had the following subsidiaries through direct ownership:

Nama Name	**Kegiatan Usaha** Business Activity	**Kepemilikan** Ownership **(%)**	**Status** Status	**Jumlah Aset*** Total Assets* **(Rp miliar/**Rp billion**)**	**Alamat** Address
PT Ciputra Nusantara (CNUS)	• Mengembangkan dan menjual real estat berupa kavling, rumah, ruko, dan gudang beserta fasilitas pendukungnya. • Mengembangkan, menjual, dan mengelola apartemen, gedung perkantoran, dan fasilitas penunjangnya. • Mengembangkan dan mengelola pusat perbelanjaan (mal), hotel, lapangan golf, dan *waterpark*. • Mengembangkan dan mengelola rumah sakit dan usaha di bidang kesehatan. • Sebagai perusahaan induk. • Development and sale of real estate such as land lots, houses, shophouses and warehouses and their related facilities. • Development, sale and management of apartments, office towers and their related facilities. • Development and management of shopping center (mall), hotel, golf course and waterparks. • Development and management of hospital and healthcare activities. • A holding company.	99.99	Beroperasi Operating	21,777.0	**Office Park #1** Jl. CitraLand Utama CitraLand Surabaya, 60219 Telp: (63 31) 740 8009

Nama Name	**Kegiatan Usaha** Business Activity	**Kepemilikan** Ownership **(%)**	**Status** Status	**Jumlah Aset*** Total Assets* **(Rp miliar/Rp billion)**	**Alamat** Address
PT Ciputra Residence (CR)	• Mengembangkan dan menjual real estat berupa kavling, rumah, ruko, dan gudang beserta fasilitas pendukungnya. • Mengembangkan, menjual, dan mengelola apartemen, gedung perkantoran, dan fasilitas penunjangnya. • Mengembangkan dan mengelola pusat perbelanjaan (mal) dan *waterpark*, serta *theme park*. • Mengembangkan dan mengelola rumah sakit dan usaha di bidang kesehatan. • Sebagai perusahaan induk. • Development and sale of real estate such as land lots, houses, shophouses and warehouses and their related facilities. • Development, sale and management of apartments, office towers and their related facilities. • Development and management of shopping center (mall), waterpark and theme park. • Development and management of hospital and healthcare activities. • A holding company.	99.99	Beroperasi Operating	11,306.1	**CitraRaya Management Office** Jl. Ecopolis Avenue Blok VE 07 No. 07-09 CitraRaya Tangerang 15710 Telp: (62 21) 2259 6888 (62 21) 2259 6999 Fax: (62 21) 2966 0928 investor@ciputraresidence.com www.ciputraresidence.com
PT Ciputra Adigraha (CAG)	• Mengembangkan, menjual, dan mengelola apartemen, gedung perkantoran, dan fasilitas penunjangnya. • Mengembangkan dan mengelola pusat perbelanjaan (mal) dan hotel. • Development, sale and management of apartments, office towers and their related facilities. • Development and management of shopping center (mall) and hotel.	94.44[1]	Beroperasi Operating	4,533.3	**Ciputra World 1** DBS Bank Tower 38th Floor Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5 Jakarta, 12940 Telp: (62 21) 2988 8838
PT Ciputra Sentra (CSN)	• Mengembangkan dan mengelola pusat perbelanjaan (mal) dan hotel. • Sebagai perusahaan induk. • Development and management of shopping center (mall) and hotel. • A holding company.	72.69[2]	Beroperasi Operating	2,062.8	**Gedung Mal Ciputra** Lantai P 1 Jl. Arteri S. Parman, Grogol Jakarta, 11470 Telp: (62 21) 566 2121
PT Ciputra Graha Mitra (CGM)	• Mengembangkan dan menjual real estat berupa kavling, rumah, ruko, dan gudang beserta fasilitas pendukungnya. • Mengembangkan, menjual, dan mengelola apartemen, dan fasilitas penunjangnya. • Sebagai perusahaan induk. • Development and sale of real estate such as land lots, houses, shophouses and warehouses and their related facilities. • Development, sale, and management of apartments and their related facilities. • A holding company.	99.99	Beroperasi Operating	1,706.2	**Ciputra World 1** DBS Bank Tower 38th Floor Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5 Jakarta, 12940 Telp: (62 21) 2988 8898
PT Sarananeka Indahpancar (SNIP)	Mengembangkan, menjual, dan mengelola apartemen, gedung perkantoran, dan fasilitas penunjangnya. Development, sale, and management of apartments, office towers, and their related facilities.	99.84	Beroperasi Operating	1,453.6	**Ciputra World 2** Office Tower Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 11 Jakarta, 12940 Telp: (62 21) 2988 8888

Nama Name	**Kegiatan Usaha** Business Activity	**Kepemilikan** Ownership **(%)**	**Status** Status	**Jumlah Aset*** Total Assets* **(Rp miliar/**Rp billion**)**	**Alamat** Address
PT Ciputra Semarang (CSM)	• Mengembangkan, menjual, dan mengelola apartemen, gedung perkantoran, dan fasilitas penunjangnya. • Mengembangkan dan mengelola pusat perbelanjaan (mal) dan hotel. • Sebagai perusahaan induk. • Development, sale, and management of apartments, office towers, and their related facilities. • Development and management of shopping center (mall) and hotel. • A holding company.	99.10	Beroperasi Operating	1,307.0	Jl. Simpang Lima No. 1 Semarang, 50134 Telp: (62 24) 841 3608
PT Ciputra Nirvanadwipa (CNVDP)	• Mengembangkan dan menjual real estat berupa berupa kavling dan rumah/vila beserta fasilitas pendukungnya. • Sebagai perusahaan induk. • Development and sale of real estate such as land lots and houses/villas and their related facilities. • A holding company.	73.02[3]	Beroperasi Operating	1,118.9	Jl. Kebo Iwa, Br. Langudu Desa Pangkung Tibah, Tabanan, Bali, 82121 Telp: (62 89) 7090 0301/02
PT Ciputra Adibuana (CAB)	Mengembangkan, menjual dan mengelola apartemen dan fasilitas penunjangnya. Development, sale, and management of apartments and their related facilities.	51.86[4]	Beroperasi Operating	945.0	**Ciputra World 2** Office Tower Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 11 Jakarta, 12930 Telp: (62 21) 2988 8888
PT Ciputra Raya Sejahtera (CRS)	• Mengembangkan dan mengelola rumah sakit dan usaha di bidang kesehatan. • Sebagai perusahaan induk. • Development and management of hospital and healthcare activities. • A holding company.	65.75	Beroperasi Operating	684.2	Jl. CitraRaya Boulevard Blok V. 00/08 Tangerang, 15710 Telp: (62 21) 5940 5555
PT Subur Sejahtera Agung Abadi (SSAA)	Mengembangkan dan menjual real estat berupa ruko dan fasilitas pendukungnya. Development and sale of real estate such as shophouses and their related facilities.	99.71	Beroperasi Operating	277.3	Jl. Satrio Kav. 6, Kel. Karet Kuningan, Kec. Setiabudi, kota Jakarta Selatan
PT Buana Sarana Sejati Indah (BSSI)	Sebagai perusahaan induk. A holding company.	66.67	Beroperasi Operating	144.1	Perumahan Citra Garden II Blok J I/1 Kalideres, Jakarta Barat
Longfield Enterprises Limited (LFE)	Sebagai perusahaan induk. A holding company.	100.00	Beroperasi Operating	109.6	Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110 British Virgin Island
PT Citra Dimensi Serasi (CDS)	Sebagai perusahaan induk. A holding company.	70.00	Beroperasi Operating	72.6	Citra Management Office Jl. Citra 2 Ext Blok BG 2.A No.01, CitraGarden City Kalideres, Jakarta Barat Telp: (62 21) 619 8177

Nama Name	**Kegiatan Usaha** Business Activity	**Kepemilikan** Ownership **(%)**	**Status** Status	**Jumlah Aset*** Total Assets* **(Rp miliar/**Rp billion**)**	**Alamat** Address
PT Kharismasaka Pratama (KP)	Sebagai perusahaan induk. A holding company.	70.00	Beroperasi Operating	72.5	Citra Management Office Jl. Citra 2 Ext Blok BG 2.A No.01, CitraGarden City Kalideres, Jakarta Barat Telp: (62 21) 619 8177
PT Ciputra Balai Medika (CBMED)	• Mengembangkan dan mengelola rumah sakit dan usaha di bidang kesehatan. • Sebagai perusahaan induk. • Development and management of hospital and healthcare activities. • A holding company.	99.99	Beroperasi Operating	24.4	Icon Bali Unit GF-02C Jl. Danau Tamblingan, Sanur, Denpasar Selatan Denpasar, Bali 80228
PT Dimensi Serasi (DS)	Sebagai perusahaan induk. A holding company.	70.00	Beroperasi Operating	18.0	Citra Management Office Jl. Citra 2 Ext Blok BG 2.A No.01, CitraGarden City Kalideres, Jakarta Barat Telp: (62 21) 619 8177
PT Penta Oktoneatama (PO)	Mengembangkan dan menjual real estat berupa kavling, rumah, ruko, dan gudang beserta fasilitas pendukungnya. Development and sale of real estate such as land lots, houses, shophouses and warehouses and their related facilities.	80.00	Beroperasi Operating	15.1	Citra Management Office Jl. Citra 2 Ext Blok BG 2.A No.01, CitraGarden City Kalideres, Jakarta Barat Telp: (62 21) 619 8177
PT Ciputra Cita karya Nusantara (CCKN)	Belum memulai kegiatan operasi. Not yet started commercial activity.	99.99	Belum Beroperasi Not yet started	6.2	Ciputra World 1, DBS Bank Tower 38th Floor Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5 Jakarta 12940 Telp.: (62 21) 2988 8898
PT Citraland Graha Realty (CGR)	Belum memulai kegiatan operasi. Not yet started commercial activity.	99.99	Belum Beroperasi Not yet started	3.1	Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 6 Jakarta 12940 Telp.: (62 21) 2988 8898
PT Ciputra Multi Data	Belum memulai kegiatan operasi. Not yet started commercial activity.	99.99	Belum Beroperasi Not yet started	1.0	Ciputra World 1, DBS Bank Tower 39th Floor Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5 Jakarta 12940
PT Citra Karya Kreasi Mandiri (CKKM)	Belum memulai kegiatan operasi. Not yet started commercial activity.	99.99[5]	Belum Beroperasi Not yet started	0.1	Jakarta

*Sebelum eliminasi/Before Elimination:
1 dimiliki KP dan CDS masing-masing sebesar 2,78%/owned by KP and CDS each 2.78%
2 dimiliki BSSI sebesar 13,04%/13.04% owned by BSSI
3 dimiliki CSM sebesar 26,97%/26.97% owned by CSM
4 dimiliki CSN dan SNIP masing-masing sebesar 41,05% dan 7,09%/41.05% and 7.09% owned by CSN and SNIP, respectively
5 dimiliki BSSI sebesar 0,01%/0.01% owned by BSSI

KRONOLOGI PENCATATAN SAHAM
SHARE LISTING CHRONOLOGY

Perseroan resmi menjadi Perusahaan Terbuka pada tahun 1994, ketika sahamnya pertama kali dicatatkan di Bursa Efek Jakarta (kini Bursa Efek Indonesia). Langkah strategis ini menjadi bagian penting dari upaya Perseroan untuk memperoleh akses pendanaan yang lebih luas dalam mendukung ekspansi dan penguatan bisnis.

Rangkaian perkembangan dan perubahan terkait pencatatan saham Perseroan hingga 31 Desember 2025 disajikan dalam kronologi berikut:

The Company officially became a Publicly Listed Company in 1994, when its shares were first listed on the Jakarta Stock Exchange (now the Indonesia Stock Exchange). This strategic step was a key part of the Company's efforts to secure broader funding access to support business expansion and strengthening.

The sequence of developments and changes related to the Company's share listing up to December 31, 2025, is presented in the following chronology:

Tanggal Date	**Aksi Korporasi** Corporate Action	**Jumlah Saham** Number of Shares	**Nominal per saham** Nominal Value **(Rp)**	**Harga Transaksi** Transaction Price **(Rp)**	**Akumulasi Saham ditempatkan dan Disetor Penuh** Accumulated Issued and Fully Paid Shares
28 Maret 1994 March 28, 1994	Penawaran Saham Perdana Initial Public Offering	50,000,000	1,000	5,200	250,000,000
6 Agustus 1996 August 6, 1996	Pemecahan Nilai Nominal Saham Stock Split	250,000,000	500	-	500,000,000
18 September 1996 September 18, 1996	Peningkatan Modal Dasar Increase in Authorized Capital	-	500	-	500,000,000
8 Oktober 1996 October 8, 1996	Penawaran Umum Terbatas (PUT) I [1] Limited Public Offering I	250,000,000	500	1,400	750,000,000
4 Desember 2000 December 4, 2000	Pembagian Saham Bonus [2] Issuance of Bonus Shares	862,500,000	500	-	1,612,500,000
6 September 2004 September 6, 2004	Peningkatan Modal Dasar Increase of Authorized Capital	-	500	-	1,612,500,000
29 Maret 2006 March 29, 2006	Peningkatan Modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) [3] Issuance of Shares without Pre-emptive Rights	2,307,276,912	500	-	3,919,776,912
10 Oktober 2006 October 10, 2006	Peningkatan Modal Dasar Increase of Authorized Capital	-	500	-	3,919,776,912
12 Desember 2006 December 12, 2006	PUT II [4] Limited Public Offering II	2,449,860,570	500	500	6,369,637,482
4 Juni 2007-30 November 2009 June 4, 2007 - November 30, 2009	Pelaksanaan Waran Seri I [5] Exercise of Warrants Series I	1,213,270,515	500	500	7,582,907,997
18 Juni 2010 June 18, 2010	Pemecahan Nilai Nominal Saham Stock Split	7,582,907,997	250	-	15.165.815.994
19 Oktober 2015 October 19, 2015	Pembagian Dividen Saham [6] Declaration of Stock Dividend	164,843,843	250	-	15,330,659,837
28 Juli 2016 July 28, 2016	Pembagian Dividen Saham [7] Declaration of Stock Dividend	94,631,383	250	-	15,425,291,220
19 Januari 2017 January 19, 2017	Peningkatan Modal Dasar Increase of Authorized Capital	-	250	-	15,425,291,220
19 Januari 2017 January 19, 2017	Penerbitan saham baru kepada pemegang saham PT Ciputra Surya Tbk (CTRS) dan PT Ciputra Property Tbk (CTRP) dalam rangka penggabungan usaha [8] Issuance of new shares to shareholders of PT Ciputra Surya Tbk (CTRS) and PT Ciputra Property Tbk (CTRP) related to merger.	3,135,012,177	250	-	18,560,303,397
27 Maret 2023	Penurunan Modal melalui Penarikan Saham Tresuri [9] Capital Reduction through Withdrawal of Treasury Stock	24,608,142	250	-	18,535,695,255

(1) Setiap pemegang 2 saham lama mendapat 1 HMETD untuk membeli 1 saham baru dengan harga Rp1.400 per saham.
Each holder of 2 existing shares entitled to 1 Pre-emptive Right to subscribe 1 new share at the offering price of Rp1,400 per share.
(2) Setiap pemegang 20 saham lama mendapatkan 23 saham baru.
Each holder of 20 existing shares entitled to 23 new shares.
(3) Sehubungan dangan penyelesaian hutang sebesar USD181,2 juta.
Related to the debt settlement amounted to USD181.2 million.
(4) Setiap pemegang 8 saham lama mendapatkan 5 HMETD untuk membeli 5 saham baru dengan harga Rp500 per saham.
Each holder of 8 existing shares entitled to 5 Pre-emptive Rights to subscribe 5 new shares at the offering price of Rp500 per share.
(5) Setiap pemegang 1 waran berhak membeli 1 saham baru dengan harga Rp500 per saham.
Each holder of 1 warrant entitled to buy 1 new share at the offering price of Rp500 per share.
(6) Setiap pemegang 92 saham lama mendapatkan 1 saham baru.
Each holder of 92 existing shares entitled to 1 new share.
(7) Setiap pemegang 161 saham lama mendapatkan 1 saham baru.
Each holder of 161 existing shares entitled to 1 new share.
(8) Pemegang saham CTRS menerima 2,13 lembar saham Perseroan untuk setiap 1 saham CTRS dan pemegang saham CTRP menerima 0,55 lembar saham Perseroan untuk setiap 1 saham CTRP. Termasuk pembelian kembali 24.608.142 saham Perseroan dengan harga Rp1.350 per saham dari pemegang saham yang tidak sepakat dan saham *Odd Lot* (saham tresuri) dalam penggabungan usaha Perseroan.
CTRS' shareholder received 2.13 shares of the Company for every 1 CTRS share and CTRP's shareholder received 0.55 shares of the Company or every 1 CTRP share. Including repurchasing of 24,608,142 shares of the Company at Rp1,350 per share from the dissenting shareholders and Odd Lot shares (treasury stock) related to the merger.
(9) Penarikan 24.608.142 saham tresuri hasil penggabungan usaha Perseroan.
Withdrawal of 24,608,142 treasury stock from the Company's merger transaction.

INFORMASI PENCATATAN EFEK LAINNYA
OTHER SECURITIES LISTING INFORMATION

Sampai dengan akhir tahun 2025, Perseroan tidak menerbitkan efek selain saham, baik dalam bentuk obligasi, obligasi konversi, maupun sukuk. Dengan demikian, tidak terdapat informasi mengenai nama efek, tahun penerbitan, tingkat suku bunga/imbal hasil, tanggal jatuh tempo, nilai penawaran, dan peringkat efek dalam Laporan Tahunan ini.

As of the end of 2025, the Company did not issue any securities other than shares, including bonds, convertible bonds, or sukuk. Therefore, there is no information regarding the name of the securities, year of issuance, interest rate/yield, maturity date, offering value, or credit rating to be presented in this Annual Report.

INFORMASI AKUNTAN PUBLIK DAN KANTOR AKUNTAN PUBLIK
PUBLIC ACCOUNTANT AND PUBLIC ACCOUNTING FIRM INFORMATION

Kantor Akuntan Publik Public Accounting Firm	Liana Ramon Xenia & Rekan (Deloitte)
Akuntan Publik Public Accountant	Kasman, CPA
Alamat Address	The Plaza Office Tower 32nd Floor Jl. M.H. Thamrin Kav 28-30 Jakarta, 10350 Indonesia Telp : (02 21) 5081 8000 Fax : (02 21) 2992 8200/8300 Email : iddttl@deloitte.com
Tahun Penugasan Assignment Year	2025

Jasa yang Diberikan Services Rendered	**Jasa Audit/Audit Services:** Audit laporan keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak untuk tahun buku 2025. Audit of the Company's and Subsidiaries' consolidated financial statements for the 2025 fiscal year. **Jasa Non-Audit/Non-Audit Services:** -
Biaya Jasa Service Fee	**Jasa Audit/Audit Services:** Rp1.0–2.0 miliar/Rp billion* **Jasa Non-Audit/Non-Audit Services:** -

*Biaya Induk Perusahaan saja/For Parent Only

LEMBAGA DAN/ATAU PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL LAINNYA
OTHER CAPITAL MARKET SUPPORTING INSTITUTIONS AND/OR PROFESSIONS

Biro Administrasi Efek Securities Administration Bureau	PT EDI Indonesia
Alamat Address	Wisma SMR 1st, 3rd & 10th Floor Jl. Yos Sudarso Kav. 89, Jakarta 14350 Telp : (62 21) 650 5829, 652 1010 Fax : (62 21) 650 5987
Tahun Penugasan Assignment Year	2025
Biaya Jasa Service Fee	Rp15-20 juta/Rp million
Jasa yang Diberikan Services Rendered	Sebagai perwakilan Perseroan dalam melakukan pengelolaan administrasi saham selama Januari–Desember 2025, termasuk pengelolaan administrasi saham untuk Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Acting as the Company's representative in managing share administration during January–December 2025, including handling share administration for the General Meeting of Shareholders (GMS).

Notaris Notary	Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H.
Alamat Address	Wisma Tigris Jl. Batu Ceper No. 19 D, E, F Jakarta Pusat 10120 Telp : (62 21) 351 2438 Fax : (62 21) 351 2442, 350 1401
Tahun Penugasan Assignment Year	2025
Biaya Jasa Service Fee	Rp50-100 juta/million
Jasa yang Diberikan Services Rendered	Jasa Notaris dan pembuatan akta terkait terkait RUPS 2025. Notary services and preparation of deeds related to the 2025 General Meeting of Shareholders (GMS).

SUMBER DAYA MANUSIA
HUMAN RESOURCES

Sebagai salah satu pengembang properti terkemuka di Indonesia, Perseroan menempatkan Sumber Daya Manusia (SDM) sebagai pilar utama dalam mendukung pertumbuhan dan keberlanjutan perusahaan. Perseroan percaya bahwa pertumbuhan perusahaan hanya dapat dicapai melalui individu yang kompeten, berintegritas, dan siap berkembang. Oleh karena itu, Perseroan berkomitmen menciptakan lingkungan kerja yang dinamis dan kolaboratif, dengan peluang bagi setiap karyawan untuk mengembangkan keterampilan dan membangun karier.

As one of Indonesia's leading property developers, the Company places Human Resources (HR) as a fundamental pillar in supporting the Company's growth and sustainability. The Company believes that corporate growth can only be achieved through individuals who are competent, have integrity, and are ready to develop. Therefore, the Company is committed to creating a dynamic and collaborative work environment, offering opportunities for every employee to enhance their skills and build their careers.

Perseroan meyakini bahwa lingkungan kerja yang dinamis dan produktif akan terwujud dengan menjunjung tinggi nilai-nilai integritas, profesionalisme, dan *entrepreneurship* dalam setiap aktivitas kerja sehari-hari. Melalui komitmen kuat terhadap pengembangan SDM, Perseroan terus memastikan bahwa setiap karyawan memiliki kesempatan untuk tumbuh, berkontribusi, dan menjadi bagian nyata dari perjalanan perusahaan dalam menghadirkan nilai dan manfaat bagi masyarakat.

The Company believes that a dynamic and productive work environment is realized by upholding the values of integrity, professionalism, and entrepreneurship in daily work activities. Through a strong commitment to HR development, the Company continues to ensure that every employee has the opportunity to grow, contribute, and play an active role in the Company's journey to deliver value and benefits to society.

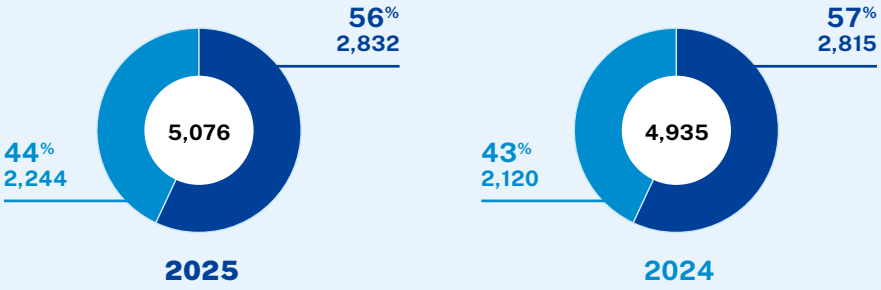
Komposisi Sumber Daya Manusia
Human Resources Composition

Pada tahun 2025, jumlah karyawan Perseroan mencapai 5.076 orang, meningkat sebesar 2,9% dibandingkan tahun sebelumnya sebanyak 4.935 orang.

In 2025, the Company employed 5,076 people, representing an increase of 2.9% compared to 4,935 employees in the previous year.

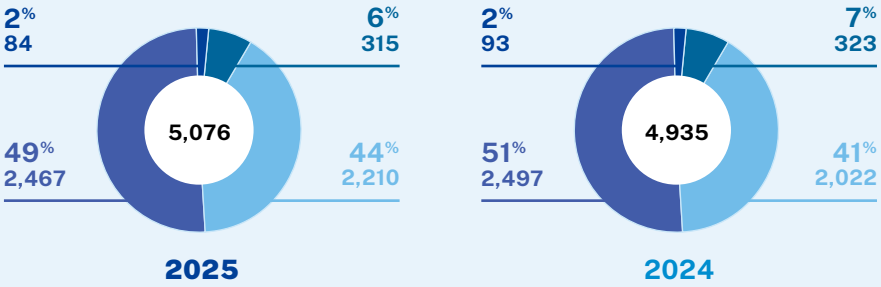
Jumlah Karyawan berdasarkan Jenis Kelamin
Number of Employees by Gender

- **Pria**
  Male
- **Wanita**
  Female



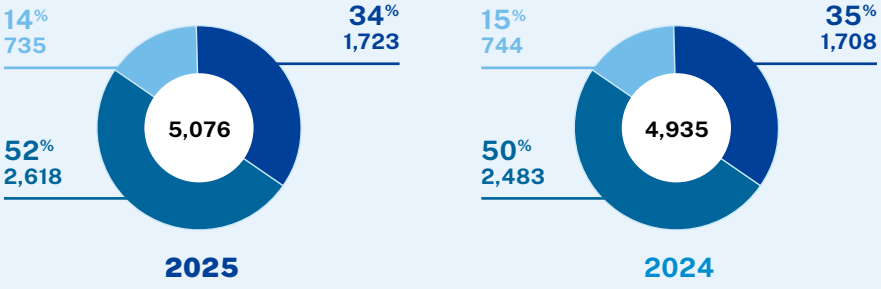
Jumlah Karyawan berdasarkan Jabatan
Number of Employees by Position

- ***Associate Director* & Manajer Umum**
  Associate Director & General Manager
- **Manajer**
  Manager
- **Koordinator dan *Officer***
  Coordinator and Officer
- **Staf Pendukung**
  Supporting Staff



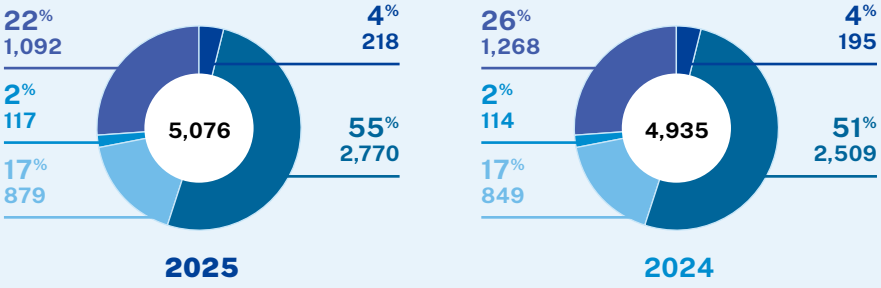
Jumlah Karyawan berdasarkan Usia
Number of Employees by Age

- **< 30 tahun**
  < 30 years old
- **30-45 tahun**
  30-45 years old
- **> 45 tahun**
  > 45 years old

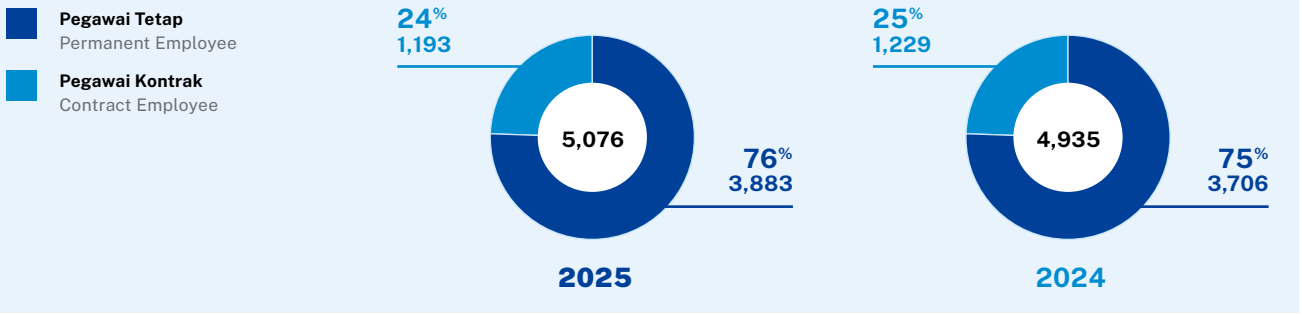


Jumlah Karyawan berdasarkan Tingkat Pendidikan
Number of Employees by Educational Level

- **Pascasarjana**
  Graduate
- **Sarjana**
  Undergraduate
- **Diploma (D3/D4)**
- **Diploma (D1/D2)**
- **Lainnya**
  Others



Jumlah Karyawan berdasarkan Status Kepegawaian
Number of Employees by Employment Status



Pengembangan Sumber Daya Manusia
Human Resource Development

Perseroan menempatkan pengembangan SDM sebagai landasan penting untuk menjaga keberlanjutan dan meningkatkan daya saing di tengah perubahan industri. Melalui peningkatan kompetensi secara berkelanjutan, Perseroan berupaya membentuk SDM yang unggul, kreatif, dan adaptif. Upaya ini tidak hanya memperkuat pencapaian tujuan bisnis, tetapi juga mendorong kemajuan profesional setiap karyawan dalam organisasi.

Di tahun 2025, biaya yang dikeluarkan untuk berbagai program pelatihan ialah Rp3,1 miliar, dengan rincian kegiatan sebagai berikut:

The Company positions human resource development as a fundamental pillar to ensure sustainability and enhance competitiveness amid industry changes. Through continuous competency improvement, the Company aims to cultivate a workforce that is highly skilled, creative, and adaptive. These efforts not only strengthen the achievement of business objectives but also foster the professional growth of every employee within the organization.

In 2025, the expenditure for various training programs amounted to Rp3.1 billion, with the details of the activities as follows:

Jenis Pelatihan dan Pengembangan Tahun 2025
Types of Training and Development in 2025

Jenis Pelatihan Types of Training	Jumlah Peserta Pelatihan* Number of Training Participants*	Jumlah Jam Pelatihan Total Training Hours
Keterampilan Non-Teknis/Non-Technical Skills	9,129	30,423
Keterampilan Teknis/Technical Skills	16,920	58,441
Sertifikasi/Certification	53	1,060
Jumlah/Total	**26,102**	**89,923**

*Setiap karyawan dapat mengikuti lebih dari 1 (satu) program pengembangan kompetensi
*Each employee may participate in more than one competency development program

Program Kesejahteraan Karyawan
Employee Welfare Program

Perseroan memahami bahwa sumber daya manusia yang sehat, kompeten, dan sejahtera merupakan fondasi bagi pertumbuhan yang berkelanjutan. Sebagai perusahaan yang berkomitmen menciptakan kehidupan yang lebih baik, Perseroan tidak hanya berfokus pada pelanggan dan masyarakat luas, tetapi juga pada kesejahteraan para karyawannya. Oleh karena itu, Perseroan menyediakan berbagai manfaat atau fasilitas yang dirancang untuk mendukung kesejahteraan karyawan seperti asuransi kesehatan, tunjangan karyawan, cuti tahunan berbayar, kegiatan rekreasi, klub hobi, serta BPJS Ketenagakerjaan.

The Company recognizes that healthy, competent, and prosperous human resources form the foundation for sustainable growth. As a company committed to improving quality of life, the Company focuses not only on its customers and the broader community but also on the well-being of its employees. Accordingly, the Company provides various benefits and facilities designed to support employee welfare, including health insurance, employee allowances, paid annual leave, recreational activities, hobby clubs, and participation in the Social Security Administration for Employment (BPJS Ketenagakerjaan).

Evaluasi Kinerja Karyawan
Employee Performance Assessment

Perseroan menerapkan evaluasi kinerja berkala berbasis *Key Performance Indicators* (KPI) dan kompetensi untuk memastikan setiap karyawan bekerja sesuai standar serta memberikan kontribusi yang optimal. Hasil evaluasi tidak hanya digunakan sebagai alat kontrol, tetapi juga sebagai dasar pengambilan keputusan manajemen terkait promosi, penyesuaian kompensasi, bonus, serta penentuan kebutuhan pelatihan dan pengembangan. Melalui sistem evaluasi ini, Perseroan memastikan bahwa penghargaan dan jenjang karier diberikan secara objektif, sekaligus mendorong karyawan untuk terus meningkatkan kompetensi, produktivitas, dan kualitas kerja sesuai dengan nilai Perseroan.

The Company implements periodic performance evaluations based on Key Performance Indicators (KPIs) and competency assessments to ensure that each employee performs according to standards and contributes optimally. The evaluation results serve not only as a control mechanism but also as a basis for management decisions regarding promotions, compensation adjustments, bonuses, and the identification of training and development needs. Through this evaluation system, the Company ensures that rewards and career progression are granted objectively, while motivating employees to continuously enhance their competencies, productivity, and work quality in line with the Company's values.

TEKNOLOGI INFORMASI
INFORMATION TECHNOLOGY

Perseroan menempatkan Teknologi Informasi (TI) sebagai pilar strategis dalam meningkatkan kinerja dan daya saing perusahaan. Melalui proses transformasi digital yang berkelanjutan, Perseroan terus memperkuat fondasi teknologi melalui pengembangan sistem informasi yang terintegrasi, sehingga pengelolaan data properti, keuangan, dan layanan pelanggan dapat dilakukan secara lebih cepat, akurat, dan efisien. Inisiatif ini mendukung kelancaran proses bisnis sekaligus memperkuat pengambilan keputusan yang lebih tepat waktu.

The Company positions Information Technology (IT) as a strategic pillar to enhance corporate performance and competitiveness. Through ongoing digital transformation, the Company continues to strengthen its technological foundation by developing integrated information systems, enabling faster, more accurate, and efficient management of property, financial, and customer service data. These initiatives support smooth business processes while facilitating timely and well-informed decision-making.

Selain mendukung operasional, teknologi informasi juga dioptimalkan untuk administrasi dan manajemen internal, termasuk pengelolaan surat dan arsip melalui aplikasi berbasis web. Sebagai bagian dari grup usaha yang luas, penerapan TI memperkuat struktur organisasi, tata kelola, dan efisiensi di seluruh entitas bisnis. Transformasi digital yang dijalankan Ciputra menegaskan komitmen perusahaan untuk menjadikan teknologi sebagai penggerak utama dalam menghadirkan inovasi, efisiensi, dan peningkatan kualitas layanan di industri properti Indonesia.

Beyond operational support, IT is also leveraged for internal administration and management, including document and archive management through web-based applications. As part of a large business group, the implementation of IT strengthens organizational structure, governance, and efficiency across all business entities. Ciputra's digital transformation underscores the Company's commitment to positioning technology as a key driver of innovation, operational efficiency, and enhanced service quality in the Indonesian property sector.

Berikut inovasi Teknologi Informasi yang telah diterapkan Perseroan:

- **Ciputra Hub**
  Platform digital terintegrasi bagi penghuni untuk melakukan pembayaran tagihan, reservasi fasilitas, pelaporan keluhan, dan akses layanan hunian lainnya secara *online*. Solusi ini mempermudah manajemen hunian dan meningkatkan kualitas layanan purna-jual.
- ***Virtual Tour* Properti**
  Fasilitas tur virtual interaktif yang memungkinkan calon pembeli mengeksplorasi tata letak, ruangan, dan lingkungan properti secara digital tanpa harus berkunjung langsung. Inovasi ini meningkatkan kenyamanan serta mendukung efisiensi pemasaran.

The following IT innovations have been implemented by the Company:

- **Ciputra Hub**
  An integrated digital platform for residents to manage bill payments, facility reservations, complaint reporting, and access other residential services online. This solution streamlines property management and improves after-sales service quality.
- ***Virtual Tour***
  An interactive virtual tour feature allowing prospective buyers to explore property layouts, rooms, and surroundings digitally without visiting in person. This innovation enhances convenience and supports marketing efficiency.

- ***Chatbot Website***
  Penerapan *chatbot* di situs *web* untuk memberikan respons cepat dan otomatis sepanjang waktu. Teknologi ini meningkatkan kualitas layanan pelanggan dan mempermudah komunikasi dengan pengunjung.
- **Sistem Manajemen Digital Terintegrasi**
  Implementasi sistem TI terpusat untuk menggabungkan data properti, keuangan, dan komunikasi pelanggan. Langkah ini memperkuat efisiensi operasional, akurasi data, serta mendukung transformasi digital perusahaan.
- **Keamanan Siber dan Pengelolaan Risiko TI**
  Peningkatan ketahanan siber melalui penguatan pengelolaan risiko TI untuk memastikan perlindungan data dan penggunaan teknologi yang bertanggung jawab.

- **Website Chatbot**
  A chatbot deployed on the Company's website to provide fast, automated responses around the clock. This technology improves customer service quality and facilitates communication with visitors.
- **Integrated Digital Management System**
  The implementation of a centralized IT system that consolidates property, financial, and customer communication data. This step enhances operational efficiency, data accuracy, and supports the Company's digital transformation.
- **Cybersecurity and IT Risk Management**
  Strengthening cyber resilience through enhanced IT risk management to ensure data protection and responsible use of technology.

Tata Kelola Teknologi Informasi
Information Technology Governance

Perseroan menerapkan tata kelola teknologi informasi untuk memastikan pemanfaatan teknologi yang efektif, aman, dan selaras dengan kebutuhan bisnis. Melalui penerapan kebijakan, prosedur, serta mekanisme pengendalian yang terorganisasi dengan baik, pengelolaan TI dilaksanakan secara terbuka dan bertanggung jawab. Perseroan juga melakukan pemantauan dan peninjauan berkala terhadap infrastruktur teknologi guna menjaga ketersediaan, keandalan, serta perlindungan data, sehingga operasional dapat berlangsung stabil dan berisiko rendah.

The Company implements information technology governance to ensure the effective, secure, and business-aligned utilization of technology. Through well-organized policies, procedures, and control mechanisms, IT management is conducted transparently and responsibly. The Company also performs regular monitoring and review of its technology infrastructure to maintain availability, reliability, and data protection, thereby ensuring stable operations with minimal risk.

Dalam kerangka tata kelola korporat, pengelolaan TI dipadukan dengan manajemen risiko untuk menghadapi potensi ancaman siber dan gangguan lainnya. Setiap inisiatif dan investasi teknologi dikembangkan sesuai ketentuan yang berlaku serta prinsip keberlanjutan, sehingga penerapan TI tidak hanya menunjang kegiatan operasional, tetapi juga mendorong pertumbuhan jangka panjang. Dengan struktur tata kelola TI yang solid, Perseroan memastikan teknologi berperan sebagai penggerak nilai tambah bagi seluruh pemangku kepentingan.

Within the corporate governance framework, IT management is integrated with risk management to address potential cyber threats and other operational disruptions. All technology initiatives and investments are developed in accordance with applicable regulations and sustainability principles, ensuring that IT not only supports operational activities but also drives long-term growth. With a robust IT governance structure in place, the Company ensures that technology serves as a key driver of value creation for all stakeholders.

Pelaksanaan Program Teknologi Informasi Tahun 2025
Implementation of Information Technology Programs in 2025

Pada tahun 2025, Perseroan terus memperkuat transformasi digitalnya melalui pengembangan berbagai inisiatif teknologi informasi. Perseroan meningkatkan infrastruktur digital berbasis *cloud* untuk memastikan operasional yang lebih efisien dan sistem manajemen data yang lebih terintegrasi. Pemanfaatan kecerdasan buatan (AI) dan analitik data juga turut dioptimalkan untuk menghasilkan *insight* pasar yang akurat, mendukung strategi pemasaran, segmentasi pelanggan, serta layanan yang lebih tepat sasaran.

In 2025, the Company continued to advance its digital transformation through the development of various information technology initiatives. The Company enhanced its cloud-based digital infrastructure to ensure more efficient operations and a more integrated data management system. The use of artificial intelligence (AI) and data analytics was also optimized to generate accurate market insights, supporting marketing strategies, customer segmentation, and more targeted service delivery.

Di sisi keamanan, Perseroan memperkuat sistem *cybersecurity* untuk melindungi informasi penting dari risiko serangan digital yang semakin kompleks. Selain itu, pengembangan platform digital perusahaan, baik situs *web*, sistem internal, maupun layanan pelanggan, terus ditingkatkan agar akses informasi menjadi lebih mudah, responsif, dan selaras dengan kebutuhan pengguna.

On the security front, the Company strengthened its cybersecurity systems to protect critical information from increasingly complex digital threats. In addition, the development of the Company's digital platforms — including the website, internal systems, and customer-facing services — was continuously enhanced to provide easier, more responsive access to information, in line with user needs.

Perseroan juga menerapkan solusi TI yang mendukung prinsip keberlanjutan dan ramah lingkungan. Inisiatif-inisiatif tersebut tidak hanya meningkatkan efisiensi internal dan kualitas layanan pelanggan, tetapi juga memperkuat kemampuan pengambilan keputusan berbasis data serta menjaga keamanan sistem secara menyeluruh.

The Company also implemented IT solutions that support sustainability and environmentally friendly practices. These initiatives not only improve internal efficiency and the quality of customer service but also strengthen data-driven decision-making capabilities while ensuring comprehensive system security.

Strategi Pengembangan Teknologi Informasi 2026
Information Technology Development Strategy for 2026

Pengembangan Teknologi Informasi (TI) tahun 2026 difokuskan untuk memperkuat transformasi digital dengan fokus pada integrasi sistem, optimalisasi pemanfaatan data, serta peningkatan keandalan infrastruktur teknologi guna mendukung efisiensi operasional, kualitas layanan, dan daya saing bisnis.

The 2026 Information Technology (IT) development strategy is focused on strengthening digital transformation by prioritizing system integration, optimizing data utilization, and enhancing the reliability of technology infrastructure to support operational efficiency, service quality, and business competitiveness.

Perseroan akan memperluas pemanfaatan kecerdasan buatan (AI) dan analitik data untuk mendukung pengambilan keputusan, strategi pemasaran, serta pemahaman perilaku pelanggan. Pengembangan platform digital terintegrasi juga akan terus dilakukan untuk menghubungkan proses pemasaran, transaksi, hingga layanan purna jual dalam satu ekosistem terpadu. Optimalisasi infrastruktur berbasis *cloud* dan pengembangan solusi *Internet of Things* (IoT) akan dilakukan untuk meningkatkan skalabilitas, integrasi data, serta mendukung konsep properti pintar (*smart township*). Di sisi lain, Perseroan akan memperkuat keamanan siber dan tata kelola TI guna memastikan perlindungan data serta keselarasan dengan regulasi.

The Company will expand the use of artificial intelligence (AI) and data analytics to support decision-making, marketing strategies, and understanding of customer behavior. The development of an integrated digital platform will also continue to connect marketing processes, transactions, and after-sales services within a single integrated ecosystem. Optimization of cloud-based infrastructure and the development of Internet of Things (IoT) solutions will be carried out to improve scalability, data integration, and support the concept of smart townships. On the other hand, the Company will strengthen cybersecurity and IT governance to ensure data protection and compliance with regulations.

Sejalan dengan komitmen keberlanjutan, Perseroan akan mendorong penerapan teknologi ramah lingkungan melalui efisiensi energi dan digitalisasi proses. Melalui strategi ini, Perseroan memastikan Teknologi Informasi (TI) akan berperan sebagai penggerak utama dalam menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan.

In line with its sustainability commitment, the Company will promote the adoption of environmentally friendly technologies through energy efficiency and process digitization. Through this strategy, the Company ensures that Information Technology (IT) will serve as the primary driver in creating sustainable value.



ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS



CitraGarden City Jakarta

TINJAUAN MAKROEKONOMI DAN INDUSTRI
MACROECONOMIC AND INDUSTRY OVERVIEW

Pada tahun 2025, ketidakpastian global masih berada pada level tinggi yang dipengaruhi oleh meningkatnya tensi perang dagang serta berlanjutnya ketegangan geopolitik di berbagai kawasan. Kebijakan tarif sepihak yang diberlakukan Amerika Serikat memicu aksi balasan dari sejumlah negara besar sehingga memperkuat fragmentasi perdagangan internasional dan menekan volume serta nilai perdagangan global, sekaligus memperburuk gangguan rantai pasok dunia. Di sisi lain, konflik Rusia–Ukraina yang belum mereda serta eskalasi ketegangan di Timur Tengah akibat peningkatan serangan Israel ke Palestina turut memperbesar volatilitas pasar keuangan dan melemahkan keyakinan konsumen maupun pelaku usaha. Kombinasi faktor tersebut berdampak pada perlambatan pertumbuhan ekonomi global menjadi sekitar 3,1% pada 2025, dengan pola pertumbuhan yang semakin terdivergensi antara negara maju dan *emerging economies,* serta proses penurunan inflasi global yang berlangsung lebih lambat dari perkiraan sebelumnya.

Di tengah dinamika global yang masih memberikan banyak tekanan, perekonomian Indonesia pada tahun 2025 tetap menunjukkan resiliensi yang baik dengan mencatat pertumbuhan sebesar 5,11%, naik dari tahun 2024 sebesar 5,03% yang didukung oleh permintaan domestik, investasi dan konsumsi Pemerintah yang stabil. Seluruh komponen pengeluaran tumbuh positif, dengan ekspor barang dan jasa meningkat 7,03%, diikuti Pembentukan Modal Tetap Bruto (PMTB) sebesar 5,09% serta konsumsi rumah tangga sebesar 4,98%. Kinerja investasi yang berkelanjutan mencerminkan keberlangsungan aktivitas pembangunan dan ekspansi usaha, sementara lapangan usaha real estat mencatat pertumbuhan sebesar 3,58% pada 2025, meningkat dibandingkan 2,50% pada tahun sebelumnya, menandakan perbaikan permintaan dan aktivitas di sektor properti. Dari sisi spasial, Pulau Jawa tetap menjadi kontributor terbesar perekonomian nasional dengan kontribusi 56,93% terhadap PDB dan pertumbuhan 5,30%, menunjukkan bahwa kawasan ini tetap menjadi pusat pengembangan dan peluang bagi proyek-proyek properti.

Industri properti Indonesia sepanjang tahun 2025 menunjukkan dinamika yang fluktuatif di tengah berbagai tekanan. Secara umum kondisi suku bunga KPR yang masih relatif tinggi dan kenaikan harga bahan bangunan yang mendorong kenaikan biaya produksi, secara bersamaan menyebabkan penurunan daya beli masyarakat dan pada akhirnya berpengaruh terhadap permintaan (*demand*) produk properti, disamping meningkatkan potensi risiko kredit macet (*Non-Performing Loan*). Namun demikian, kondisi industri properti menunjukkan perbaikan pada akhir tahun dengan adanya pertumbuhan positif *demand* atas properti residensial, khususnya tipe kecil dan menengah. Demikian juga untuk segmen komersial yang pada akhir tahun menunjukkan perbaikan tingkat okupansi, khususnya pada produk perkantoran sewa dan pergudangan.

In 2025, global uncertainty remained elevated, driven by escalating trade tensions and ongoing geopolitical conflicts across various regions. Unilateral tariff policies imposed by the United States triggered retaliatory measures from several major economies, thereby intensifying the fragmentation of international trade and exerting downward pressure on both the volume and value of global trade, while further exacerbating global supply chain disruptions. Meanwhile, the protracted Russia–Ukraine conflict and escalating tensions in the Middle East, particularly due to increased Israeli military actions in Palestine, contributed to heightened financial market volatility and weakened both consumer and business confidence. The combination of these factors resulted in a moderation of global economic growth to approximately 3.1% in 2025, characterized by increasing divergence between advanced economies and emerging markets, as well as a slower-than-expected pace of global disinflation.

Amid persistent global headwinds, Indonesia's economy continued to demonstrate strong resilience in 2025, recording growth of 5.11%, an improvement from 5.03% in 2024, supported by robust domestic demand, sustained investment, and stable government consumption. All expenditure components recorded positive growth, with exports of goods and services expanding by 7.03%, followed by Gross Fixed Capital Formation (GFCF) at 5.09% and household consumption at 4.98%. Continued investment growth reflects ongoing development activities and business expansion. The real estate sector recorded growth of 3.58% in 2025, an increase from 2.50% in the previous year, indicating improving demand and activity in the property sector. From a regional perspective, Java Island remained the largest contributor to the national economy, accounting for 56.93% of GDP and growing by 5.30%, underscoring its position as a key hub for development and a primary market for property projects.

Indonesia's property industry in 2025 exhibited fluctuating dynamics amid various pressures. Elevated mortgage interest rates and rising construction material costs, which led to higher production costs, collectively weakened purchasing power and, in turn, affected demand for property products, while also increasing the risk of non-performing loans (NPLs). Nevertheless, the industry showed signs of recovery toward the end of the year, marked by a rebound in demand for residential properties, particularly in the small and mid-sized segments. Similarly, the commercial segment demonstrated improvement in occupancy rates toward year-end, especially in leased office spaces and warehouse properties.

TINJAUAN OPERASI PER SEGMEN USAHA
OPERATIONAL REVIEW BY BUSINESS SEGMENT

Dalam menjalankan aktivitas bisnisnya, Perseroan mengelompokkan kegiatan usaha ke dalam 2 (dua) segmen utama, yaitu:

1. **Residensial**
   Meliputi pengembangan perumahan dan properti lain yang dijual, termasuk di dalamnya penyediaan tanah, pengembangan kawasan yang terintegrasi lengkap dengan infrastruktur dan fasilitas umum yang mendukung kualitas hidup penghuni, penjualan dan pengelolaan kawasan perumahan tapak (*landed house*) dan penjualan apartemen dan ruang perkantoran strata-title (*high rise*).
2. **Properti Komersial**
   Meliputi pengembangan dan pengelolaan pusat perbelanjaan dan kawasan komersial, hotel, apartemen dan ruang perkantoran yang disewakan, pelayanan kesehatan (*healthcare*), lapangan golf, dan fasilitas rekreasi lainnya.

In conducting its business activities, the Company classifies its operations into 2 (two) main segments, namely:

1. **Residential**
   This segment comprises the development of housing and other properties for sale, including land provision, integrated township development complete with supporting infrastructure and public facilities that enhance residents' quality of life, sales and management of landed residential areas, as well as the sale of strata-title apartments and office spaces (high-rise developments).
2. **Commercial Property**
   This segment includes the development and management of shopping centers and commercial estates, hotels, leased apartments and office spaces, healthcare services, golf courses, and other recreational facilities.



RESIDENSIAL
RESIDENTIAL

Dalam menentukan lokasi pengembangan proyek residensial, Perseroan melakukan kajian menyeluruh terhadap berbagai aspek strategis yang mencakup status dan legalitas lahan, struktur pembiayaan, harga pembelian, potensi pengembangan, aksesibilitas, kesiapan infrastruktur, segmentasi pasar, serta kesesuaian dengan regulasi dan kebijakan pemerintah daerah. Pendekatan komprehensif ini bertujuan untuk memastikan kelayakan investasi sekaligus menciptakan lingkungan hunian yang berkelanjutan dan bernilai jangka panjang.

In determining the location for residential project development, the Company conducts a comprehensive assessment of various strategic aspects, including land status and legal title, financing structure, acquisition price, development potential, accessibility, infrastructure readiness, market segmentation, as well as compliance with applicable local regulations and government policies. This holistic approach aims to ensure investment feasibility while creating sustainable residential environments with long-term value.

Penyediaan Lahan

Strategi pengadaan lahan dilakukan secara selektif dan bertahap, dengan memanfaatkan jaringan bisnis Perseroan yang luas di berbagai wilayah. Perseroan mengidentifikasi lahan-lahan dengan potensi pertumbuhan yang menjanjikan, baik dari sisi pengembangan kawasan maupun efisiensi biaya investasi.

Dalam prosesnya, Perseroan memperoleh hak pengembangan lahan dari pemerintah setempat yang memberikan hak eksklusif sesuai hak pengembangan perusahaan dan selanjutnya melakukan negosiasi langsung dengan pemilik lahan. Setelah proses akuisisi diselesaikan, Perseroan memastikan seluruh aspek legalitas dan sertifikasi kepemilikan diproses melalui instansi pertanahan terkait guna menjamin kepastian hukum atas aset yang diperoleh.

Land Acquisition

The land acquisition strategy is implemented in a selective and phased manner, leveraging the Company's extensive business network across various regions. The Company identifies land parcels with promising growth potential, both in terms of development prospects and investment cost efficiency.

In the process, the Company obtains development rights from local governments, which grant exclusive development entitlements in accordance with the Company's development privileges, and subsequently conducts direct negotiations with landowners. Upon completion of the acquisition process, the Company ensures that all legal documentation and ownership certifications are processed through the relevant land administration authorities to secure legal certainty over the acquired assets.

Perencanaan dan Pengembangan Proyek

Perseroan mengedepankan pendekatan terintegrasi dalam perencanaan dan pengembangan proyek yang mencakup pengembangan bisnis, desain arsitektur dan interior, pengelolaan proyek, strategi pemasaran dan teknik penjualan. Dan agar optimal dan menciptakan kepuasan pelanggan, Perseroan juga meningkatkan kemampuan dengan senantiasa menerapkan *best practice* atas perencanaan dan pengembangan proyek.

Perseroan membentuk tim perencanaan proyek yang bertanggung jawab untuk merancang konsep yang relevan dengan kebutuhan pasar dan preferensi konsumen melalui perumusan desain dan arsitektur maupun penggunaan material. Dalam aspek desain, Perseroan mengombinasikan perspektif global dan kearifan lokal melalui kolaborasi antara arsitek internasional, desainer interior ternama, serta tenaga profesional dalam negeri. Sinergi ini menghasilkan rancangan yang inovatif, adaptif terhadap lingkungan, dan tetap memenuhi standar regulasi yang berlaku.

Pada tahap ini pula, Perseroan memperoleh persetujuan lisensi, izin lingkungan dan pembangunan.

Konstruksi dan Pembangunan

Tahap konstruksi dilaksanakan setelah konsep, desain, dan perencanaan disetujui secara menyeluruh. Perseroan menunjuk kontraktor independen melalui proses seleksi yang mempertimbangkan harga, kualifikasi berlisensi, keandalan, kondisi finansial, rekam jejak, serta komitmen terhadap kualitas dan ketepatan waktu penyelesaian proyek.

Koordinasi yang erat antara tim perencanaan, konstruksi, dan pemasaran menjadi kunci untuk memastikan keselarasan antara spesifikasi teknis dan kebutuhan pasar. Untuk menjaga standar mutu, Perseroan juga melibatkan konsultan profesional untuk melakukan supervisi dan pengawasan yang ketat untuk memastikan bahwa spesifikasi desain, standar keselamatan, dan kualitas telah sesuai dengan yang ditetapkan. Perseroan selalu mengutamakan kolaborasi yang solid antara pihak-pihak baik intern maupun ekstern untuk memastikan tercapainya hasil yang berkualitas tinggi.

Pemasaran

Manajemen bertanggung jawab dalam merumuskan strategi pemasaran untuk masing-masing proyek dengan mempertimbangkan karakteristik pasar, segmentasi konsumen dan *positioning* produk. Dalam prosesnya manajemen dapat dibantu oleh konsultan eksternal terkait aktivitas pemasaran dan penjualan produk, termasuk desain, produksi dan distribusi iklan dan materi promosi, kampanye komunikasi, serta strategi *branding*.

Project Planning and Development

The Company adopts an integrated approach to project planning and development, encompassing business development, architectural and interior design, project management, marketing strategy, and sales execution. To optimize outcomes and enhance customer satisfaction, the Company continuously strengthens its capabilities by consistently applying best practices in project planning and development.

The Company establishes dedicated project planning teams responsible for designing concepts that are aligned with market needs and consumer preferences, including design formulation, architectural planning, and material selection. In terms of design, the Company combines global perspectives with local wisdom through collaboration with international architects, renowned interior designers, and domestic professionals. This synergy results in innovative designs that are environmentally adaptive while remaining compliant with applicable regulatory standards.

At this stage, the Company also obtains necessary licenses, environmental approvals, and construction permits.

Construction and Development

The construction phase is carried out after the concept, design, and planning have been fully approved. The Company appoints independent contractors through a selection process that takes into consideration pricing, licensed qualifications, reliability, financial condition, track record, as well as commitment to quality and timely project completion.

Close coordination among the planning, construction, and marketing teams is a key factor in ensuring alignment between technical specifications and market requirements. To maintain quality standards, the Company also engages professional consultants to perform supervision and stringent monitoring, ensuring that design specifications, safety standards, and quality requirements are met in accordance with established guidelines. The Company consistently prioritizes strong collaboration among internal and external stakeholders to ensure the delivery of high-quality outcomes.

Marketing

Management is responsible for formulating marketing strategies for each project, taking into account market characteristics, consumer segmentation, and product positioning. In executing these strategies, management may be supported by external consultants in marketing and sales activities, including the design, production, and distribution of advertisements and promotional materials, communication campaigns, and branding strategies.

Aktivitas promosi dilakukan dengan mengombinasikan media konvensional dan digital. Kampanye pemasaran memanfaatkan televisi, radio, media cetak, *billboard*, serta platform digital dan situs resmi proyek. Seiring dengan perkembangan perilaku konsumen, Perseroan terus mengoptimalkan pemanfaatan teknologi melalui penyediaan *Hybrid* 360 *Virtual Marketing Gallery Experience,* yang memungkinkan calon pembeli memperoleh pengalaman eksplorasi produk secara interaktif dan komprehensif.

Untuk memperluas jangkauan pasar, Perseroan juga aktif berpartisipasi dalam pameran dan *roadshow* properti, khususnya menjelang maupun pada saat peluncuran proyek baru. Penyediaan unit contoh (*show unit*) tetap menjadi bagian penting dalam strategi pemasaran guna memberikan gambaran nyata mengenai kualitas desain, tata ruang, serta spesifikasi produk. Selain itu, Perseroan menawarkan skema insentif seperti diskon, pembayaran preferensial, hadiah maupun kerja sama dengan bank.

Penjualan

Perseroan melakukan transformasi digital di seluruh proses bisnis, termasuk aspek penjualan. Inisiatif digital seperti *virtual tour,* webinar, dan *online product knowledge* yang diperkenalkan sejak masa pandemi terus dipertahankan sebagai bagian dari strategi penjualan modern. Perseroan juga tetap mengoptimalkan kantor pemasaran di setiap proyek (*on-site sales office*) guna memberikan layanan langsung kepada calon pembeli. Perseroan juga menyelenggarakan pameran pada saat melakukan *launching* proyek dan produk dengan menggunakan agen penjualan dan pemasaran independen.

Dalam hal penjualan properti, Perseroan umumnya melakukan *presales* (*marketing sales*), di mana transaksi penjualan dilakukan sebelum pembangunan selesai dengan pendapatan dari *presales* tersebut digunakan untuk mendanai pembangunan properti tersebut.

Secara umum, Perseroan menawarkan 3 (tiga) metode pembayaran kepada konsumen, yaitu secara tunai (*cash*), mendapatkan pembiayaan dari bank pemberi kredit (Kredit Pemilikan Rumah/KPR atau Kredit Pemilikan Apartemen/KPA) dan melalui angsuran bertahap (*in-house installment*).

Pemberian diskon atas harga penjualan properti biasanya bergantung pada metode pembayaran yang dipilih konsumen. Opsi harga dirancang untuk mendorong penjualan tunai, namun fleksibel untuk memberikan diskon dengan tetap mempertahankan target keuntungan. Dalam hal transaksi *presales* menggunakan metode pembayaran KPR, Perseroan menerima pencairan dana KPR yang mencapai 90%–100% dari nilai *presales* pada saat akad kredit, dengan penggunaan dana maksimum 90% dari nilai *presales*, sementara sebesar 10% dimasukkan ke rekening yang dibatasi penggunaannya (*escrow account)* dan baru bisa digunakan Perseroan setelah konsumen menandatangani akta jual beli (AJB).

Promotional activities are carried out through an integrated mix of conventional and digital media. Marketing campaigns utilize television, radio, print media, billboards, as well as digital platforms and official project websites. In line with evolving consumer behavior, the Company continues to optimize the use of technology through the implementation of a Hybrid 360 Virtual Marketing Gallery Experience, enabling prospective buyers to engage in an interactive and comprehensive product exploration.

To expand market reach, the Company also actively participates in property exhibitions and roadshows, particularly in conjunction with new project launches. The provision of show units remains an essential component of the marketing strategy, offering prospective buyers a tangible representation of design quality, spatial layout, and product specifications. In addition, the Company offers various incentive schemes such as discounts, preferential payment terms, promotional gifts, and collaborations with banking institutions.

Sales

The Company has undertaken digital transformation across its business processes, including sales activities. Digital initiatives such as virtual tours, webinars, and online product knowledge sessions, introduced during the pandemic period, continue to be maintained as part of the modern sales strategy. The Company also continues to optimize on-site sales offices at each project location to provide direct services to prospective buyers. In addition, the Company conducts exhibitions during project and product launches, supported by independent sales and marketing agents.

In property sales activities, the Company generally adopts a presales (marketing sales) model, whereby sales transactions are conducted prior to project completion, with proceeds from presales being utilized to fund the development of the respective projects.

The Company generally offers 3 (three) payment methods to customers: cash payment, bank financing (Housing Loan or *Kredit Pemilikan Rumah*/KPR and Apartment Ownership Loan or *Kredit Pemilikan Apartemen*/KPA), and in-house installment schemes.

Discounts on property sales prices are generally dependent on the selected payment method. Pricing options are designed to incentivize cash sales, while remaining flexible to accommodate discounts without compromising targeted profit margins. In presales transactions utilizing KPR financing, the Company typically receives loan disbursements of approximately 90%–100% of the presales value upon loan agreement execution. Of this amount, up to 90% is available for use by the Company, while the remaining 10% is held in a restricted escrow account and can only be accessed after the buyer signs the deed of sale and purchase (*Akta Jual Beli*/AJB).

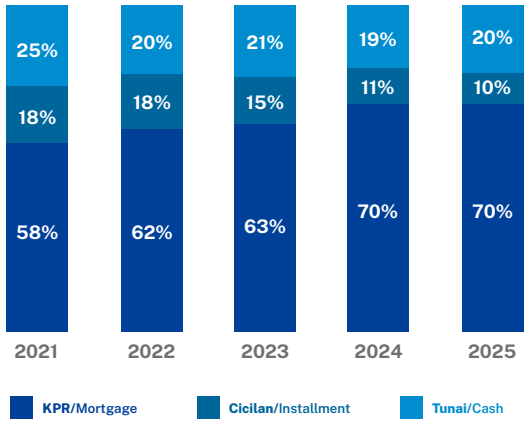
Pada opsi pembayaran angsuran bertahap, pembeli biasanya membayarkan uang muka sekitar 15% dari harga penjualan properti dalam waktu dua bulan setelah penandatanganan formulir pemesanan, sementara sisanya menjadi utang yang diangsur dengan jumlah yang sama setiap bulannya. Skema ini disusun dengan memastikan bahwa kebutuhan pendanaan konstruksi dalam setiap tahapan pembangunan dapat sepenuhnya didanai sehingga meminimalkan ketergantungan pada pembiayaan eksternal.

Under the in-house installment scheme, buyers typically pay a down payment of approximately 15% of the property price within two months after signing the booking form, while the remaining balance is treated as receivables to be repaid in equal monthly installments. This scheme is structured to ensure that construction funding requirements at each stage of development are fully supported, thereby minimizing reliance on external financing.

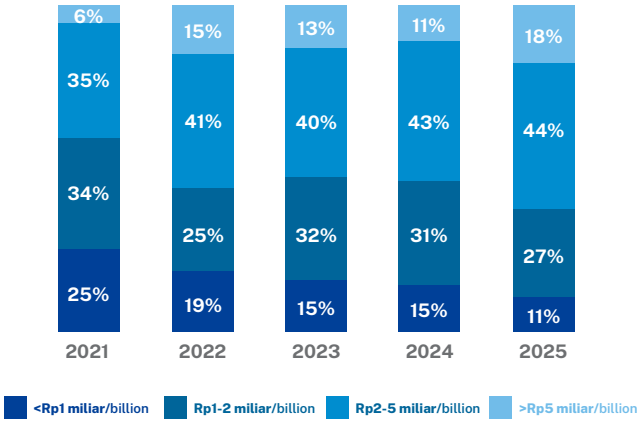
Dalam beberapa tahun terakhir, fasilitas KPR tetap menjadi metode pembayaran dengan kontribusi terbesar terhadap *presales* Perseroan, yang didorong oleh dominasi pembeli *end-user* serta ketersediaan dari KPR itu sendiri. Dari sisi segmentasi harga terjadi pergeseran dari harga per unit sampai dengan Rp2 miliar yang secara historis mendominasi komposisi *presales*, sejak tahun 2022 digantikan oleh harga per unit Rp2-5 miliar yang didorong oleh kenaikan permintaan dari segmen menengah dan menengah atas.

In recent years, mortgage financing (KPR) has remained the dominant payment method contributing to the Company's presales, driven by the predominance of end-user buyers as well as the availability of mortgage facilities. In terms of price segmentation, there has been a shift from the sub-Rp2 billion per unit segment, which historically dominated presales composition, toward the Rp2–5 billion per unit segment since 2022, driven by increasing demand from the middle and upper-middle market segments.

Presales per Metode Pembayaran
Presales by Payment Method



Presales per Harga per Unit
Presales by Unit Price



Perseroan menerapkan kebijakan yang jelas terkait kewajiban pembayaran pelanggan. Dalam hal pembeli gagal memenuhi kewajiban angsurannya, Perseroan berhak untuk membatalkan kontrak penjualan dan memasarkan kembali unit properti tersebut tanpa melalui proses penyitaan. Selain itu, Perseroan juga berhak menahan sebagian pembayaran yang telah diterima sebelum terjadinya gagal bayar (*default*). Penerapan kebijakan ini dilakukan secara disiplin dan konsisten dan dalam beberapa tahun terakhir Perseroan tidak mencatatkan kasus gagal bayar dalam jumlah yang material.

The Company implements a clear policy regarding customers' payment obligations. In the event that a buyer fails to fulfill installment obligations, the Company is entitled to terminate the sales contract and remarket the property unit without undergoing a foreclosure process. In addition, the Company is also entitled to withhold a portion of payments received prior to the occurrence of default. This policy is applied in a disciplined and consistent manner, and in recent years the Company has not recorded any material cases of default.

Penetapan harga jual ditentukan sesuai dengan harga pasar yang berlaku pada saat transaksi penjualan dan terkadang menggunakan harga premium. Pengembangan properti yang umumnya dilakukan secara bertahap (*phased development*) memberikan fleksibilitas bagi Perseroan untuk menyesuaikan penawaran, harga, serta tipe produk dengan permintaan pasar. Dengan demikian Perseroan dapat mengoptimalkan nilai penjualan sekaligus menjaga daya saing produk.

The determination of selling prices is based on prevailing market prices at the time of transaction and may, in certain cases, incorporate a premium pricing approach. The phased development approach commonly adopted by the Company provides flexibility to adjust offerings, pricing, and product types in response to market demand. This enables the Company to optimize sales value while maintaining product competitiveness.

Nilai penjualan dari pengembangan proyek baru dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain jenis properti yang dikembangkan, jadwal penyelesaian konstruksi, serta waktu pengakuan pendapatan. Sementara jumlah properti yang dapat dijual dan waktu penyerahan properti kepada pelanggan tergantung pada jadwal konstruksi dan respons pasar atas peluncuran proyek baru tersebut, di samping tingkat permintaan yang terkait dengan demografi, seperti urbanisasi dan perubahan gaya hidup masyarakat untuk tinggal lebih dekat dengan tempat kerja maupun pusat aktivitas bisnis.

Sampai dengan akhir tahun 2025 Perseroan telah mengembangkan kawasan residensial seluas lebih dari 5.700 hektar menjual lebih dari 160.000 unit rumah dan apartemen serta 155.000 m^2 ruang perkantoran.

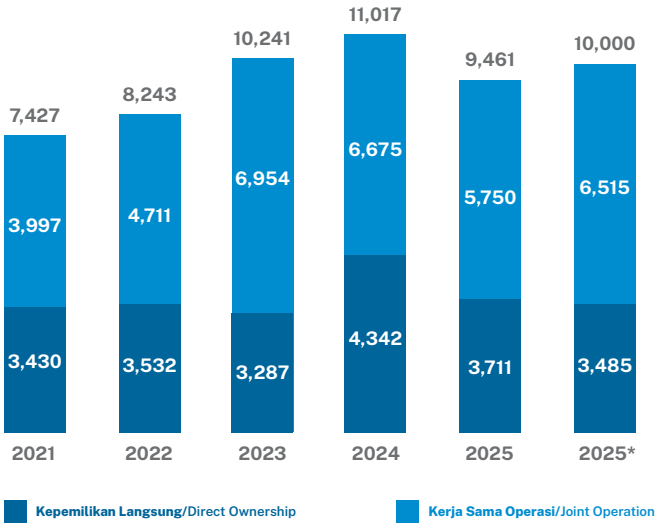
Perseroan pada tahun 2025 melaporkan *presales* sebesar Rp9,461.1 miliar, mencapai 95,0% dari target tahunan yang telah direvisi sebesar Rp10.000,0 miliar dan mencatat penurunan sebesar 14,1% dari tahun 2024 sebesar Rp11.017,4 miliar. Penurunan ini terutama disebabkan oleh melemahnya permintaan (*demand*) di sebagian besar wilayah Indonesia yang dipicu oleh penurunan daya beli masyarakat. Kondisi ini juga menyebabkan penurunan kualitas aset yang signifikan, di mana rasio kredit macet (*Non-Performing Loan*/NPL) untuk KPR rumah tapak (*landed houses*) naik menjadi 3,56% pada Agustus 2025, tertinggi sejak Juni 2020 sebesar 2,56%. Terlepas dari pelemahan tersebut, Perseroan terus memaksimalkan *presales* dengan insentif PPN DTP melalui percepatan konstruksi produk properti yang mencatat kontribusi sebesar Rp2.705,0 miliar terhadap total *presales* tahun 2025. Perseroan juga terus memperkenalkan produk-produk inovatif terbaru dan mencatat *presales* dari *launching* baru sebesar Rp3.834,5 miliar dengan tingkat penyerapan (*take-up rate*) sebesar 50% dari total 4.126 unit baru yang ditawarkan. Selama tahun 2025 Perseroan melakukan *launching* baru atas lebih dari 20 klaster di proyek-proyek CitraGarden Bintaro, CitraGarden Serpong, CitraGarden City Jakarta, CitraLand Surabaya, Citra City Sentul, dan lainnya.

Sales value from new project developments is influenced by various factors, including the type of property developed, construction completion schedules, and the timing of revenue recognition. Meanwhile, the volume of properties available for sale and the timing of handover to customers depend on construction timelines and market response to new project launches, in addition to demand dynamics driven by demographic factors such as urbanization and shifting lifestyle preferences toward proximity to workplaces and business centers.

As of the end of 2025, the Company has developed residential townships spanning more than 5,700 hectares, sold over 160,000 housing and apartment units, and developed approximately 155,000 square meters of office space.

In 2025, the Company recorded presales of Rp9,461.1 billion, achieving 95.0% of the revised annual target of Rp10,000.0 billion, and reflecting a decline of 14.1% compared to Rp11,017.4 billion in 2024. This decline was primarily attributable to weaker demand across most regions in Indonesia, driven by a decrease in consumer purchasing power. This condition also resulted in a significant deterioration in asset quality, as evidenced by an increase in the non-performing loan (NPL) ratio for landed housing mortgage loans (KPR) to 3.56% in August 2025, the highest level since June 2020 at 2.56%. Despite these headwinds, the Company continued to optimize presales through VAT incentive schemes PPN DTP supported by accelerated construction of property products, which contributed Rp2,705.0 billion to total 2025 presales. The Company also continued to launch innovative new products, recording presales from new project launches of Rp3,834.5 billion with a take-up rate of 50% out of a total of 4,126 new units offered. Throughout 2025, the Company launched more than 20 clusters across various projects, including CitraGarden Bintaro, CitraGarden Serpong, CitraGarden City Jakarta, CitraLand Surabaya, Citra City Sentul, and others.

Riwayat *Presales*
Presales Historis



*Target Revisi
Revised Target

Diversifikasi geografis masih menjadi pilar strategis utama *(core strategic pilar)* yang memungkinkan Perseroan melakukan ekspansi dan memanfaatkan peluang pertumbuhan di berbagai wilayah. *Presales* tahun 2025 masih didominasi oleh wilayah Jakarta dan sekitarnya dengan kontribusi sebesar 48,2% dan mencatat pertumbuhan tahunan sebesar 2,0% yang selain didukung oleh *launching* klaster baru di proyek-proyek CitraGarden City Jakarta, Citra City Sentul, CitraGarden Serpong, dan CitraGarden Bintaro, juga berasal dari kontribusi stabil dari proyek-proyek utama yang sudah mapan. Di luar Jakarta dan sekitarnya, permintaan tercatat melemah. Surabaya dan sekitarnya mengontribusi 21,9% terhadap total *presales* dan mencatat penurunan sebesar 20,2%. Sumatra, dengan kontribusi sebesar 10,1% melaporkan penurunan signifikan sebesar 53,8% dengan adanya normalisasi atas *launching* proyek baru CitraGarden City Sampali Kota Deli Megapolitan pada tahun sebelumnya. Kota lain di Pulau Jawa, Sulawesi, dan wilayah lain masing-masing mengontribusi 9,1%, 8,0%, dan 2,9% dari total *presales* selama tahun 2025.

Geographical diversification remains a core strategic pillar, enabling the Company to expand and capitalize on growth opportunities across various regions. Presales in 2025 continued to be predominantly contributed by Jakarta and its surrounding areas, accounting for 48.2% of total presales and recording annual growth of 2.0%. This performance was supported by new cluster launches in CitraGarden City Jakarta, Citra City Sentul, CitraGarden Serpong, and CitraGarden Bintaro, as well as stable contributions from well-established flagship projects. Outside Jakarta and its surrounding areas, demand was generally weaker. Surabaya and its surrounding areas contributed 21.9% of total presales, recording a decline of 20.2%. Sumatra, with a contribution of 10.1%, reported a significant decline of 53.8%, reflecting normalization following the prior year's new project launch of CitraGarden City Sampali, Deli Megapolitan. Other cities in Java, Sulawesi, and other regions contributed 9.1%, 8.0%, and 2.9% of total presales, respectively, during 2025.

Perseroan juga tetap melakukan diversifikasi produk properti dalam berbagai rentang harga untuk produk rumah hunian (*landed residential*) dan hunian bertingkat (*high rise*) dalam rangka memenuhi permintaan yang beragam. *Landed residential* memberikan kontribusi signifikan terhadap *presales*, yaitu sebesar 95,1% yang terutama berasal dari rumah dan kavling tanah. Secara tahunan *landed residential* mengalami penurunan sebesar 14,3%. *Presales* dari produk *high rise* yang terdiri dari kantor strata dan apartemen mengontribusi 4,9% dari total *presales*. Produk kantor strata dengan pertumbuhan 11,5% di tahun 2025 menunjukkan pemulihan permintaan yang selektif atas kantor strata, sementara produk apartemen masih mengalami kelesuan permintaan dengan mencatat penurunan sebesar 21,2%.

The Company also continued to pursue product diversification across various price ranges for both landed residential and high-rise developments to cater to diverse market demand. Landed residential properties remained the primary contributor to presales, accounting for 95.1%, primarily derived from houses and land plots. On a year-on-year basis, landed residential presales declined by 14.3%. Presales from high-rise products, comprising strata-title offices and apartments, contributed 4.9% of total presales. Strata-title office products recorded growth of 11.5% in 2025, indicating a selective recovery in demand for office strata units, while the apartment segment continued to experience subdued demand, recording a decline of 21.2%.

Dari sisi harga per unit, produk dengan harga per unit Rp2-5 miliar dan Rp1-2 miliar yang menyasar kelompok masyarakat kelas menengah (*middle income*) dan di atasnya mendominasi *presales* dengan kontribusi masing-masing sebesar 44,2% dan 28,8%. Strategi diversifikasi harga ini menunjukkan kemampuan Perseroan untuk beradaptasi dengan dinamika pasar dan secara efektif memenuhi berbagai kebutuhan pelanggan.

In terms of price segmentation, products in the Rp2–5 billion and Rp1–2 billion per-unit ranges, targeting middle-income and above segments, dominated presales with contributions of 44.2% and 28.8%, respectively. This pricing diversification strategy reflects the Company's ability to adapt to market dynamics and effectively address varying customer needs.

Dari sisi metode pembayaran, pembiayaan dengan KPR tetap menjadi pilihan utama di kalangan pelanggan dan menyumbang 69,6% dari total *presales* pada tahun 2025. Hal ini terkait dengan tipe pelanggan yang merupakan pengguna akhir (*end user*) atas produk properti, di samping ketersediaan dan keterjangkauan dari KPR itu sendiri. Metode pembayaran tunai dan angsuran bertahap menyusul dengan kontribusi masing-masing 20,4% dan 10,0% dari total *presales*. Secara *year-on-year, presales* dengan metode pembayaran KPR, tunai dan angsuran bertahap mencatat penurunan, masing-masing sebesar 14,6%, 21,2%, dan 8,4%.

From a payment method perspective, mortgage financing (KPR) remained the preferred option among customers, contributing 69.6% of total presales in 2025. This is attributable to the predominance of end-user buyers, as well as the availability and accessibility of mortgage financing. Cash payments and in-house installment schemes followed, contributing 20.4% and 10.0% of total presales, respectively. On a year-on-year basis, presales by KPR, cash, and in-house installment methods declined by 14.6%, 21.2%, and 8.4%, respectively.

Selama tahun 2025, proyek-proyek yang menjadi kontributor terbesar dalam hal pencapaian *presales* adalah CitraGarden Bintaro sebesar Rp1.359,7 miliar, CitraLand Surabaya sebesar Rp1.294,9 miliar, CitraGarden Serpong sebesar Rp885,1 miliar, CitraGarden City Jakarta sebesar Rp665,8 miliar, Citra City Sentul sebesar Rp570,0 miliar, CitraRaya Tangerang sebesar Rp386,9 miliar, CitraLand Gama City Medan sebesar Rp356,2 miliar, CitraLand City CPI Makassar sebesar Rp291,3 miliar, Ciputra World Jakarta sebesar Rp272,7 miliar, dan CitraGarden Sidoarjo sebesar Rp206,8 miliar.

During 2025, the top contributing projects to presales performance were CitraGarden Bintaro at Rp1,359.7 billion, CitraLand Surabaya at Rp1,294.9 billion, CitraGarden Serpong at Rp885.1 billion, CitraGarden City Jakarta at Rp665.8 billion, Citra City Sentul at Rp570.0 billion, CitraRaya Tangerang at Rp386.9 billion, CitraLand Gama City Medan at Rp356.2 billion, CitraLand City CPI Makassar at Rp291.3 billion, Ciputra World Jakarta at Rp272.7 billion, and CitraGarden Sidoarjo at Rp206.8 billion.

Sampai dengan akhir tahun 2025 Perseroan memiliki 90 (sembilan puluh) proyek residensial yang tersebar di 34 (tiga puluh empat) kota di seluruh Indonesia, menjadikan Perseroan sebagai perusahaan properti yang paling terdiversifikasi secara geografis.

As of the end of 2025, the Company had 90 (ninety) residential projects across 34 (thirty-four) cities throughout Indonesia, positioning the Company as one of the most geographically diversified property developers in the country.

Kerja Sama Operasi

Selain mengembangkan proyek secara mandiri, Perseroan juga memperluas model bisnis melalui berbagai skema kolaborasi, seperti Kerja Sama Operasi (KSO/*joint operation*), joint venture, maupun kemitraan strategis dengan pihak ketiga. Pola kemitraan ini terutama diterapkan untuk proyek-proyek di luar Jakarta dan Surabaya guna mengoptimalkan peluang pertumbuhan di pasar regional.

Dalam skema kemitraan (*partnership*), mitra (*partner*) umumnya berkontribusi dalam penyediaan lahan, sementara Perseroan berperan sebagai pengembang yang bertanggung jawab terhadap perencanaan, pembangunan, hingga pemasaran dan penjualan. Skema ini memungkinkan Perseroan mengakses lahan di lokasi strategis tanpa harus melakukan akuisisi lahan secara langsung, sekaligus memanfaatkan pemahaman pasar serta jaringan lokal mitra. Sinergi tersebut dapat memperkuat efektivitas pengembangan proyek dan memberikan kontribusi signifikan terhadap pertumbuhan di masing-masing wilayah.

Sebelum memulai *partnership*, Perseroan melakukan uji kelayakan (*due diligence*) secara komprehensif, baik terhadap calon *partner* maupun terhadap aspek legalitas dan potensi pengembangan lahan guna memastikan bahwa setiap proyek kemitraan memenuhi standar kualitas, tata kelola, dan kelayakan bisnis yang sejalan dengan proyek yang dikembangkan secara mandiri. Beberapa proyek yang dikembangkan melalui skema *partnership* di antaranya adalah Ciputra World Surabaya dan Ciputra International Jakarta.

Joint Operations

In addition to independently developing projects, the Company also expands its business model through various collaborative arrangements, such as joint operations, joint ventures, and strategic partnerships with third parties. These partnership structures are primarily implemented for projects outside Jakarta and Surabaya in order to optimize growth opportunities in regional markets.

Under the partnership scheme, partners generally contribute land, while the Company acts as the developer responsible for project planning, construction, as well as marketing and sales. This arrangement enables the Company to access strategically located land without directly undertaking land acquisition, while also leveraging the local market knowledge and networks of its partners. Such synergies enhance project development efficiency and contribute significantly to regional growth performance.

Prior to entering into any partnership, the Company conducts comprehensive due diligence on prospective partners as well as on the legal status and development potential of the land. This is to ensure that each joint development project meets the same standards of quality, governance, and business feasibility as independently developed projects. Several projects developed under partnership schemes include Ciputra World Surabaya and Ciputra International Jakarta.

Profitabilitas

Segmen residensial, dengan portofolio proyek yang lebih banyak (70 proyek) dan tren pertumbuhan harga jual yang lebih baik dibandingkan pertumbuhan harga sewa properti komersial, mendominasi komposisi pendapatan Perseroan secara signifikan Segmen residensial mengontribusi sebesar 81,3% atau Rp10.259,5 miliar dari total pendapatan Perseroan tahun 2025. Profitabilitas segmen residensial secara detail dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Profitability

The residential segment, supported by a larger project portfolio (70 projects) and a more favorable selling price growth trend compared to the growth of commercial property rental rates, significantly dominated the Company's revenue composition. The residential segment contributed 81.3% or Rp10,259.5 billion of the Company's total revenue in 2025. A detailed breakdown of residential segment profitability is presented in the following table:

Profitabilitas Segmen Residensial
Residential Segment Profitability

Uraian	2025	2024	Kenaikan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description
			Rp Miliar Rp Billion	%	
Penjualan	10,259.5	8,909.1	1,350.4	15.2	Sales
Beban Pokok Penjualan	(5,272.3)	(4,715.4)	(556.9)	11.8	Costs of Sales
Laba Kotor	4,987.2	4,193.8	793.5	18.9	Gross Profit
Margin Laba Kotor (%)	48.6	47.1		1.5	Gross Profit Margin (%)

PROPERTI KOMERSIAL
COMMERCIAL PROPERTY

Perseroan menyewakan proporsi yang cukup besar atas pusat perbelanjaan (mal) dan ruang perkantoran dari properti *mixed-use*-nya. Strategi ini memberikan fleksibilitas bagi Perseroan dalam mengatur komposisi penyewa (*tenant mix*), sehingga tercipta keseimbangan antara penyewa utama (*anchor tenant*) dan penyewa lainnya. Strategi ini juga memungkinkan Perseroan untuk menerapkan parameter operasional yang konsisten, seperti jam operasional guna memastikan bahwa properti memiliki daya tarik dan kesesuaian bagi berbagai jenis pengunjung.

Kegiatan pemasaran dan penyewaan properti umumnya telah dilakukan sebelum proyek selesai dibangun dengan tujuan menjamin keseimbangan komposisi penyewa utama dan penyewa lainnya agar selaras dengan konsep dan *positioning* properti.

Pendapatan sewa properti komersial ditentukan oleh dua faktor utama, yaitu luas area yang disewakan dan tarif sewa yang berlaku. Penentuan harga sewa mengacu pada harga sewa properti sejenis di lokasi yang sama, tren historis, ketersediaan area sewa dan kondisi pasar. Untuk pusat perbelanjaan, masa sewa umumnya berkisar antara 3–5 tahun dan dapat mencapai 10 tahun bagi *anchor tenant*, dengan harga sewa yang tetap selama periode sewa. Penyewa diwajibkan membayar uang muka sebesar 20% dari total nilai sewa, sementara sisanya dilakukan melalui cicilan tetap secara bulanan. Selain itu, penyewa juga dikenakan *service charge* bulanan yang digunakan untuk membiayai beban operasional (pemeliharaan, keamanan, dan promosi) dan biaya utilitas (air, gas, dan listrik).

Pendapatan segmen komersial Perseroan juga berasal dari operasional hotel, yang dipengaruhi oleh tingkat keterisian kamar (*occupancy rate*), tarif sewa kamar *(Average Room Rate/* ARR), jumlah kamar yang tersedia, serta pendapatan atas penjualan makanan dan minuman. Beberapa faktor yang mempengaruhi tingkat keterisian kamar dan tarif sewa kamar meliputi pola kunjungan tamu, kondisi persaingan, lokasi, kualitas layanan, serta fasilitas yang ditawarkan. Sementara itu, pendapatan dari penjualan makanan dan minuman turut didorong oleh penyelenggaraan berbagai kegiatan *Banquet* seperti pernikahan, seminar, dan acara korporasi.

The Company leases a significant portion of its shopping centers (malls) and office spaces within its mixed-use developments. This strategy provides the Company with flexibility in managing tenant composition, thereby achieving a balanced mix between anchor tenants and other tenants. It also enables the Company to implement consistent operational parameters, such as operating hours, ensuring that the properties remain attractive and suitable for a wide range of visitors.

Marketing and leasing activities are generally carried out prior to project completion, with the objective of ensuring an optimal balance between anchor tenants and other tenants in line with the concept and positioning of the property.

Commercial property rental income is primarily determined by two key factors, namely the leasable area and prevailing rental rates. Rental pricing is benchmarked against comparable properties in the same location, historical trends, availability of leasable space, and prevailing market conditions. For shopping centers, lease terms generally range from 3–5 years and may extend up to 10 years for anchor tenants, with rental rates fixed throughout the lease period. Tenants are required to pay a 20% advance payment of the total lease value, while the remaining balance is settled through fixed monthly installments. In addition, tenants are also charged monthly service fees to cover operating expenses (maintenance, security, and promotions) as well as utility costs (water, gas, and electricity).

The Company's commercial segment revenue is also derived from hotel operations, which are influenced by room occupancy rates, Average Room Rate (ARR), the number of available rooms, as well as food and beverage sales. Key factors affecting occupancy rates and room rates include guest visitation patterns, competitive conditions, location, service quality, and available facilities. Meanwhile, food and beverage revenue is also supported by various banquet activities such as weddings, seminars, and corporate events.

Selain pusat perbelanjaan dan hotel, segmen komersial Perseroan juga mencakup penyewaan ruang perkantoran, lapangan golf, taman hiburan dan *waterpark*, serta pelayanan kesehatan. Masa sewa ruang perkantoran umumnya berkisar antara 3–5 tahun dan dapat diperpanjang hingga 10 tahun sesuai kesepakatan.

In addition to shopping centers and hotels, the Company's commercial segment also includes the leasing of office spaces, golf courses, amusement parks, water parks, and healthcare services. Office lease terms generally range from 3–5 years and may be extended up to 10 years upon mutual agreement.

Perseroan memulai bisnis pelayanan kesehatan sejak akhir tahun 2021, dengan mengoperasikan rumah sakit Ciputra Hospital CitraRaya Tangerang, sebuah rumah sakit umum tipe B yang didirikan di atas lahan seluas 1,2 hektar di CitraRaya Tangerang. Rumah sakit ini memberikan pelayanan kesehatan bagi penghuni kawasan CitraRaya dan masyarakat sekitar, dengan kapasitas maksimum 200 tempat tidur dan kapasitas operasional rata-rata 135 tempat tidur.

The Company entered the healthcare services business in late 2021 with the operation of Ciputra Hospital CitraRaya Tangerang, a Type B general hospital built on a 1.2-hectare land area within CitraRaya Tangerang. The hospital provides healthcare services for residents of the CitraRaya township and surrounding communities, with a maximum capacity of 200 beds and an average operational capacity of 135 beds.

Selanjutnya, Perseroan mengembangkan dan mengoperasikan Ciputra Hospital CitraGarden City di perumahan CitraGarden City Jakarta pada tahun 2015 dan Citra Mitra Hospital Banjarmasin di perumahan CitraLand Banjarmasin pada tahun 2016. Selain rumah sakit, dalam hal pelayanan kesehatan, Perseroan juga mengembangkan dan mengoperasikan beberapa klinik, di antaranya Ciputra *Medical Centre* (klinik kesehatan), Ciputra SMG Eye Clinic (klinik mata), C Derma (klinik dermatologi dan estetika), serta Ciputra IVF yang menyediakan pelayanan terkait reproduksi.

Subsequently, the Company developed and operated Ciputra Hospital CitraGarden City in CitraGarden City Jakarta in 2015 and Citra Mitra Hospital Banjarmasin in CitraLand Banjarmasin in 2016. In addition to hospitals, the Company's healthcare services portfolio also includes several clinics, such as Ciputra Medical Centre (medical clinic), Ciputra SMG Eye Clinic (ophthalmology clinic), C Derma (dermatology and aesthetic clinic), and Ciputra IVF, which provides reproductive health services.

Pada bulan Agustus 2024 Perseroan menambah portofolio rumah sakit melalui pengoperasian Ciputra Hospital Surabaya di perumahan CitraLand Surabaya. Rumah sakit yang memiliki kapasitas maksimum 200 (dua ratus) *bed* ini menghadirkan pelayanan kesehatan berstandar internasional dengan dukungan teknologi modern terkini.

In August 2024, the Company expanded its hospital portfolio through the commencement of operations of Ciputra Hospital Surabaya in CitraLand Surabaya. The hospital, with a maximum capacity of 200 beds, provides international-standard healthcare services supported by the latest modern technology.

Segmen properti komersial sepanjang tahun 2025 mencatatkan kinerja yang positif. Pendapatan dari pusat perbelanjaan meningkat seiring dengan naiknya jumlah kunjungan (*foot traffic*) dan kenaikan tarif sewa. Hotel mencatat pendapatan yang stabil. Kenaikan pendapatan pelayanan kesehatan (*health care*) terutama dikontribusikan oleh Ciputra Hospital Surabaya yang sudah beroperasi penuh pada tahun 2025, sementara di tahun 2024 baru beroperasi selama 4 bulan (sejak akhir Agustus 2024). Kantor sewa melaporkan penurunan pendapatan seiring dengan permintaan dan tingkat okupansi yang masih belum pulih. Demikian juga pendapatan dari *golf course, water park* dan fasilitas rekreasi lainnya mengalami sedikit penurunan.

The commercial property segment delivered positive performance throughout 2025. Revenue from shopping centers increased, driven by higher foot traffic and improved rental rates. Hotel operations recorded stable performance. The increase in healthcare revenue was primarily driven by Ciputra Hospital Surabaya, which operated at full capacity in 2025, compared to only four months of operation in 2024 (since late August 2024). Office leasing reported a decline in revenue, reflecting subdued demand and occupancy levels that have yet to fully recover. Similarly, revenue from golf courses, water parks, and other recreational facilities recorded a slight decline.

Hingga akhir tahun 2025, Perseroan telah mengembangkan dan mengelola 5 (lima) pusat perbelanjaan dengan total *Net Leasable Area* (NLA) sekitar 265.000 m^2, 9 (sembilan) hotel (terdiri dari 4 (empat) hotel berbintang dan 5 (lima) *budget* hotel), 1 (satu) *serviced apartment* dengan 203 kamar, 3 (tiga) gedung perkantoran dengan total *Semi Gross Area* (SGA) yang disewakan sekitar 82.000 m^2, 4 (empat) rumah sakit, 1 (satu) lapangan golf 27-*hole,* sebuah *theme park,* serta beberapa *water park* yang berada di kawasan residensial yang dikembangkan Perseroan.

As of the end of 2025, the Company had developed and managed 5 (five) shopping centers with a total Net Leasable Area (NLA) of approximately 265,000 m^2, 9 (nine) hotels (comprising 4 (four) star-rated hotels and 5 (five) budget hotels), 1 (one) serviced apartment with 203 rooms, 3 (three) office buildings with a total Semi Gross Area (SGA) of approximately 82,000 m^2, 4 (four) hospitals, 1 (one) 27-hole golf course, a theme park, as well as several water parks located within the Company's residential townships.

Informasi mengenai mal dan kantor sewa Perseroan dapat dilihat melalui tabel di bawah ini:

Information regarding the Company's shopping malls and office properties is presented in the following table:

Mal
Malls

Mal Mall	Net Leasable Area (sqm)	Occupancy Rate (%)				
		2025	2024	2023	2022	2021
Ciputra World Jakarta 1	79,500	100	100	100	100	100
Ciputra World Surabaya	93,400	83[2]	75[2]	77[1]	74[1]	90
Ciputra Mall Jakarta	42,600	82	91	93	89	82
Ciputra Mall Semarang	20,100	93	91	96	96	95
Ciputra Tangerang	29,500	99[3]	97[3]	82	88	90

1) Perluasan baru yang dibuka pada April 2021 dengan luas NLA sebesar 37.500 m^2;/Newly opened extension in April 2021 with Net Leased Area (NLA) of 37,500 m2;
2) Renovasi beberapa lantai untuk penyewa baru; serta/Refurbishment of several floors for new tenants; and
3) Renovasi seluruh lantai dasar untuk penyewa baru AEON./Refurbishment of entire lower-ground floor for new AEON tenant.

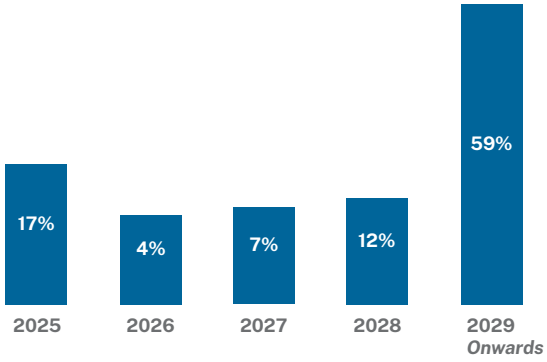
Kantor Sewa
Leased Office

Nama Proyek Project Name	Tower	Ownership Scheme (%)	Leasable SGA (sqm)	Leased (%)	Construction Progress (%)
Ciputra World Jakarta 1	DBS Bank Tower	100	38,700	85	100
Ciputra World Jakarta 2	Tokopedia Tower	100	36,500	6	100
Ciputra International	Tower 3	JV-55	6,800	91	100
Total Jakarta			**82,000**	**50**	
Jumlah Kantor yang Disewakan/Total Leased Office			**82,000**	**50**	

Sementara profil masa berakhir sewa (*lease expiry*) untuk mal Perseroan sebagai berikut:

Meanwhile, the lease expiry profile of the Company's shopping malls is as follows:

Profil Masa Berakhir Sewa (Berdasarkan NLA)
Lease Expiry Profile (Based on NLA)



Kemitraan Strategis Utama

Perseroan membangun kemitraan strategis jangka panjang dengan perusahaan pengelolaan/manajemen properti, *brand* hotel dan operator ritel terkemuka guna meningkatkan nilai portofolio properti di samping memperkuat reputasi Perseroan sebagai pengembang dan pengelola properti terdepan di Indonesia.

Perseroan menjalin kemitraan strategis dengan Jones Lang LaSalle (JLL) dalam pengelolaan ruang ritel dan perkantoran di Ciputra World 1 Jakarta (CWJ 1), guna memastikan standar manajemen internasional dalam operasional dan strategi komersialisasi aset. Di sektor *hospitality*, Perseroan menjalin perjanjian manajemen jangka panjang dengan Raffles Hotel dan The Ascott Limited untuk pengelolaan hotel serta *serviced apartment*. Selain itu, kerja sama penyewaan jangka panjang juga dilakukan dengan Lotte Group, salah satu peritel terkemuka asal Korea Selatan, untuk pengelolaan area komersial seluas kurang lebih 79.500 m^2 di CWJ 1.

Profitabilitas

Pada tahun 2025, segmen properti komersial mencatatkan pendapatan sebesar Rp2.357,2 miliar atau setara 18,7% dari total pendapatan Perseroan. Kontribusi ini mencerminkan peran penting *recurring income* (pendapatan berulang) dalam menjaga stabilitas arus kas dan memperkuat struktur pendapatan Perseroan.

Dalam rangka meningkatkan porsi pendapatan berulang, Perseroan berkomitmen untuk menambah aset properti komersial, di samping memperkuat sinergi dengan fokus pada fasilitas pelengkap (*complimentary amenities*) di dalam pengembangan-pengembangan eksistingnya, termasuk pusat perbelanjaan, rumah sakit, dan perkantoran, guna menciptakan ekosistem properti yang saling terintegrasi dan bernilai tambah tinggi.

Key Strategic Partnerships

The Company has established long-term strategic partnerships with leading property management companies, hotel brands, and retail operators to enhance the value of its property portfolio, while strengthening its reputation as one of Indonesia's leading property developers and managers.

The Company has entered into a strategic partnership with Jones Lang LaSalle (JLL) for the management of retail and office spaces at Ciputra World 1 Jakarta (CWJ 1), ensuring international management standards in the operation and commercialization of the asset. In the hospitality sector, the Company has established long-term management agreements with Raffles Hotel and The Ascott Limited for the management of hotels and serviced apartments. In addition, long-term leasing arrangements have also been entered into with Lotte Group, a leading South Korean retailer, for the management of approximately 79,500 m^2 of commercial space at CWJ 1.

Profitability

In 2025, the commercial property segment recorded revenue of Rp2,357.2 billion, representing 18.7% of the Company's total revenue. This contribution reflects the important role of recurring income in maintaining cash flow stability and strengthening the Company's revenue structure.

In order to increase the proportion of recurring income, the Company remains committed to expanding its portfolio of commercial property assets, while strengthening synergies through the development of complementary amenities within its existing developments, including shopping centers, hospitals, and office buildings, to create an integrated and high-value property ecosystem.

Profitabilitas Segmen Properti Komersial
Commercial Property Segment Profitability

Uraian	2025	2024	Kenaikan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description
			Rp Miliar Rp Billion	%	
Pendapatan	2,357.2	2,278.4	78.8	3.5	Revenues
Beban Langsung	(1,349.5)	(1,209.7)	(139.8)	11.6	Direct Costs
Laba Kotor	1,007.7	1,068.8	(61.1)	(5.7)	Gross Profit
Margin Laba Kotor (%)	42.8	46.9		(4.2)	Gross Profit Margin (%)

ANALISIS KINERJA KEUANGAN
FINANCIAL PERFORMANCE ANALYSIS

Analisis kinerja keuangan Perseroan disusun berdasarkan laporan keuangan konsolidasian yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Liana Ramon Xenia & Rekan. Laporan keuangan tersebut disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) yang berlaku di Indonesia dan mencakup periode yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024. Atas laporan keuangan tersebut, Perseroan memperoleh opini audit wajar dalam semua hal yang material sebagaimana tercantum dalam Laporan Auditor Independen No. 00115/2.1460/AU.1/03/1428-2/1/III/2026 tanggal 30 Maret 2026, yang ditandatangani oleh Kasman, CPA.

Uraian berikut menyajikan analisis komprehensif atas kinerja keuangan Perseroan, termasuk perkembangan pendapatan, beban, laba rugi, posisi keuangan, arus kas, serta rasio-rasio keuangan utama selama periode pelaporan.

The Company's financial performance analysis is prepared based on the consolidated financial statements, which have been audited by Public Accounting Firm Liana Ramon Xenia & Partners. The financial statements are presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards (FAS) and cover the periods ended December 31, 2025 and 2024. The consolidated financial statements received an unqualified opinion in all material respects, as stated in the Independent Auditor's Report No. 00115/2.1460/AU.1/03/1428-2/1/III/2026 dated March 30, 2026, signed by Kasman, CPA.

The following discussion provides a comprehensive analysis of the Company's financial performance, including the development of revenues, expenses, profit or loss, financial position, cash flows, and key financial ratios over the reporting period.

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian
Consolidated Statements of Profit of Loss and Other Comprehensive Income

Uraian (dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	**2025**	**2024**	**Kenaikan (Penurunan)** **Increase (Decrease)**		**Description** (in billion Rupiah, unless otherwise stated)
			Rp Miliar Rp Billion	**%**	
Pendapatan	12,616.7	11,187.6	1,429.1	12.8	Revenues
Laba Kotor	5,594.9	5,262.5	332.4	6.3	Gross Profit
Laba Usaha	3,833.8	3,447.1	386.7	11.2	Profit from Operations
Laba Bersih	2,663.1	2,126.3	536.8	25.2	Net Profit

Pendapatan

Jumlah pendapatan pada tahun 2025 mencapai Rp12.616,7 miliar, meningkat Rp1.429,1 miliar atau 12,8% dibandingkan dengan tahun sebelumnya sebesar Rp11.187,6 miliar. Peningkatan pendapatan ini dikontribusikan oleh penjualan bersih (residensial) dan pendapatan usaha (komersial), masing-masing sebesar Rp1.350,4 miliar dan Rp78,8 miliar. Termasuk di dalam penjualan bersih (residensial) tahun 2025 dan 2024 adalah pendapatan keuangan yang merupakan dampak dari komponen pendanaan signifikan sebagai penerapan PSAK 115 masing-masing sebesar Rp561,1 miliar dan Rp399,6 miliar.

Revenues

Total revenues in 2025 reached Rp12,616.7 billion, an increase of Rp1,429.1 billion or 12.8% compared to Rp11,187.6 billion in the previous year. This increase was driven by higher net sales (residential segment) and operating revenues (commercial segment), amounting to Rp1,350.4 billion and Rp78.8 billion, respectively. Included in net sales (residential segment) for 2025 and 2024 is finance income arising from a significant financing component in accordance with PSAK 115, amounting to Rp561.1 billion and Rp399.6 billion, respectively.

Uraian (dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	2025	2024	Kenaikan (Penurunan) Increase (Decrease) Rp Miliar Rp Billion	%	Description (in billion Rupiah, unless otherwise stated)
Penjualan Bersih					**Net Sales**
Kavling Tanah	909.6	825.9	83.8	10.1	Land Lots
Rumah Hunian dan Ruko	8,500.5	7,263.5	1,236.9	17.0	Residential Houses and Shophouses
Apartemen	509.1	573.6	(64.4)	(11.2)	Apartments
Kantor	340.3	246.1	94.1	38.2	Office Towers
Sub-jumlah	10,259.5	**8,909.1**	**1,350.4**	**15.2**	**Sub-total**
Pendapatan Usaha					**Operating Revenues**
Pusat Perbelanjaan dan Kawasan Komersial	725.8	709.9	15.9	2.2	Shopping Centers and Commercial Areas
Hotel	553.5	548.8	4.6	0.8	Hotels
Kantor Sewa	142.8	166.2	(23.4)	(14.1)	Office leased
Pelayanan Kesehatan	728.2	638.5	89.6	14.0	Healthcare
Lain-lain	207.0	215.0	(8.0)	(3.7)	Others
Sub-jumlah	2,357.2	**2,278.4**	**78.8**	**3.5**	**Sub-total**
Jumlah	**12,616.7**	**11,187.6**	**1,429.1**	**12.8**	**Total**

Secara keseluruhan, penjualan bersih dari residensial meningkat 15,2% dari Rp8.909,1 miliar menjadi Rp10.259,5 miliar berasal dari peningkatan pengakuan pendapatan atas penjualan rumah hunian dan ruko sebesar Rp1.236,9 miliar, kavling tanah sebesar Rp83,8 miliar dan kantor strata sebesar Rp94,1 miliar, sementara apartemen mencatat penurunan pendapatan sebesar Rp64,4 miliar. Peningkatan pengakuan pendapatan rumah hunian dan ruko terutama berasal pengakuan pendapatan dari penyerahan unit-unit atas *presales* yang terjadi di tahun 2023, disamping dari unit-unit dengan insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) atas transaksi penjualan (*presales*) selama tahun 2025. Proyek-proyek dengan kontribusi terbesar di antaranya adalah CitraLand Surabaya, CitraGarden Serpong, CitraGarden Bintaro, Citra City Sentul, CitraLand City Sampali, CitraLand Tanjung Morawa Kota Deli Megapolitan (KDM), dan CitraLand Gama City Medan.

Overall, net sales from the residential segment increased by 15.2%, from Rp8,909.1 billion to Rp10,259.5 billion. This growth was driven by higher revenue recognition from landed houses and shophouses amounting to Rp1,236.9 billion, land lots of Rp83.8 billion, and strata-title office units of Rp94.1 billion, while apartments recorded a decline in revenue of Rp64.4 billion. The increase in revenue recognition from landed houses and shophouses was primarily attributable to the handover of units from presales recorded in 2023, as well as units benefiting from the Government-borne Value Added Tax (PPN DTP) incentive on presales transactions during 2025. Key contributing projects included CitraLand Surabaya, CitraGarden Serpong, CitraGarden Bintaro, Citra City Sentul, CitraLand City Sampali, CitraLand Tanjung Morawa Kota Deli Megapolitan (KDM), and CitraLand Gama City Medan.

Kenaikan pengakuan pendapatan kavling tanah sebesar Rp83,8 miliar terutama berasal dari proyek CitraGarden City Jakarta, CitraLand Pekanbaru, CitraLand City Sampali dan Tanjung Morawa KDM yang dikompensasikan dengan penurunan di CitraLand City CPI Makassar dan CitraLand Surabaya. Kenaikan pengakuan pendapatan atas kantor strata terutama berasal dari penjualan unit kantor di DBS Bank Tower Ciputra World Jakarta (CWJ) 1, disamping kontribusi dari *Office Tower* di CWJ 2 dan *Office Tower* 3 di Ciputra International, di lain pihak terdapat penurunan pengakuan pendapatan atas unit kantor di Ciputra World Surabaya. Penurunan pengakuan pendapatan atas apartemen strata terutama berasal dari proyek-proyek CitraLand City CPI Makassar, Ciputra

The increase in revenue recognition from land lots amounting to Rp83.8 billion was primarily driven by projects such as CitraGarden City Jakarta, CitraLand Pekanbaru, CitraLand City Sampali and Tanjung Morawa KDM, partially offset by lower contributions from CitraLand City CPI Makassar and CitraLand Surabaya. The increase in revenue recognition from strata-title office units was mainly attributable to the sale of office units at DBS Bank Tower, Ciputra World Jakarta (CWJ) 1, alongside contributions from Office Tower at CWJ 2 and Office Tower 3 at Ciputra International. On the other hand, there was a decline in revenue recognition from office units at Ciputra World Surabaya. Meanwhile, the decrease in revenue recognition from strata-title apartments was primarily driven by projects

International, dan Vida View Makassar, walaupun terdapat peningkatan pengakuan pendapatan dari Apartemen Newton 2 di CWJ 2 atas transaksi *enbloc sales* ke pembeli korporasi pada tahun 2022.

Dari sisi pendapatan usaha, peningkatan sebesar Rp78,8 miliar dari Rp2.278,4 miliar menjadi Rp2.357,2 miliar terutama dikontribusikan oleh pelayanan kesehatan atau rumah sakit sebesar Rp89,6 miliar, pusat perbelanjaan dan kawasan komersial sebesar Rp15,9 miliar, hotel sebesar Rp4,6 miliar. Sementara kantor sewa dan pendapatan usaha lainnya mencatat penurunan pendapatan masing-masing sebesar Rp23,4 miliar dan Rp8,0 miliar.

Peningkatan pendapatan dari pelayanan kesehatan sebesar 14,0% terutama berasal dari Ciputra Hospital Surabaya yang sudah beroperasi penuh selama tahun 2025, dibandingkan dengan tahun 2024 yang baru beroperasi selama 4 (empat) bulan. Mal dan kawasan komersial mencatat sedikit peningkatan pendapatan sebesar 2,2% terkait dengan aktivitas pengunjung (kenaikan *foot traffic*) dan adanya kenaikan tarif sewa. Pada akhir tahun 2025, tingkat okupansi 5 (lima) pusat perbelanjaan yang dioperasikan oleh Perseroan tercatat rata-rata sebesar 90,3%. Hotel masih berhasil mencatat pendapatan yang stabil (kenaikan sebesar 0,8%) terkait dengan penurunan tingkat okupansi seiring dengan kebijakan efisiensi anggaran dalam hal biaya perjalanan dinas dan rapat (pertemuan) oleh Pemerintah. Di lain pihak pendapatan kantor sewa mengalami penurunan sebesar 14,1% sehubungan dengan masih belum pulihnya permintaan. Pendapatan usaha lainnya mencatat penurunan sebesar 3,7% menjadi Rp207 miliar.

Laba Kotor

Perseroan mencatat laba kotor sebesar Rp5.994,9 miliar pada tahun 2025, meningkat Rp732,4 miliar atau 13.9% dari Rp5.262,5 miliar pada tahun sebelumnya, yang dikontribusikan oleh kenaikan penjualan residensial sebesar Rp793,5 miliar (meningkat 18.9%), sementara properti komersial mencatat penurunan sebesar Rp61,1 miliar atau turun 5,7%.

Penjualan bersih residensial mencatat margin laba kotor sebesar 48,6%, meningkat dari 47,1% pada tahun sebelumnya yang berasal dari rumah hunian dan ruko serta kantor strata yang mencatat pengakuan margin yang lebih tinggi. Peningkatan margin pada rumah hunian dan ruko adalah terkait dengan komposisi proyek-proyek yang melakukan pengakuan penjualan. Kenaikan margin laba kotor pada kantor strata terutama terkait dengan penjualan kantor DBS Bank Tower yang sudah *mature* dengan margin yang lebih tinggi. Di lain pihak margin kavling tanah dan apartemen tercatat turun, masing-masing menjadi 60,8% dan 34,3%. Dari pendapatan usaha segmen komersial, terjadi penurunan margin laba kotor sebesar 4,2% menjadi 42,8%. Penurunan terbesar berasal dari kantor sewa dengan margin sebesar 40,0% (turun 17,4%), sementara dari pelayanan kesehatan, penurunan margin lebih terkait dengan Ciputra Hospital Surabaya yang baru mulai beroperasi pada tahun 2024 dan mencatatkan rugi kotor.

such as CitraLand City CPI Makassar, Ciputra International, and Vida View Makassar, although there was an increase in revenue recognition from Newton 2 Apartment at CWJ 2 related to en-bloc sales transactions to a corporate buyer in 2022.

From the operating revenues side, an increase of Rp78.8 billion, from Rp2,278.4 billion to Rp2,357.2 billion, was primarily driven by healthcare services (hospitals) amounting to Rp89.6 billion, shopping centers and commercial areas of Rp15.9 billion, and hotels of Rp4.6 billion. Meanwhile, office leased and other operating revenues recorded declines of Rp23.4 billion and Rp8.0 billion, respectively.

Revenue from healthcare services increased by 14.0%, primarily driven by Ciputra Hospital Surabaya, which operated for the full year in 2025, compared to only 4 (four) months of operations in 2024. Shopping centers and commercial areas recorded a modest revenue increase of 2.2%, supported by higher visitor activity (increased foot traffic) and rental rate adjustments. As of the end of 2025, the average occupancy rate of the Company's five shopping centers stood at 90.3%. Hotel revenue remained relatively stable, increasing by 0.8%, despite lower occupancy rates due to government budget efficiency policy, particularly in travelling and meeting expenditures. On the other hand, office leased revenue declined by 14.1% due to demand that has yet to fully recover. Other operating revenues decreased by 3.7% to Rp207 billion.

Gross Profit

The Company recorded a gross profit of Rp5,994.9 billion in 2025, an increase of Rp732.4 billion or 13.9% from Rp5,262.5 billion in the previous year. This improvement was driven by higher residential sales contribution of Rp793.5 billion (up 18.9%), while the commercial property segment recorded a decline of Rp61.1 billion or 5.7%.

The residential segment reported a gross profit margin of 48.6%, up from 47.1% in the previous year, driven by landed houses and shophouses as well as strata-title office units, which recorded higher margin recognition. The increase in margin from landed houses and shophouses was mainly attributable to the sales composition of projects recognized during the period. Meanwhile, the higher margin from strata-title office units was primarily related to sales of DBS Bank Tower office units, which are more mature and generate higher margins. On the other hand, margins from land lots and apartments declined to 60.8% and 34.3%, respectively. From the commercial property segment, gross profit margin decreased by 4.2% to 42.8%. The most significant decline came from office leased, which recorded a margin of 40.0% (down 17.4%), while in the healthcare services segment, the lower margin was mainly associated with Ciputra Hospital Surabaya, which commenced operations in 2024 and still recorded a gross loss during the ramp-up period.

Margin Laba Kotor
Gross Profit Margin

Uraian (dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	2025	2024	Perubahan (%) Change (%)	Description (in billion Rupiah, unless otherwise stated)
Penjualan Bersih				**Net Sales**
Kavling Tanah	60.8%	66.6%	(5.8%)	Land Lots
Rumah Hunian dan Ruko	47.7%	45.4%	2.3%	Residential Houses and Shophouses
Apartemen	34.3%	36.2%	(2.0%)	Apartments
Kantor	59.1%	55.5%	3.6%	Office Towers
Sub-Jumlah	**48.6%**	**47.1%**	**1.5%**	**Sub-Total**
Pendapatan Usaha				**Operating Revenues**
Pusat Perbelanjaan dan Kawasan Komersial	42.0%	44.4%	(2.5%)	Shopping Centers and Commercial Areas
Hotel	45.6%	46.7%	(1.0%)	Hotels
Kantor Sewa	40.0%	57.4%	(17.4%)	Office Leased
Pelayanan Kesehatan	38.3%	43.0%	(4.7%)	Healthcare
Lain-lain	55.2%	59.2%	(4.0%)	Others
Sub-Jumlah	**42.8%**	**46.9%**	**(4.2%)**	**Sub-Total**
Jumlah	**47.5%**	**47.0%**	**0.5%**	**Total**

Beban dan Laba Usaha Operasional
Operating Expenses and Profit from Operations

Uraian (dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	2025	2024	Kenaikan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description (in billion Rupiah, unless otherwise stated)
			Rp Miliar Rp Billion	%	
Beban Penjualan					**Selling Expenses**
Iklan dan Promosi	207.5	210.0	(2.5)	(1.2%)	Promotion and Advertising
Komisi Penjualan dan Lainnya	218.1	187.3	30.8	16.4%	Sales Commissions and Others
Lainnya	90.3	71.3	19.1	26.7%	Others
Sub-Jumlah	**515.9**	**468.6**	**47.3**	**10.1%**	**Sub-Total**
Beban Umum dan Administrasi					**General and Administrative Expenses**
Gaji, Upah, dan Imbalan Kerja Lainnya	952.0	850.9	101.1	11.9%	Salaries, Wages, and Other Employee Benefits
Penyusutan	193.5	155.2	38.2	24.6%	Depreciation
Pajak dan Perizinan	55.4	58.9	(3.5)	(5.9%)	Taxes and Licenses
Jasa Profesional	66.7	49.7	17.0	34.1%	Professional Fees
Pemeliharaan dan Perbaikan	50.5	39.3	11.1	28.3%	Repair and Maintenance
Perlengkapan Kantor	45.9	39.0	6.9	17.7%	Office Supplies
Lainnya	333.4	294.9	38.5	13.1%	Others
Sub-Jumlah	**1,697.4**	**1,488.0**	**209.4**	**14.1%**	**Sub-Total**
Jumlah	**2,213.3**	**1,956.6**	**256.8**	**13.1%**	**Total**

Beban usaha meningkat Rp256,8 miliar atau 13,1% dari Rp1.956,6 miliar menjadi Rp2.213,4 miliar yang berasal dari peningkatan beban penjualan dan beban umum dan administrasi, masing-masing sebesar Rp47,3 miliar atau 10,1% dan Rp209,4 miliar atau 14,1%. Beban gaji, upah, dan imbalan kerja lainnya tercatat sebesar Rp952,0 miliar, meningkat Rp101,1 miliar atau 11,9% dari tahun 2024 sebesar Rp850,9 miliar. Biaya umum dan administrasi selain gaji yang terkait dengan operasional Perseroan juga meningkat Rp108,3 miliar atau 17,0% dari Rp637,1 miliar menjadi Rp745,4 miliar.

Operating expenses increased by Rp256.8 billion or 13.1%, from Rp1,956.6 billion to Rp2,213.4 billion, driven by higher selling expenses and general and administrative expenses, which increased by Rp47.3 billion or 10.1% and Rp209.4 billion or 14.1%, respectively. Salaries, wages, and other employee benefits amounted to Rp952.0 billion, an increase of Rp101.1 billion or 11.9% from Rp850.9 billion in 2024. General and administrative expenses excluding salaries and wages related to the Company's operations also increased by Rp108.3 billion or 17.0%, rising from Rp637.1 billion to Rp745.4 billion.

Laba usaha meningkat sebesar Rp386,7 miliar atau 11,2% menjadi Rp3.833,8 miliar. Secara margin, laba usaha stabil pada 30,4%, sementara di tahun 2024, margin laba usaha tercatat sebesar 30,8%.

Profit from operations increased by Rp386.7 billion or 11.2% to Rp3,833.8 billion. The operating profit margin remained stable at 30.4%, compared to 30.8% in 2024.

Laba Bersih

Laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk (Perseroan) tercatat sebesar Rp2.663,1 miliar, meningkat Rp536,8 miliar dibandingkan dengan Rp2.126,3 miliar pada tahun 2024.

Net Profit

Net profit attributable to owners of the parent entity (the Company) was recorded at Rp2,663.1 billion, an increase of Rp536.8 billion compared to Rp2,126.3 billion in 2024.

Selama tahun 2025, Perseroan mencatat penurunan penghasilan keuangan atau bunga yang berasal dari kas dan setara kas, dana yang dibatasi penggunaannya, dan aset keuangan lainnya sebesar Rp53,9 miliar menjadi Rp480,5 miliar. Beban keuangan tercatat turun Rp162,4 miliar dari Rp1.359,2 miliar menjadi Rp1.196,7 miliar. Perseroan menerapkan kebijakan akuntansi PSAK 115 – Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, di mana terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak-kontrak tersebut pada saat pembeli melakukan pembayaran saat kontrak ditandatangani, sementara penyerahan unit oleh Perseroan berjangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun dari penerimaan pembayaran dari pembeli. Jumlah penerimaan ini dianggap sebagai harga transaksi yang didiskontokan dan dicatat sebagai beban bunga yang dibebankan pada akun uang muka pelanggan di neraca (transaksi non-kas) sampai dengan penyerahan unit dan diakui sebagai pendapatan.

During 2025, the Company recorded a decrease in finance income or interest income derived from cash and cash equivalents, restricted funds, and other financial assets of Rp53.9 billion, bringing the total to Rp480.5 billion. Finance costs decreased by Rp162.4 billion, from Rp1,359.2 billion to Rp1,196.7 billion. The Company applies PSAK 115 – Revenue from Contracts with Customers, whereby a significant financing component is identified in contracts in which customers make payments at the time the contract is signed, while the delivery of units by the Company occurs more than one (1) year after the receipt of such payments. These receipts are considered as discounted transaction prices and are recorded as interest expense charged to customer advances in the statement of financial position (non-cash transaction) until the units are delivered and revenue is recognized.

Beban bunga atas penerapan ini tercatat masing-masing sebesar Rp439,8 miliar dan Rp568,9 miliar, masing-masing untuk tahun 2025 dan 2024, sementara pendapatan yang terkait dengan kontrak pelanggan sebesar Rp561,1 miliar dan Rp399,6 miliar. Di luar pengaruh penerapan PSAK 115, Perseroan mencatat beban keuangan yang berasal dari beban bunga pinjaman, premi lindung nilai, dan kontrak derivatif serta kerugian neto dari *unwinding* kontrak *cancellable call spread* secara total sebesar Rp756,9 miliar, turun dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp790,3 miliar. Perseroan melaporkan kenaikan margin laba bersih menjadi 21,1% dibandingkan tahun sebelumnya sebesar 19,0%.

Interest expense arising from this application amounted to Rp439.8 billion and Rp568.9 billion for 2025 and 2024, respectively, while revenue related to customer contracts amounted to Rp561.1 billion and Rp399.6 billion, respectively. Excluding the impact of PSAK 115, the Company recorded finance costs arising from loan interest expenses, hedging premiums, derivative contracts, and net losses from the unwinding of cancellable call spread transactions, totaling Rp756.9 billion, lower than Rp790.3 billion in the previous year. The Company reported an increase in net profit margin to 21.1%, compared to 19.0% in the previous year.

Laba Komprehensif

Laba komprehensif Perseroan pada tahun 2025 yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk (Perseroan) tercatat sebesar Rp2.652,3 miliar meningkat Rp548,5 miliar atau 26,1% dibandingkan tahun 2024 sebesar Rp2.103,8 miliar. Secara margin, tahun 2025 dan 2024 tercatat masing-masing sebesar 21,0% dan 18,8%.

Comprehensive Income

Comprehensive income attributable to owners of the parent entity (the Company) in 2025 was recorded at Rp2,652.3 billion, an increase of Rp548.5 billion or 26.1% compared to Rp2,103.8 billion in 2024. Accordingly, the margin stood at 21.0% in 2025 and 18.8% in 2024, respectively.

Jumlah laba komprehensif tahun 2025 sebesar Rp2.805,6 miliar, meningkat sebesar Rp500,3 miliar atau 21,7% dari tahun 2024 sebesar Rp2.305,2 miliar. Peningkatan ini berasal dari peningkatan laba bersih total sebesar Rp489,6 miliar, kenaikan liabilitas imbalan kerja sebesar Rp10,5 miliar, dan kenaikan pengukuran kembali atas nilai wajar investasi lain–neto sebesar Rp0,2 miliar. Pada tahun 2025, margin laba komprehensif secara total tercatat 22,2%, meningkat dibandingkan tahun sebelumnya sebesar 20,6%.

Total comprehensive income for 2025 amounted to Rp2,805.6 billion, increasing by Rp500.3 billion or 21.7% from Rp2,305.2 billion in 2024. This increase was driven by higher net profit of Rp489.6 billion, an increase in employee benefits liability of Rp10.5 billion, and an increase in remeasurement on fair value other investment - net of Rp0.2 billion. As a result, total comprehensive income margin was recorded at 22.2% in 2025, compared to 20.6% in the previous year.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian
Consolidated Statements of Financial Position

Uraian (dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	2025	2024	Kenaikan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description (in billion Rupiah, unless otherwise stated)
			Rp Miliar Rp Billion	%	
Aset	47,988.4	47,022.7	965.7	2.1	Assets
Liabilitas	21,069.7	22,407.4	(1,337.7)	(6.0)	Liabilities
Ekuitas	26,918.7	24,615.3	2,303.4	9.4	Equity

ASET
ASSETS

Uraian (dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	2025	2024	Kenaikan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description (in billion Rupiah, unless otherwise stated)
			Rp Miliar Rp Billion	%	
Aset					**Asset**
Aset Lancar					**Current Assets**
Kas dan Setara Kas	10,362.3	10,195.2	167.1	1.6%	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha dari Pihak Ketiga–Neto	659.8	776.7	(116.8)	(15.0%)	Trade Receivables from Third Parties – Net
Piutang Lain-Lain	1,675.8	1,438.7	237.1	16.5%	Other Receivables
Persediaan	13,059.6	12,537.6	522.0	4.2%	Inventories
Uang Muka	682.8	531.7	151.1	28.4%	Advance Payments
Pajak Dibayar Dimuka	867.3	821.6	45.7	5.6%	Prepaid Taxes
Aset Lancar Lainnya	105.5	128.3	(22.8)	(17.8%)	Other Current Asset
Jumlah Aset Lancar	**27,413.1**	**26,429.8**	**983.3**	**3.7%**	**Total Current Assets**
Aset Tidak Lancar					**Non-Current Assets**
Piutang Lain-Lain	85.4	83.6	1.8	2.1%	Other Receivables
Investasi pada Entitas Asosiasi	1,212.2	1,144.3	67.9	5.9%	Investment in Associates
Uang Muka	232.4	380.2	(147.8)	(38.9%)	Advance Payments
Tanah untuk Pengembangan	9,906.2	9,590.6	315.7	3.3%	Land for Development
Aset Tetap – Neto	3,255.0	3,042.3	212.7	7.0%	Property and Equipment – Net
Properti Investasi - Neto	4,387.7	4,996.1	(608.3)	(12.2)	Investment Properties – Net
Aset Tidak Lancar Lainnya	1,496.3	1,355.8	140.5	10.4%	Other Non-Current Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	**20,575.3**	**20,592.9**	**(17.6)**	**(0.1%)**	**Total Non-Current Assets**
Jumlah Aset	**47,988.4**	**47,022.7**	**965.7**	**2.1%**	**Total Assets**

Jumlah aset Perseroan pada tahun 2025 mencapai Rp47.988,4 miliar, dengan komposisi aset lancar dan tidak lancar masing-masing sebesar 57,1% dan 42,9%. Jumlah ini meningkat Rp965,7 miliar atau 2,1% dibandingkan dengan tahun 2024 sebesar Rp47.022,7 miliar. Peningkatan aset Perseroan ini terutama berasal dari peningkatan kas dan setara kas, piutang lain-lain, persediaan, tanah untuk pengembangan, dan aset tetap, sementara di lain pihak terjadi penurunan pada properti investasi–neto.

Kas dan setara kas pada akhir tahun 2025 tercatat naik sebesar Rp167,1 miliar atau 1,6% menjadi Rp10.362,3 miliar dari tahun sebelumnya Rp10.195,2 miliar. Penjelasan terkait kenaikan kas dan setara kas terdapat di bagian Laporan Arus Kas Konsolidasian.

The Company's total assets in 2025 reached Rp47,988.4 billion, with current and non-current assets accounting for 57.1% and 42.9%, respectively. This represents an increase of Rp965.7 billion or 2.1% compared to Rp47,022.7 billion in 2024. The increase in total assets was primarily driven by higher cash and cash equivalents, other receivables, inventories, land for development, and property and equipment, while investment properties–net recorded a decline during the period.

Cash and cash equivalents increased by Rp167.1 billion or 1.6%, reaching Rp10,362.3 billion in 2025, compared to Rp10,195.2 billion in the previous year. Further details regarding the movement in cash and cash equivalents are presented in the Consolidated Statements of Cash Flows.

Piutang lain-lain tercatat meningkat sebesar Rp238,9 miliar atau 15,7% dari Rp1.522,3 miliar menjadi Rp1.761,2 miliar terutama berasal dari peningkatan piutang mitra usaha (*partner*) kerja sama operasi.

Other receivables increased by Rp238.9 billion or 15.7%, from Rp1,522.3 billion to Rp1,761.2 billion, mainly driven by higher receivables from joint operation business partners.

Peningkatan persediaan sebesar Rp522,0 miliar dari Rp12.537,6 miliar menjadi Rp13.059,6 miliar terutama berasal dari peningkatan persediaan kavling tanah, rumah, ruko, dan kantor dalam penyelesaian, sementara persediaan apartemen mencatat penurunan. Persediaan kavling tanah, rumah, dan ruko meningkat sebesar Rp248,5 miliar terutama dikontribusikan oleh PT Ciputra Residence (CR) dan PT Ciputra Nusantara (CNUS), Entitas Anak Perseroan. Peningkatan persediaan ini merupakan konsekuensi atas aktivitas pengembangan Perseroan. Penurunan persediaan apartemen sebesar Rp245,6 miliar adalah terkait dengan penjualan dan paling banyak berasal dari proyek CWJ 2 Newton 2 *Apartment*. Peningkatan atas persediaan kantor dalam penyelesaian sebesar Rp517,8 miliar paling banyak berasal dari proyek CWJ 2 *Office Tower.* Persediaan makanan, minuman, dan lainnya hanya naik sebesar Rp1,4 miliar menjadi Rp46,4 miliar.

Inventories increased by Rp522.0 billion from Rp12,537.6 billion to Rp13,059.6 billion, mainly driven by higher inventories of land plots, houses, shophouses, and offices under construction, while apartment inventories recorded a decline. Inventories of land plots, houses, and shophouses increased by Rp248.5 billion, primarily contributed by PT Ciputra Residence (CR) and PT Ciputra Nusantara (CNUS), subsidiaries of the Company. This increase reflects the Company's ongoing development activities. Apartment inventories declined by Rp245.6 billion, mainly due to sales, predominantly from the CWJ 2 Newton 2 Apartment project. Meanwhile, inventories of offices under construction increased by Rp517.8 billion, primarily attributable to the CWJ 2 Office Tower project. Inventories of food, beverages, and others increased slightly by Rp1.4 billion to Rp46.4 billion.

Tanah untuk pengembangan yang meningkat sebesar Rp315,7 miliar menjadi Rp9.906,2 miliar terkait dengan aktivitas pengembangan usaha Perseroan. Terdapat peningkatan tanah untuk pengembangan sebesar Rp344,3 miliar yang terutama dikontribusikan oleh Entitas Anak Perseroan, yaitu CNUS dan CR. Sementara penurunan atas tanah untuk pengembangan tercatat sebesar Rp28,7 miliar terutama berasal dari PT Ciputra Puri Trisula.

Land for development increased by Rp315.7 billion to Rp9,906.2 billion, driven by the Company's ongoing business development activities. The increase was mainly contributed by Rp344.3 billion from the Company's subsidiaries, namely CNUS and CR, while a decrease of Rp28.7 billion was primarily attributable to PT Ciputra Puri Trisula.

Aset tetap – neto mengalami peningkatan Rp212,7 miliar atau 7,0%. Selama tahun 2025, terdapat penambahan perolehan aset tetap sebesar Rp305,2 miliar dan pengurangan sebesar Rp22,7 miliar. Perseroan juga mencatat nilai penambahan reklasifikasi – neto sebesar Rp138,1 miliar. Reklasifikasi aset tetap meliputi reklasifikasi ke dan dari akun aset lainnya seperti properti investasi, tanah untuk pengembangan, uang muka pembelian aset tetap, dan persediaan yang dilakukan sehubungan dengan perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

Property and equipment – net increased by Rp212.7 billion or 7.0%. During 2025, additions to property and equipment amounted to Rp305.2 billion, while disposals totaled Rp22.7 billion. The Company also recorded net reclassifications of Rp138.1 billion. These reclassifications include transfers to and from various asset accounts such as investment properties, land for development, advance payments for acquisition of property and equipment, and inventories, in line with changes in management's intention regarding the use of the respective assets.

Properti investasi–neto mengalami penurunan Rp608,3 miliar atau 12,2% dari Rp4.996,1 miliar menjadi Rp4.387,7 miliar. Selama tahun 2025, terdapat penambahan perolehan properti investasi sebesar Rp13,5 miliar dan pengurangan sebesar Rp1,4 miliar. Perseroan mencatat nilai pengurangan neto dari reklasifikasi properti investasi ke dan dari aset tetap, tanah untuk pengembangan dan persediaan sehubungan dengan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut sebesar Rp545,2 miliar.

Investment properties–net decreased by Rp608.3 billion or 12.2%, from Rp4,996.1 billion to Rp4,387.7 billion. During 2025, additions to investment properties amounted to Rp13.5 billion, while disposals totaled Rp1.4 billion. The Company recorded a net decrease from reclassification of investment properties to and from property and equipment, land for development, and inventories, amounting to Rp545.2 billion, in line with changes in management's intention regarding the use of the respective assets.

Peningkatan bersih aset lainnya sebesar Rp117,7 miliar merupakan gabungan dari beberapa aset Perseroan lainnya yang masing-masing perubahannya tidak signifikan.

The net increase in other assets of Rp117.7 billion represents a combination of various asset items of the Company, each of which did not experience significant individual changes.

LIABILITAS
LIABILITIES

Uraian (dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	2025	2024	Kenaikan (Penurunan) Increase (Decrease) Rp Miliar Rp Billion	%	Description (in billion Rupiah, unless otherwise stated)
Liabilitas					**Liabilities**
Liabilitas Jangka Pendek					**Current Liabilities**
Utang Bank Jangka Pendek	457.3	407.3	50.0	12.3%	Short-Term Bank Loans
Utang Usaha	1,255.8	1,391.3	(135.5)	(9.7%)	Trade Payables
Utang Lain-Lain	1,098.8	1,075.5	23.3	2.2%	Other Payables
Liabilitas Kontrak	7,144.7	9,283.6	(2,138.9)	(23.0%)	Contract Liabilities
Pendapatan Diterima di Muka	242.2	231.9	10.3	4.5%	Unearned Revenues
Liabilitas Jangka Panjang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun:					Current Maturities of Long-Term Liabilities:
Utang Bank - Neto	1,622.8	508.0	1,114.9	219.5%	Bank Loans - Net
Wesel Bayar - Neto	1,959.6	-	1,959.6	100%	Notes Payable - Net
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	461.5	410.5	50.9	12.4%	Other Current Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	**14,242.8**	**13,308.1**	**934.7**	**7.0%**	**Total Current Liabilities**
Liabilitas Jangka Panjang					**Non-Current Liabilities**
Liabilitas Kontrak	683.4	1,735.0	(1,051.5)	(60.6%)	Contract Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang – Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun:					Long-Term Liabilities – Net of Current Maturities
Utang Bank – Neto	5,795.1	5,261.4	533.7	10.1%	Bank Loans – Net
Wesel Bayar – Neto	-	1,779.7	(1,779.7)	(100%)	Notes Payable – Net
Liabilitas Jangka Panjang Lainnya	348.4	323.2	25.2	7.8%	Other Non-Current Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	**6,826.9**	**9,099.3**	**(2,272.4)**	**(25.0%)**	**Total Non-Current Liabilities**
Jumlah Liabilitas	**21,069.7**	**22,407.4**	**(1,337.7)**	**(6.0%)**	**Total Liabilities**

Jumlah liabilitas Perseroan pada tahun 2025 mencapai Rp21.069,7 miliar, turun 6,0% atau Rp1.337,7 miliar dibandingkan dengan tahun 2024 sebesar Rp22.407,4 miliar. Kondisi ini terutama dipengaruhi oleh penurunan utang usaha dan liabilitas kontrak, sementara pinjaman bank dan wesel bayar tercatat naik.

Utang usaha mengalami penurunan sebesar Rp135,5 miliar atau 9,7% dari Rp1.391,3 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp1.255,8 miliar pada tahun 2025. Penurunan ini adalah sehubungan dengan aktivitas pengembangan Perseroan dan Entitas Anak.

Per 31 Desember 2025, liabilitas kontrak tercatat sebesar Rp7.828,1 miliar, turun Rp3.190,5 miliar dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang tercatat sebesar Rp11.018,6 miliar. Sebesar Rp614,4 miliar dan Rp733,5 miliar merupakan pengaruh penerapan PSAK 115 untuk tahun 2025 dan 2024, sementara atas aktivitas pengembangan Perseroan dan Entitas Anak, penurunan ini terutama terkait dengan kenaikan pengakuan pendapatan yang terjadi selama tahun 2025.

The Company's total liabilities in 2025 reached Rp21,069.7 billion, a decrease of 6.0% or Rp1,337.7 billion compared to Rp22,407.4 billion in 2024. This condition was primarily influenced by a decrease in trade payables and contract liabilities, while bank loans and notes payable were recorded as having increased.

Trade payables decreased by Rp135.5 billion or 9.7% from Rp1,391.3 billion in 2024 to Rp1,255.8 billion in 2025. This decrease was due to the development activities of the Company and its Subsidiaries.

As of December 31, 2025, contract liabilities were recorded at Rp7,828.1 billion, a decrease of Rp3,190.5 billion compared to the previous year's figure of Rp11,018.6 billion. Rp614.4 billion and Rp733.5 billion reflected the impact of the application of PSAK 115 for 2025 and 2024, respectively, while regarding the Company's and its Subsidiaries' development activities, this decrease was primarily related to the increase in revenue recognition that occurred during 2025.

Kenaikan bersih pinjaman bank sebesar Rp1.698,5 miliar atau 27,5% dari Rp6.176,7 miliar menjadi Rp7.875,2 miliar berasal dari kenaikan utang bank jangka pendek dan utang bank jangka panjang, masing-masing sebesar Rp50,0 miliar dan Rp1.648,5 miliar. Selama tahun 2025, Perseroan telah menarik utang bank jangka pendek sebesar Rp157,3 miliar dan melakukan pembayaran angsuran pokok sebesar Rp107,3 miliar. Sementara untuk utang bank jangka panjang, penarikan dan pembayaran pinjaman masing-masing sebesar Rp3.697,0 miliar dan Rp2.029,4 miliar.

The net increase in bank loans amounted to Rp1,698.5 billion, or 27.5%, rising from Rp6,176.7 billion to Rp7,875.2 billion, primarily driven by increases in both short-term and long-term bank borrowings of Rp50.0 billion and Rp1,648.5 billion, respectively. During 2025, the Company drew down short-term bank loans totaling Rp157.3 billion and repaid principal installments amounting to Rp107.3 billion. Meanwhile, for long-term bank loans, total drawdowns and repayments reached Rp3,697.0 billion and Rp2,029.4 billion, respectively.

Informasi mengenai penarikan dan pembayaran pinjaman bank selama tahun 2025 dapat dilihat pada tabel berikut:

Details of bank loan drawdowns and repayments during 2025 are presented in the following table:

Utang Bank Jangka Pendek
Short Term Bank Loans

(dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain/in billion Rupiah, unless otherwise stated)

Kreditur Lender	Peminjam Borrower	Saldo 1 Januari 2025 Balance January 1, 2025	Penarikan Drawdown	Pembayaran Payment	Saldo 31 Desember 2025 Balance December 31, 2025
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Ciputra Residence	200.0	50.0	-	250.0
PT Bank CIMB Niaga Tbk	Ciputra Graha Mitra	7.3	-	(7.3)	-
	Ciputra Residence	100.0	-	-	100.0
		107.3	-	(7.3)	100.0
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Ciputra Residence	100.0	100.0	(100.0)	100.0
PT Bank OCBC NISP	Ciputra Graha Mitra	-	7.3	-	7.3
Jumlah Utang Bank Jangka Pendek/Total Short Term Bank Loans		**407.3**	**157.3**	**(107.3)**	**457.3**

Utang Bank Jangka Panjang
Long Term Bank Loans

(dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain/in billion Rupiah, unless otherwise stated)

Kreditur Lender	Peminjam Borrower	Saldo 1 Januari 2025 Balance January 1, 2025	Penarikan Drawdown	Pembayaran Payment	Saldo 31 Desember 2025 Balance December 31, 2025
Pokok Pinjaman/Loan Principal					
Utang Sindikasi Syndication Loan	Ciputra Adigraha	1,145.1	-	(1,145.1)	-
	Ciputra Sentra	827.3	-	(8.9)	818.4
		1,972.4	-	(1,154.0)	818.4
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Ciputra Residence & Entitas Anak	559.8	-	(80.0)	479.8
	Ciputra Putri Trisula	459.9	-	(459.9)	-
	Ciputra Graha Mitra	152.0	-	(38.0)	114.0
	Citra Raya Medika	163.2	-	(32.1)	131.2
	Ciputra Puri Trisula	-	432.0	(21.6)	410.4
		1,334.9	432.0	(631.5)	1,135.4
PT Bank Central Asia Tbk	Win Win Realty Center (Ciputra Nusantara)	594.6	-	(59.2)	535.4
PT Bank OCBC NISP Tbk	Ciputra Victory Mitra (Ciputra Graha Mitra)	4.7	-	(4.7)	-

Kreditur Lender	Peminjam Borrower	Saldo 1 Januari 2025 Balance January 1, 2025	Penarikan Drawdown	Pembayaran Payment	Saldo 31 Desember 2025 Balance December 31, 2025
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Ciputra Residence	541.0	295.0	(90.7)	745.3
	Sarananeka Indah Pancar	-	-	-	-
	Perseroan	-	1,950.0	-	1,950.0
	Ciputra Adigraha	-	1,020.0	(25.4)	994.7
		541.0	3,265.0	(116.1)	3,689.9
PT Bank Permata Tbk	Ciputra Semarang	409.9	-	(54.4)	355.5
PT Bank HSBC Indonesia	Ciputra Residence	-	-	-	-
	Sarananeka Indah Pancar	928.5	-	(9.5)	919.0
		928.5	-	(9.5)	919.0
Jumlah Pokok Pinjaman/Total Loan Principal		5,785.9	3,697.0	(2,029.4)	7,453.5
Biaya Transaksi Pinjaman yang Belum Diamortisasi **Unamortized Loan Arrangement Costs**		(16.5)	11.0[1]	(30.1)[2]	(35.7)
Neto Utang Bank Jangka Panjang/Net Long Term Bank Loans		**5,769.4**	**3,708.0**	**(2,059.4)**	**7,417.9**

1) Amortisasi tahun berjalan/Amortization for the year.
2) Reklasifikasi/Reclassification.

Kenaikan wesel bayar sebesar Rp180,0 miliar berasal dari selisih kurs atas penilaian Wesel 2026 yang memiliki nilai nominal SGD150.000.000 (angka penuh) dan biaya emisi yang ditangguhkan atas wesel tersebut.

Penurunan bersih liabilitas lainnya sebesar Rp109,8 miliar merupakan gabungan dari beberapa liabilitas lainnya yang nilai masing-masing perubahannya tidak signifikan.

Manajemen berpendapat bahwa kenaikan jumlah aset maupun liabilitas masih dalam batas kewajaran sebagai konsekuensi dari pengembangan usaha Perseroan dan Entitas Anak.

The increase in notes payable of Rp180.0 billion was due to foreign exchange differences on the valuation of the 2026 notes with a nominal value of SGD150,000,000 (full amount) and deferred issuance costs related to the notes.

The net increase in other liabilities of Rp109.8 billion was a combination of several other liabilities, each with changes that were not significant individually

Management believes that the increase in both total assets and liabilities remains reasonable as a consequence of the Company's and its Subsidiaries' development activities.

EKUITAS
EQUITY

Uraian (dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	2025	2024	Kenaikan (Penurunan) Increase (Decrease) Rp Miliar Rp Billion	 %	Description (in billion Rupiah, unless otherwise stated)
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk					**Equity Attributable to Owners of the Company**
Modal Saham	4,633.9	4,633.9	-	0.0%	Capital Stock
Tambahan Modal Disetor – Neto	3,538.8	3,538.8	-	0.0%	Additional Paid-in Capital – Net
Ekuitas Lain-lain	55.8	66.5	(10.7)	(16.1%)	Other Equity
Saldo Laba	15,840.3	13,622.1	2,218.1	16.3%	Retained Earnings
Ekuitas – Neto yang Dapat Diatribusikan kepada:					**Net Equity Attributable to:**
Pemilik Entitas Induk	24,068.8	21,861.4	2,207.5	10.1%	Owners of the Company
Kepentingan Non-Pengendali	2,849.9	2,754.0	96.0	3.5%	Non-Controlling Interests
Jumlah Ekuitas	**26,918.7**	**24,615.3**	**2,303.4**	**9.4%**	**Total Equity**

Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk – neto mengalami peningkatan Rp2.207,5 miliar atau 10,1%, dari Rp21.861,4 miliar menjadi Rp24.068,8 miliar terutama berasal dari peningkatan saldo laba sebesar Rp2.218,1 miliar.

Equity attributable to owners of the parent entity – net increased by Rp2,207.5 billion, or 10.1%, from Rp21,861.4 billion to Rp24,068.8 billion, primarily driven by an increase in retained earnings of Rp2,218.1 billion.

Laporan Arus Kas Konsolidasian
Consolidated Statement of Cash Flows

Uraian (dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	2025	2024	Kenaikan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description (in billion Rupiah, unless otherwise stated)
			Rp Miliar Rp Billion	%	
Arus Kas dari (untuk):					**Cash Flows from (for):**
Aktivitas Operasi	79.4	2,985.5	(2,906.1)	(97.3%)	Operating Activities
Aktivitas Investasi	(1,123.4)	(2,751.2)	1,627.8	(59.2%)	Investing Activities
Aktivitas Pendanaan	1,215.3	(634.5)	1,849.8	(291.5%)	Financing Activities
Kenaikan Bersih Kas dan Setara Kas	171.3	(400.2)	571.5	(142.8%)	Net Increase in Cash and Cash Equivalents
Pengaruh Perubahan Selisih Kurs Mata Uang Asing terhadap Kas dan Setara Kas	(4.1)	(5.8)	1.7	(29.4%)	Effects of Changes in Foreign Exchange Rate on Cash and Cash Equivalents
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	10,195.2	10,601.3	(406.1)	(3.8%)	Cash and Cash Equivalents at Beginning of Year
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	10,362.3	10,195.2	167.1	1.6%	Cash and Cash Equivalents at End of Year

Laporan arus kas konsolidasian pada akhir tahun mencatat kenaikan kas dan setara kas sebesar 1,6% dari Rp10.195,2 miliar pada tahun 2024 menjadi Rp10.362,3 miliar pada tahun 2025.

Arus Kas dari Aktivitas Operasi

Kas bersih dari aktivitas operasi Perseroan pada tahun 2025 tercatat sebesar Rp79,4 miliar, turun 97,3% atau Rp2.906,1 miliar dibandingkan dengan tahun 2024 sebesar Rp2.985,5 miliar. Selama tahun 2025, Perseroan mencatat adanya penurunan penerimaan dari pembeli sebesar Rp1.747,6 miliar. Sementara itu, terdapat kenaikan pembayaran kepada kontraktor sebesar Rp737,9 miliar. Pembayaran biaya operasional untuk gaji naik Rp524,0 miliar sementara biaya pajak final dan pajak penghasilan turun Rp43,1 miliar. Pendapatan bunga mengalami penurunan sebesar Rp53,3 miliar sementara pembayaran biaya bunga naik sebesar Rp107,2 miliar dan dana yang dibatasi penggunaannya tercatat naik sebesar Rp212,6 miliar. Aktivitas operasional lainnya secara neto menyumbangkan kenaikan kas sebesar Rp8,2 miliar.

Arus Kas untuk Aktivitas Investasi

Kas bersih untuk aktivitas investasi Perseroan pada tahun 2025 turun Rp1.627,8 miliar (59,2%) dari tahun 2024 sebesar Rp2.751,2 miliar menjadi Rp1.123,4 miliar. Penurunan ini terutama berasal dari penurunan belanja modal (pembelian tanah, aktiva tetap, dan properti investasi) yang secara total turun signifikan sebesar Rp1.731,3 miliar. Investasi pada perusahaan asosiasi dan lainnya tercatat naik sebesar Rp4,9 miliar sementara akuisisi investasi lainnya mengalami penurunan sebesar Rp198,2 miliar. Perseroan melakukan investasi atas obligasi sebesar Rp300,0 miliar. Penerimaan atas penjualan aktiva tetap dan properti investasi dan penerimaan dividen kas atas investasi pada perusahaan asosiasi mengalami sedikit kenaikan, masing-masing sebesar Rp2,7 miliar dan Rp0,4 miliar.

The consolidated statement of cash flows at year-end recorded a slight increase in cash and cash equivalents of 1.6%, from Rp10,195.2 billion in 2024 to Rp10,362.3 billion in 2025.

Cash Flows from Operating Activities

Net cash provided by operating activities amounted to Rp79.4 billion in 2025, representing a significant decrease of 97.3% or Rp2,906.1 billion compared to Rp2,985.5 billion in 2024. During the year, the Company recorded a decline in cash receipts from customers of Rp1,747.6 billion. Meanwhile, payments to contractors increased by Rp737.9 billion. Operating expenses related to salaries rose by Rp524.0 billion, while payments of final and corporate income taxes decreased by Rp43.1 billion. Interest income declined by Rp53.3 billion, whereas interest expenses increased by Rp107.2 billion. Restricted funds also increased by Rp212.6 billion. Other operating activities, on a net basis, contributed an increase in cash of Rp8.2 billion.

Cash Flows from Investing Activities

Net cash used in investing activities decreased by Rp1,627.8 billion (59.2%) from Rp2,751.2 billion in 2024 to Rp1,123.4 billion in 2025. This decrease was primarily attributable to lower capital expenditures, particularly for the acquisition of land, property and equipment, and investment properties, which declined significantly by Rp1,731.3 billion. Investments in associates and others increased by Rp4.9 billion, while acquisition of other investment decreased by Rp198.2 billion. The Company also invested Rp300.0 billion in bonds. Proceeds from sale of property and equipment and investment properties, as well as cash dividend received from investment in associates, recorded slight increases of Rp2.7 billion and Rp0.4 billion, respectively.

Arus Kas dari (untuk) Aktivitas Pendanaan

Kas bersih dari (untuk) Perseroan untuk aktivitas pendanaan naik Rp1.849,8 miliar (291,5%) dari Rp634,5 miliar (negatif) menjadi Rp1.215,3 miliar (positif). Selama tahun 2025, Perseroan mencatat peningkatan penarikan utang bank sebesar Rp2.575,9 miliar dan peningkatan pembayaran utang bank sebesar Rp683,1 miliar. Terkait Kepentingan Non Pengendali (KNP) dan Entitas Anak, peningkatan setoran modal dan penurunan modal oleh KNP kepada Entitas Anak secara total menyumbangkan kenaikan kas sebesar Rp65,7 miliar. Di lain pihak, kenaikan pembayaran dividen dari Entitas Anak kepada KNP menyebabkan penurunan kas sebesar Rp53,1 miliar. Selama tahun 2025, Perseroan juga melakukan pembayaran dividen kas dengan penambahan sebesar Rp55,6 miliar dibandingkan dividen tahun lalu.

Secara keseluruhan, pada tahun 2025 Perseroan mengalami surplus arus kas sebesar Rp171,3 miliar, dengan kenaikan Rp571,5 miliar dari defisit tahun 2024 yang tercatat sebesar Rp400,2 miliar. Dengan memperhitungkan pengaruh selisih kurs mata uang asing terhadap kas dan setara kas sebesar negatif Rp4,1 miliar dan ditambah dengan saldo kas dan setara kas pada awal tahun 2025 sebesar Rp10.195,2 miliar, pada akhir tahun 2025 kas dan setara kas Perseroan tercatat sebesar Rp10.362,3 miliar.

Cash Flows from (for) Financing Activities

Net cash from (for) financing activities increased by Rp1,849.8 billion (291.5%), from a net cash outflow of Rp634.5 billion in 2024 to a net cash inflow of Rp1,215.3 billion in 2025. During the year, the Company recorded an increase in bank loan drawdowns of Rp2,575.9 billion, alongside higher payments of bank loans amounting to Rp683.1 billion. With respect to Non-Controlling Interests (NCI) and Subsidiaries, increases in capital injection to and capital reduction in Subsidiaries by NCI contributed a net increase in cash of Rp65.7 billion. Conversely, higher payments of cash dividend by Subsidiaries to NCI resulted in a decrease in cash of Rp53.1 billion. In 2025, the Company also paid higher payments of cash dividends, increasing by Rp55.6 billion compared to the previous year.

Overall, the Company recorded a cash flow surplus of Rp171.3 billion in 2025, representing an improvement of Rp571.5 billion from the cash flow deficit of Rp400.2 billion in 2024. After accounting for the negative effect of foreign exchange differences on cash and cash equivalents of Rp4.1 billion and adding the beginning balance of cash and cash equivalents of Rp10,195.2 billion, the ending balance of cash and cash equivalents as of year-end 2025 stood at Rp10,362.3 billion.

Rasio Keuangan
Financial Ratios

Uraian (dalam %)	2025	2024	Perubahan (%) Change (%)	Description (in %)
Profitabilitas				**Profitability**
Margin Laba Bersih	21.1%	19.0%	2.1%	Net Profit Margin
Rasio Laba Bersih terhadap Aset	5.5%	4.5%	1.0%	Return on Assets
Rasio Laba Bersih terhadap Ekuitas	11.1%	9.7%	1.3%	Return on Equity
Likuiditas				**Liquidity**
Rasio Kas	72.8%	76.6%	(3.9%)	Cash Ratio
Rasio Lancar	192.5%	198.6%	(6.1%)	Current Ratio
Solvabilitas				**Solvency**
Rasio Pinjaman terhadap Aset	20.5%	16.9%	3.6%	Debt to Assets Ratio
Rasio Pinjaman terhadap Ekuitas	36.5%	32.3%	4.2%	Debt to Equity Ratio

Rasio keuangan merupakan metode atau alat analisis yang digunakan sebagai indikator untuk mengukur kinerja, efisiensi, dan kesehatan finansial perusahaan. Dengan menggunakan data laporan keuangan, rasio keuangan membantu manajemen, investor, dan kreditur dalam pengambilan keputusan strategis dan memproyeksikan pertumbuhan masa depan.

Financial ratios are methods or analytical tools used as key indicators to assess a company's performance, efficiency, and financial health. By utilizing financial statement data, these ratios support management, investors, and creditors in making strategic decisions and projecting future growth.

Profitabilitas

Penggunaan sumber daya Perseroan dalam menghasilkan laba dan menciptakan nilai bagi para pemegang saham tercermin dari rasio profitabilitas. Perseroan mencatat margin laba bersih sebesar 21,1% pada tahun 2025, naik dibandingkan tahun lalu sebesar 19,0%.

Pertumbuhan aset (2,1%) dan ekuitas (9,4%) memengaruhi rasio laba bersih terhadap aset (ROA) dan rasio laba bersih terhadap ekuitas (ROE). Peningkatan laba bersih sebesar 25,2% menyebabkan ROA meningkat dari 4,5% menjadi 5,5% dan ROE naik dari 9,7% menjadi 11,1%, mencerminkan efisiensi penggunaan modal yang lebih baik.

Likuiditas

Rasio likuiditas mengukur kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek dan membantu manajemen dalam pengelolaan kas secara efisien. Rasio likuiditas Perseroan diukur menggunakan rasio kas dan rasio lancar yang tercatat masing-masing sebesar 72,8% dan 192,5% pada akhir tahun 2025. Nilai rasio lancar yang melebihi 1 (satu) kali menunjukkan bahwa Perseroan memiliki kapasitas yang memadai untuk melunasi utang jangka pendeknya.

Solvabilitas

Rasio solvabilitas yang terkait dengan penggunaan aset atau ekuitas perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajiban jangka panjang menunjukkan tingkat risiko struktur modal dan kesehatan keuangan jangka panjang. Rasio pinjaman terhadap aset Perseroan naik dari 16,9% menjadi 20,5%, demikian juga rasio pinjaman terhadap ekuitas naik dari 32,3% menjadi 36,5%.

Profitability

The Company's ability to utilize its resources to generate earnings and create value for shareholders is reflected in its profitability ratios. The Company recorded a net profit margin of 21.1% in 2025, an increase from 19.0% in the previous year.

Growth in assets (2.1%) and equity (9.4%) influenced the return on assets (ROA) and return on equity (ROE). A 25.2% increase in net profit resulted in ROA rising from 4.5% to 5.5% and ROE increasing from 9.7% to 11.1%, reflecting improved efficiency in capital utilization.

Liquidity

Liquidity ratios measure the Company's ability to meet its current liabilities and assist management in efficient cash management. The Company's liquidity is measured using the cash ratio and current ratio, which stood at 72.8% and 192.5%, respectively, as of the end of 2025. A current ratio above 1.0x indicates that the Company has sufficient capacity to meet its current liabilities.

Solvency

Solvency ratios, which reflect the use of assets or equity to meet non-current liabilities, indicate the level of capital structure risk and long-term financial health. The Company's debt to assets ratio increased from 16.9% to 20.5% and debt to equity ratio also increased from 32.3% to 36.5%.

Kolektibilitas Piutang
Receivables Collectibility

Kolektibilitas piutang mencerminkan efektivitas Perseroan dalam pengelolaan piutang dan memastikan penerimaan kas dari pelanggan. Tingkat kolektibilitas yang terjaga menunjukkan penerapan kebijakan kredit yang selektif serta pengawasan piutang yang disiplin, sehingga mendukung stabilitas arus kas dan meminimalkan risiko kerugian akibat piutang tak tertagih.

Pada akhir tahun 2025, Perseroan bersama Entitas Anak melakukan evaluasi atas seluruh piutang usaha dan membentuk pencadangan sebesar Rp2,0 miliar atau 0,3% dari total piutang usaha sebesar Rp661,8 miliar. Nilai pencadangan yang lebih tinggi Rp247 juta dibandingkan tahun 2024 yang tercatat sebesar Rp1,7 miliar mencerminkan kualitas piutang yang tetap terjaga. Pada akhir tahun 2025, saldo piutang usaha turun sebesar Rp116,6 miliar atau 15,0%, dari Rp778,4 miliar menjadi Rp661,8 miliar sebelum pencadangan.

Receivables collectibility reflects the effectiveness of the Company in managing its receivables and ensuring cash collection from customers. A well-maintained collectibility level indicates the implementation of prudent credit policies and disciplined receivables monitoring, thereby supporting cash flow stability and minimizing the risk of bad debts.

As of the end of 2025, the Company and its Subsidiaries evaluated all trade receivables and recognized an allowance amounting to Rp2.0 billion, or 0.3% of total trade receivables of Rp661.8 billion. The higher allowance, increasing by Rp247 million compared to Rp1.7 billion in 2024, reflects that receivables quality remains well maintained. As of the end of 2025, trade receivables decreased by Rp116.6 billion, or 15.0%, from Rp778.4 billion to Rp661.8 billion before allowance.

Adapun rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

The aging profile of trade receivables is as follows:

Uraian (dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	2025	2024	Description (in billion Rupiah, unless otherwise stated)
Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai	505.9	631.1	Neither Past Due nor Impaired
Telah Jatuh Tempo namun Tidak Mengalami Penurunan Nilai			Past Due but Not Impaired
1-30 Hari	49.6	46.2	1-30 Days
31-60 Hari	26.3	24.8	31-60 Days
>61 Hari	78.0	74.6	>61 Days
Telah Jatuh Tempo dan/atau Mengalami Penurunan Nilai	2.0	1.7	Past Due and/or Impaired
Jumlah	**661.8**	**778.4**	**Total**

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan penurunan nilai piutang usaha adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha di masa yang akan datang.

Management believes that the allowance for impairment of trade receivables is adequate to cover potential losses arising from uncollectible accounts in the future.

Struktur dan Kebijakan Permodalan
Capital Structure and Policy

Perseroan menerapkan kebijakan pengelolaan permodalan yang *prudent* dengan tujuan menjaga keseimbangan struktur modal agar tetap optimal dan berkelanjutan. Strategi ini diarahkan untuk memastikan kesinambungan usaha, memaksimalkan imbal hasil bagi pemegang saham, serta meminimalkan eksposur terhadap risiko keuangan dalam mendukung pencapaian sasaran strategis jangka panjang.

The Company implements a prudent capital management policy aimed at maintaining an optimal and sustainable capital structure. This strategy is designed to ensure business continuity, maximize returns to shareholders, and minimize exposure to financial risks in support of the Company's long-term strategic objectives.

Perseroan secara aktif menjaga akses terhadap sumber pendanaan dengan biaya yang kompetitif dan memonitor permodalan menggunakan indikator *gearing ratio,* guna memastikan tingkat *leverage* tetap berada dalam batas yang sehat dan terkendali.

The Company actively maintains access to funding sources at competitive costs and monitors its capital structure using the gearing ratio as a key indicator, to ensure that leverage remains within a healthy and manageable range.

Pada tahun 2025, struktur permodalan Perseroan terdiri dari 43,9% liabilitas dan 56,1% ekuitas. Sebagai perbandingan, pada tahun 2024 struktur modal Perseroan tercatat sebesar 47,7% liabilitas dan 52,3% ekuitas.

In 2025, the Company's capital structure comprised 43.9% liabilities and 56.1% equity. In comparison, in 2024, the Company's capital structure consisted of 47.7% liabilities and 52.3% equity.

Uraian (dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	2025		2024		Description (in billion Rupiah, unless otherwise stated)
	Rp Miliar Rp Billion	%	Rp Miliar Rp Billion	%	
Liabilitas Jangka Pendek	14,242.8	29.7%	13,308.1	28.3%	Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang	6,826.9	14.2%	9,099.3	19.4%	Non-Current Liabilities
Jumlah Liabilitas	21,069.7	43.9%	22,407.4	47.7%	Total Liabilities
Jumlah Ekuitas	26,918.7	56.1%	24,615.3	52.3%	Total Equity
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	47,988.4	100.0%	47,022.7	100.0%	Total Liabilities and Equity

Sementara rasio pinjaman bersih terhadap ekuitas Perseroan pada tahun 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Meanwhile, the Company's net debt-to-equity ratio in 2025 and 2024 was as follows:

Uraian (dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	**2025**	**2024**	**Description** (in billion Rupiah, unless otherwise stated)
Jumlah Pinjaman	**9,834.8**	7,956.4	Total Borrowings
Dikurangi: Kas dan Setara Kas	**(10,362.3)**	(10,195.2)	Less: Cash and Cash Equivalent
Jumlah Pinjaman – Bersih	**527.5**	(2,238.9)	Borrowing – Net
Jumlah Ekuitas	**26,918.7**	24,615.3	Total Equity
Rasio Pinjaman – Bersih terhadap Ekuitas (%)	**(2.0)**	(9.1)	Net Gearing Ratio (%)

Per 31 Desember 2025, posisi pinjaman Perseroan tercatat sebesar Rp9.834,8 miliar, sementara saldo kas dan setara kas sebesar Rp10.362,3 miliar serta total ekuitas mencapai Rp26.918,7 miliar. Dengan komposisi tersebut, rasio pinjaman bersih terhadap ekuitas tercatat sebesar (2,0%) dan Perseroan berada dalam posisi kas bersih (*net cash position*). Sebagai perbandingan, pada tahun 2024 rasio pinjaman bersih terhadap ekuitas tercatat sebesar (9,1%).

As of December 31, 2025, the Company's total borrowings amounted to Rp9,834.8 billion, while cash and cash equivalents stood at Rp10,362.3 billion and total equity reached Rp26,918.7 billion. With this composition, the Company recorded a net debt-to-equity ratio of (2.0%) and was in a net cash position. In comparison, the net debt-to-equity ratio in 2024 was (9.1%).

Perseroan secara konsisten menjaga kepatuhan terhadap berbagai ketentuan rasio keuangan (*financial covenants*) yang tercantum dalam perjanjian fasilitas pinjaman, sebagai bagian dari komitmen penerapan prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan keuangan, upaya menjaga kepercayaan lembaga keuangan dan memastikan kesinambungan akses terhadap pendanaan sekaligus mempertahankan struktur permodalan yang optimal dan berimbang.

The Company consistently maintains compliance with various financial covenants stipulated in its loan facility agreements, as part of its commitment to prudent financial management, maintaining the confidence of creditors, and ensuring continued access to funding while preserving an optimal and balanced capital structure.

Ikatan Material untuk Investasi Barang Modal
Material Commitments for Capital Expenditures

Mengacu pada POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha, khususnya Pasal 3 ayat (1), suatu transaksi dikategorikan sebagai transaksi material apabila nilainya mencapai 20% (dua puluh persen) atau lebih dari ekuitas Perusahaan Terbuka.

Referring to OJK Regulation No. 17/POJK.04/2020 concerning Material Transactions and Changes in Business Activities, particularly Article 3 paragraph (1), a transaction is categorized as a material transaction if its value reaches 20% or more of the equity of a public company.

Sepanjang tahun 2025, Perseroan tidak memiliki komitmen investasi barang modal yang memenuhi kriteria sebagai transaksi material. Seluruh realisasi investasi barang modal dilakukan sesuai anggaran yang telah dialokasikan Perseroan.

Throughout 2025, the Company did not have any capital expenditure commitments that met the criteria of a material transaction. All capital expenditure realizations were carried out in accordance with the budget allocated by the Company.

Realisasi Investasi Barang Modal Tahun 2025
Realization of Capital Expenditures in 2025

Tujuan Investasi Barang Modal

Dalam rangka mendukung aktivitas operasional dan ekspansi usaha, Perseroan secara konsisten melakukan investasi barang modal. Langkah ini mencerminkan komitmen Perseroan dalam menjaga kesinambungan bisnis, di samping meningkatkan kapasitas dan kualitas operasional, sekaligus mendukung pertumbuhan bisnis jangka panjang.

Purpose of Capital Expenditures

In support of its operational activities and business expansion, the Company consistently undertakes capital expenditures. This reflects the Company's commitment to maintaining business continuity, while enhancing operational capacity and quality, as well as supporting long-term business growth.

Investasi barang modal mencakup pengadaan dan pembangunan aset tetap, seperti bangunan, peralatan konstruksi, dan infrastruktur pendukung yang diperlukan untuk pengembangan proyek-proyek properti. Selain memperbesar kapasitas usaha, investasi tersebut juga diarahkan untuk meningkatkan efisiensi operasional, memperkuat daya saing, serta meningkatkan nilai tambah produk dan layanan yang diberikan kepada pelanggan.

Capital expenditures include the acquisition and development of fixed assets, such as buildings, construction equipment, and supporting infrastructure required for property project development. In addition to expanding business capacity, these investments are also aimed at improving operational efficiency, strengthening competitiveness, and enhancing the value of products and services delivered to customers.

Jenis dan Nilai Investasi Barang Modal

Pada tahun 2025, Perseroan melakukan investasi barang modal (belanja modal) sebesar Rp947,0 miliar, turun 64,6% dari belanja modal tahun 2024 sebesar Rp2.678,3 miliar, dengan rincian sebagai berikut:

Types and Value of Capital Expenditures

In 2025, the Company recorded capital expenditures amounting to Rp947.0 billion, a decrease of 64.6% compared to Rp2,678.3 billion in 2024, with details as follows:

Uraian (dalam miliar Rupiah, kecuali dinyatakan lain)	2025	2024	Kenaikan (Penurunan) Increase (Decrease)		Description (in billion Rupiah, unless otherwise stated)
			Rp Miliar Rp Billion	%	
Belanja modal untuk:					**Capital Expenditure for:**
Tanah untuk Pengembangan	628.3	2,224.3	(1,596.0)	(71.8%)	Land for Development
Aset Tetap	308.7	430.7	(122.0)	(28.3%)	Property and Equipment
Properti Investasi	10.0	23.3	(13.3)	(28.3%)	Investment Properties
Jumlah	**947.0**	**2,678.3**	**(1,731.3)**	**(64.6%)**	**Total**

Informasi Fakta Material Pasca Laporan Akuntan
Material Facts Subsequent to the Auditor's Report

Pada tanggal 2 Februari 2026, Perseroan telah melunasi wesel bayar yang diterbitkan Perseroan sebesar SGD150.000.000 (nilai penuh).

On February 2, 2026, the Company fully repaid its Notes Payable amounting to SGD150,000,000 (full amount).

Pada tanggal 2 Februari 2026, perjanjian *call spread* dengan Deutsche Bank AG Cabang Jakarta dengan nilai nominal sebesar SGD150.000.000 (nilai penuh) telah berakhir.

On February 2, 2026, the call spread contract with Deutsche Bank AG, Jakarta branch with notional amounting SGD150,000,000 (full amount) has been settled.

Pada tanggal 12 Maret 2026 fasilitas *term loan* yang diperoleh CSM dari Bank Permata telah diubah dan dinyatakan kembali. Berdasarkan Perubahan Perjanjian, fasilitas *existing term loan* telah dilunasi dan digantikan dengan fasilitas *term loan* baru dengan pagu pinjaman sebesar Rp356,9 miliar berjangka waktu 7 tahun dan dikenakan tingkat bunga mengambang sebesar 5,89%.

On March 12, 2026 the term loan facility obtained by CSM from Permata has been amended and restated. Based on the Amended and Restated Agreement, the existing term loan facility has been fully paid and ended, being replaced with the new term loan with a maximum amount of Rp356.9 billion, has a 7-year tenor and bears floating interest rate at 5.89%.

Target dan Realisasi Tahun 2025
Targets and Realization in 2025

Informasi mengenai target dan realisasi tahun 2025 atas *presales*, pendapatan, laba bersih, struktur modal, dan kebijakan dividen Perseroan dijabarkan sebagai berikut:

Information regarding the Company's targets and realization in 2025 for presales, revenue, net profit, capital structure, and dividend policy is presented as follows:

Uraian	2025			Description
	Target Target (Rp miliar/Rp billion)	Realisasi Realization		
		Rp Miliar Rp Billion	%	
Presales	10,000.0	9,461.1	94.6%	Presales
Pendapatan	12,285.9	12,616.7	102.7%	Sales and Revenues
Laba Bersih	2,445.2	2,663.1	108.9%	Net Profit
Struktur Modal	Rasio utang bersih terhadap ekuitas maksimum 0,3x Net gearing ratio is maximum at 0.3x	Rasio utang bersih terhadap ekuitas (11,1%) *(net cash position)* Net gearing ratio is (11.1%) (net cash position)		Capital Structure
Kebijakan Dividen	Mempertimbangkan: - Perolehan Laba - Kondisi Keuangan - Kebutuhan Operasional - Kebutuhan Ekspansi Considering: - Net Profit - Financial Condition - Operational Needs - Expansion Target	Mempertimbangkan: - Perolehan Laba - Kondisi Keuangan - Kebutuhan Operasional - Kebutuhan Ekspansi Considering: - Net Profit - Financial Condition - Operational Needs - Expansion Target		Dividend Policy

Proyeksi 2026
2026 Outlook

Presales
Perseroan menetapkan target *presales* tahun 2026 sebesar Rp9.487,0 miliar, mencerminkan prospek yang stabil *(stable outlook)* untuk tahun ini. Penetapan target ini adalah berdasarkan pandangan yang *prudent* (konservatif) di tengah lesunya permintaan *(demand)* atas produk properti di sebagian besar wilayah Indonesia sebagai akibat dari pelemahan daya beli masyarakat. Rasio kredit macet *(Non-Performing Loan/* NPL*)* untuk KPR rumah tapak *(landed residentials)* masih tinggi dan berpotensi memperketat persetujuan KPR yang pada akhirnya dapat menurunkan permintaan, mengingat 70% dari *presales* Perseroan menggunakan KPR. Menghadapi kondisi ini, Perseroan akan terus berfokus pada produk residensial dan secara selektif melakukan reposisi pengembangan produk ke segmen menengah-atas dan di atasnya, dengan permintaan dari konsumen pengguna akhir *(end-user)* yang diperkirakan masih akan tetap kuat. Perseroan akan terus menerapkan strategi diversifikasi geografis melalui model bisnis kerjasama operasi untuk mengembangkan proyek-proyek di seluruh Indonesia. Perseroan juga kembali akan memanfaatkan program insentif PPN DTP di sepanjang tahun 2026 dengan memaksimalkan peningkatan pasokan unit rumah yang memenuhi kriteria melalui strategi percepatan konstruksi.

Pendapatan
Untuk tahun 2026 Perseroan memperkirakan akan ada penurunan pendapatan secara total sekitar 5%-10% dengan penurunan sekitar 10%-15% pada segmen residensial, sementara segmen komersial akan stabil *(flat growth)* atau mengalami kenaikan maksimum 5% dengan kontribusi terbesar berasal dari pelayanan kesehatan.

Presales
The Company sets a presales target of Rp9,487.0 billion for 2026, reflecting a stable outlook for the year. This target is established on a prudent basis amid weakening demand for property products across most regions in Indonesia, driven by declining household purchasing power. The non-performing loan (NPL) ratio for landed residential mortgage loans (KPR) remains elevated and may lead to tighter mortgage approvals, which could further dampen demand, considering that approximately 70% of the Company's presales are supported by mortgage financing. In response to these conditions, the Company will continue to focus on residential products while selectively repositioning its development portfolio toward the middle-up and upper segments, where demand from end-users is expected to remain resilient. The Company will also continue to pursue geographic diversification through joint operation schemes to develop projects across Indonesia. In addition, the Company will continue to leverage the government's VAT incentive program (VAT borne by the Government/PPN DTP) throughout 2026 by maximizing the supply of eligible housing units through accelerated construction strategies.

Revenue
For 2026, the Company expects total revenue to decline by approximately 5%–10%, with the residential segment expected to decrease by around 10%–15%, while the commercial segment is expected to remain flat or increase by up to 5%, with healthcare services contributing the largest share of growth.

Laba Bersih

Dengan adanya perkiraan penurunan pada pendapatan, laba bersih diperkirakan juga dapat turun sekitar 10%-15% secara *year-on-year.*

Struktur Modal

Pada tahun 2026, Perseroan tetap mempertahankan kebijakan struktur modal yang konservatif dan terukur. Rasio utang bersih terhadap ekuitas ditargetkan tidak melebihi 0,3 kali, sebagai bagian dari komitmen menjaga fleksibilitas keuangan dan ketahanan terhadap dinamika pasar.

Kebijakan Dividen

Kebijakan dividen Perseroan tidak mengalami perubahan. Pembagian dividen maksimum sebesar 30% dari laba bersih konsolidasi setelah pajak, dengan tetap mempertimbangkan kondisi keuangan, kebutuhan pendanaan operasional, serta rencana ekspansi usaha. Hal ini dalam rangka menjaga keseimbangan antara pemberian imbal hasil yang optimal kepada pemegang saham dan kebutuhan pendanaan internal guna mendukung pertumbuhan jangka panjang Perseroan.

Net Profit

In line with the projected decline in revenue, net profit is also expected to decrease by approximately 10%–15% year-on-year.

Capital Structure

In 2026, the Company will continue to maintain a conservative and disciplined capital structure policy. The net debt-to-equity ratio is targeted not to exceed 0.3x, as part of the Company's commitment to maintaining financial flexibility and resilience against market dynamics.

Dividend Policy

The Company's dividend policy remains unchanged. Dividend distribution is capped at a maximum of 30% of consolidated net profit after tax, subject to the Company's financial condition, operational funding requirements, and expansion plans. This policy is designed to maintain a balance between delivering optimal returns to shareholders and ensuring sufficient internal funding to support the Company's long-term growth.

Prospek Usaha
Business Outlook

Pertumbuhan ekonomi global pada tahun 2026 diproyeksikan melambat seiring meningkatnya ketidakpastian global, terutama akibat eskalasi ketegangan geopolitik di kawasan Timur Tengah yang berdampak pada terganggunya stabilitas pasar energi dunia. IMF memperkirakan pertumbuhan ekonomi global akan menurun menjadi sekitar 3,1% pada 2026, sementara inflasi global meningkat menjadi 4,4%.

Perlambatan tersebut berimplikasi langsung terhadap perekonomian Indonesia. Dari sisi eksternal, penurunan permintaan global berpotensi menekan kinerja ekspor, yang pada akhirnya memengaruhi neraca perdagangan. Selain itu, ketidakpastian global juga dapat menahan arus investasi asing serta memperlambat masuknya penanaman modal. Di sisi domestik, gangguan rantai pasok global berpotensi meningkatkan tekanan inflasi, melemahkan nilai tukar, serta menurunkan daya beli masyarakat. Kombinasi faktor-faktor tersebut dapat menjadi tantangan bagi stabilitas dan pertumbuhan ekonomi nasional ke depan.

Namun demikian, ekonomi Indonesia pada tahun 2026 diproyeksikan akan tetap tumbuh, dengan perkiraan pertumbuhan PDB pada rentang 4,9%–5,7% yang ditopang oleh permintaan domestik yang membaik, kebijakan fiskal dan moneter yang sinergis, serta stimulus untuk mendorong konsumsi rumah tangga dan investasi produktif. Inflasi diperkirakan akan tetap terjaga, sementara stabilitas nilai tukar Rupiah tetap menjadi fokus kebijakan untuk menjaga daya beli dan ekspektasi pasar.[1]

Global economic growth in 2026 is projected to moderate amid rising global uncertainty, primarily driven by escalating geopolitical tensions in the Middle East, which are expected to disrupt the stability of global energy markets. The IMF projects global economic growth to decline to approximately 3.1% in 2026, while global inflation is expected to rise to 4.4%.

This slowdown is expected to have direct implications for the Indonesian economy. On the external side, weakening global demand may pressure export performance, which in turn could affect the trade balance. In addition, global uncertainty may also constrain foreign investment inflows and slow capital investment. On the domestic side, disruptions in global supply chains may increase inflationary pressures, weaken the Rupiah, and reduce household purchasing power. The combination of these factors may present challenges to Indonesia's economic stability and growth outlook.

Nevertheless, the Indonesian economy is projected to continue growing in 2026, with GDP growth expected to range between 4.9%-5.7%, supported by improving domestic demand, synergistic fiscal and monetary policies, and government stimulus measures aimed at strengthening household consumption and productive investment. Inflation is expected to remain under control, while Rupiah exchange rate stability remains a key policy focus to safeguard purchasing power and market expectations.[1]

[1] Siaran Pers Bank Indonesia, BI-Rate Tetap 4,75%: Mendorong Pertumbuhan Ekonomi, Mempertahankan Stabilitas
Bank Indonesia Press Release: BI Rate Remains at 4.75% — Boosting Economic Growth, Maintaining Stability

Dalam konteks ini, sektor properti Indonesia dipandang memiliki prospek yang menjanjikan untuk 2026 dan seterusnya. Pasar properti residensial Indonesia diperkirakan mencapai sekitar USD48,0 miliar pada 2026 dan diproyeksikan tumbuh menjadi USD58,7 miliar pada 2031, dengan tingkat pertumbuhan tahunan (CAGR) sekitar 4,1% selama periode tersebut. Permintaan pasar didorong oleh pembeli *end-user* yang tetap kuat, didukung fasilitas pembiayaan perumahan seperti kredit pemilikan rumah (KPR) serta insentif PPN DTP yang masih berlaku pada transaksi tertentu. Di segmen menengah dan menengah-atas, permintaan tetap stabil, meskipun tantangan struktural seperti keterbatasan lahan di perkotaan dan biaya pengembangan yang tinggi membatasi percepatan pasokan hunian vertikal. Format hunian vertikal semakin diminati di sekitar simpul transportasi perkotaan, sementara *township* di pinggiran kota menjaga daya tahan pasar *landed residential* di lokasi yang masih tersedia dengan harga wajar. Digitalisasi platform KPR dan proses *underwriting* otomatis mempercepat waktu persetujuan bagi pembeli pertama, meskipun belum sepenuhnya mengatasi tekanan keterjangkauan secara keseluruhan.[2]

Against this backdrop, Indonesia's property sector is expected to maintain promising prospects in 2026 and beyond. The residential property market in Indonesia is projected to reach approximately USD48.0 billion in 2026 and is forecast to grow to USD58.7 billion by 2031, representing a compound annual growth rate (CAGR) of around 4.1% over the period. Market demand continues to be driven by resilient end-user buyers, supported by housing financing facilities such as mortgage loans (KPR) and VAT incentives borne by the Government (PPN DTP) applicable to selected transactions. In the middle and middle-up segments, demand remains stable, although structural challenges such as limited land availability in urban areas and high development costs continue to constrain the acceleration of vertical housing supply. Vertical housing formats are increasingly preferred near urban transport nodes, while township developments in suburban areas continue to support the resilience of the landed residential market in locations where land remains available at reasonable prices. The digitalization of mortgage platforms and automated underwriting processes have accelerated approval times for first-time homebuyers, although affordability pressures remain only partially addressed.[2]

Sementara itu, sektor properti komersial Indonesia diproyeksikan tumbuh dari USD28,55 miliar pada 2026 menjadi USD38,61 miliar pada 2031 dengan CAGR sekitar 6,2%. Pertumbuhan ini didorong oleh kebutuhan ruang kantor premium, pergudangan modern, dan fasilitas logistik seiring meningkatnya penetrasi *e-commerce,* ekspansi korporasi di luar Jakarta, serta percepatan proyek infrastruktur skala besar, termasuk pembangunan *fiber-optic backbone* sepanjang 13.000 km dan jalan tol senilai USD70 miliar. Ketersediaan insentif PPN DTP dan perizinan yang lebih efisien juga menarik minat investor institusional, meningkatkan aliran modal ke sektor properti dan memberikan *visibilitas exit* yang lebih baik bagi pengembang.[3]

Meanwhile, Indonesia's commercial property sector is projected to grow from USD28.55 billion in 2026 to USD38.61 billion in 2031, with a CAGR of approximately 6.2%. This growth is driven by increasing demand for premium office space, modern warehousing, and logistics facilities, supported by rising e-commerce penetration, corporate expansion beyond Jakarta, and accelerated large-scale infrastructure development, including a 13,000 km fiber-optic backbone project and USD 70 billion in toll road investments. The availability of PPN DTP incentives and more efficient licensing processes is also attracting institutional investors, increasing capital inflows into the property sector and improving developers' exit visibility.[3]

Dalam menghadapi prospek ini, Perseroan akan melanjutkan strategi pertumbuhan dengan tetap fokus pada pengembangan produk residensial dan secara selektif menargetkan segmen menengah-atas dan di atasnya, seiring dengan masih kuatnya permintaan dari konsumen pengguna akhir *(end-user).* Perseroan juga terus menerapkan strategi diversifikasi geografis melalui model bisnis kerjasama operasi untuk mengembangkan proyek-proyek di seluruh Indonesia dengan memaksimalkan nilai *brand* "CIPUTRA". Selain itu, Perseroan akan kembali memanfaatkan program insentif PPN DTP di sepanjang tahun 2026 dengan memaksimalkan peningkatan pasokan unit rumah yang memenuhi kriteria melalui strategi percepatan konstruksi.

In response to these prospects, the Company will continue its growth strategy with a strong focus on residential development while selectively targeting the middle-up and upper segments, supported by resilient demand from end-users. The Company also continues to pursue geographic diversification through joint operation schemes to develop projects across Indonesia, leveraging the strength of the "CIPUTRA" brand. In addition, the Company will continue to leverage the PPN DTP incentive program throughout 2026 by maximizing the supply of eligible housing units through accelerated construction strategies.

[2] Mordor Intelligence, Indonesia Residential Real Estate Market Size & Share Analysis – Growth Trends and Forecast (2026-2031)

[3] Mordor Intelligence, Indonesia Commercial Real Estate Market Size & Share Analysis – Growth Trends and Forecast (2026-2031)

Perseroan juga menjaga kecukupan lahan *(land bank)* yang optimal untuk menjamin kesinambungan pengembangan, termasuk *replenishing* lahan di proyek *existing* dan ekspansi ke lokasi strategis baru. Pendapatan berulang *(recurring income)* diperkuat melalui pengembangan properti komersial seperti mal dan rumah sakit yang terintegrasi dengan proyek residensial. Dari sisi keuangan, Perseroan mengelola struktur modal secara *prudent (prudent capital management)* dengan menjaga rasio utang bersih terhadap ekuitas, mengoptimalkan struktur utang melalui profil jatuh tempo pinjaman yang seimbang dan kecukupan likuiditas serta cadangan tunai. Strategi ini bertujuan untuk menjaga fleksibilitas keuangan, mendukung pertumbuhan berkelanjutan, dan memaksimalkan nilai bagi pemegang saham dalam mengikuti dinamika pasar properti dan kondisi ekonomi makro.

The Company also maintains an optimal land bank position to ensure development continuity, including replenishment of land in existing projects and expansion into new strategic locations. Recurring income is strengthened through the development of commercial properties such as shopping centers and hospitals integrated within residential projects. From a financial perspective, the Company maintains prudent capital management by controlling its net debt-to-equity ratio, optimizing its debt structure through a balanced maturity profile, and ensuring adequate liquidity and cash reserves. This strategy is aimed at maintaining financial flexibility, supporting sustainable growth, and maximizing shareholder value amid evolving property market dynamics and macroeconomic conditions.

Dengan strategi yang responsif terhadap dinamika pasar dan dukungan kondisi makroekonomi yang tetap kondusif, Perseroan optimis dapat memanfaatkan peluang pertumbuhan di sektor properti Indonesia untuk tahun mendatang, sekaligus menciptakan nilai tambah yang berkelanjutan bagi para pemangku kepentingan.

With a strategy that is responsive to market dynamics and supported by a still-favorable macroeconomic environment, the Company remains optimistic in capturing growth opportunities in Indonesia's property sector in the coming years, while continuously creating sustainable value for all stakeholders.

Aspek Pemasaran
Marketing Aspects

Strategi Pemasaran

Perseroan secara berkelanjutan melakukan evaluasi atas dinamika preferensi konsumen dan tren pasar guna memastikan setiap peluncuran produk didukung oleh strategi pemasaran yang tepat sasaran. Pendekatan pemasaran saat ini semakin terintegrasi dengan pemanfaatan teknologi digital sebagai kanal utama komunikasi dan akuisisi pelanggan. Inisiatif digital marketing dijalankan melalui optimalisasi media sosial, platform *online*, Google Ads, WhatsApp/SMS *blast*, *virtual tour,* hingga kanal YouTube untuk memperluas jangkauan dan meningkatkan *engagement* dengan calon pembeli.

Di sisi lain, strategi pemasaran konvensional tetap dijalankan secara selektif untuk memperkuat pengalaman langsung konsumen, antara lain melalui pameran properti, penyediaan *show unit,* serta pembukaan *marketing gallery* maupun *booth* promosi di pusat perbelanjaan dan area dengan lalu lintas tinggi. Untuk mendorong keputusan pembelian, Perseroan juga menerapkan program promosi yang kompetitif, termasuk pemberian diskon, insentif khusus, dan bonus pembelian yang disesuaikan dengan karakteristik proyek dan segmentasi pasar.

Marketing Strategy

The Company continuously evaluates changes in consumer preferences and market trends to ensure that each product launch is supported by a targeted and effective marketing strategy. The current marketing approach is increasingly integrated with digital technology, which serves as the primary channel for communication and customer acquisition. Digital marketing initiatives are carried out through the optimization of social media platforms, online platforms, Google Ads, WhatsApp/SMS blasts, virtual tours, and YouTube channels to expand reach and enhance engagement with prospective buyers.

On the other hand, traditional marketing strategies are still selectively implemented to strengthen direct customer experience, including property exhibitions, show units, as well as marketing galleries and promotional booths in shopping centers and high-traffic areas. To support purchase decisions, the Company also implements competitive promotional programs, including discounts, special incentives, and purchase bonuses tailored to project characteristics and market segmentation.

Pangsa Pasar

Industri properti nasional merupakan pasar yang kompetitif dan terfragmentasi, dengan banyak pengembang yang beroperasi di berbagai wilayah Indonesia. Sebagai salah satu pengembang terkemuka dengan portofolio proyek yang tersebar luas, Perseroan memperkirakan memiliki pangsa pasar sedikitnya sekitar 10% secara nasional. Capaian tersebut mencerminkan posisi Perseroan yang solid dan memiliki daya saing yang kuat di tengah struktur pasar yang dinamis dan berkembang.

Market Share

The national property industry is a highly competitive and fragmented market, with numerous developers operating across various regions in Indonesia. As one of the leading developers with a diversified project portfolio, the Company estimates that it holds a national market share of at least approximately 10%. This achievement reflects the Company's strong positioning and competitiveness within a dynamic and evolving market structure.

Kebijakan Dividen
Dividend Policy

Sebagai bentuk komitmen Perseroan selaku perusahaan terbuka serta kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, Perseroan secara konsisten membagikan dividen kepada para pemegang saham setiap tahunnya. Dalam menetapkan besaran dividen, Perseroan mempertimbangkan prinsip kewajaran dan keberlanjutan usaha dengan memperhatikan perolehan laba, kondisi keuangan, kebutuhan operasional, serta rencana pengembangan usaha di masa mendatang.

As part of the Company's commitment as a publicly listed company and in compliance with applicable laws and regulations, the Company has consistently distributed dividends to its shareholders on an annual basis. In determining the dividend amount, the Company applies principles of fairness and business sustainability, taking into consideration profitability, financial condition, operational requirements, and future business development plans.

Secara umum, Perseroan menetapkan pembagian dividen dengan jumlah maksimum hingga 30% dari laba bersih konsolidasi setelah pajak pada tahun buku yang bersangkutan. Adapun rincian pembagian dividen Perseroan untuk tahun 2025 (tahun buku 2024) dan tahun 2024 (tahun buku 2023) adalah sebagai berikut:

In general, the Company determines dividend distribution at a maximum level of up to 30% of consolidated net profit after tax for the respective financial year. The details of the Company's dividend distribution for 2025 (financial year 2024) and 2024 (financial year 2023) are as follows:

Uraian	**Tahun Buku 2024** Financial Year 2024	**Tahun Buku 2023** Financial Year 2023	**Description**
Dividen Tunai (Rp)	444,856,686,120	389,249,600,355	Cash Dividend (Rp)
Dividen per Saham (Rp)	24	21	Dividend per Share (Rp)
Dividen *Payout Ratio*	20.9%	21.1%	Cash Dividend Payout Ratio
Tanggal Pembayaran	18 Juli/July 2024	19 Juli/July 2024	Payment Date
Jumlah Saham	18,535,695,255	18,535,695,255	Number of Shares

Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum
Use of Proceeds from Public Offerings

Perseroan pada tahun 2025 tidak memiliki kewajiban terkait penyampaian realisasi penggunaan dana hasil penawaran umum sesuai peraturan yang berlaku.

In 2025, the Company had no obligation to report the use of proceeds from public offerings in accordance with applicable regulations.

Informasi Material Terkait Investasi, Ekspansi, Divestasi, Penggabungan/Peleburan Usaha, Akuisisi, atau Restrukturisasi Utang/Modal
Material Information Related to Investment, Expansion, Divestment, Business Merger/Consolidation, Acquisition, or Debt/Capital Restructuring

Pada tahun 2025, Perseroan melakukan investasi pada Entitas Anak secara langsung maupun tidak langsung sebagai berikut:

In 2025, the Company made investments in its Subsidiaries, both directly and indirectly, as follows:

Entitas Anak Subsidiaries	**Domisili** Domicile	**Kegiatan Usaha** Business Activities	**Kepemilikan Efektif** Effective Ownership (%)	**Jumlah Aset** Total Assets (Rp)
PT Ciputra Balai Medika	Jakarta	Rumah Sakit dan Kesehatan sebagai Perusahaan Induk Hospital and Healthcare Holding Company	99.98%	24,380,000,000
PT Ciputra SMG Bali [1]	Bali	Rumah Sakit dan Kesehatan/Hospital and Healthcare	60.00%	24,288,000,000
PT Ciputra SMG Curie [2]	Surabaya	Rumah Sakit dan Kesehatan/Hospital and Healthcare	60.00%	63,050,000,000
PT Citra Biotek Medis [3]	Jakarta	Rumah Sakit dan Kesehatan/Hospital and Healthcare	99.99%	13,685,000,000
PT Ciputra SMG Curie Jakarta [4]	Jakarta	Rumah Sakit dan Kesehatan/Hospital and Healthcare	60.00%	11,120,000,000

Sebelum eliminasi/Before elimination
[1] Dimiliki melalui PT Ciputra Balai Medika/Owned through PT Ciputra Balai Medika
[2] Dimiliki melalui PT Ciputra Medikatama Nusantara (dahulu PT Ciputra Bangun Prakarsa)/Owned through PT Ciputra Medikatama Nusantara (formerly PT Ciputra Bangun Prakarsa)
[3] Dimiliki melalui PT Citra Garden Medika/Owned through PT Citra Garden Medika
[4] Dimiliki melalui PT Citra Garden Medika/Owned through PT Citra Garden Medika

Informasi Transaksi Material yang Mengandung Benturan Kepentingan

Sepanjang tahun 2025, Perseroan tidak melakukan transaksi yang mengandung benturan kepentingan.

Information on Material Transactions Involving Conflicts of Interest

Throughout 2025, the Company did not engage in any transactions involving conflicts of interest.

Informasi Transaksi dengan Pihak Berelasi

Per 31 Desember 2025, saldo transaksi dengan pihak berelasi dari Perseroan adalah sebagai berikut:

Information on Related Party Transactions

As of 31 December 2025, the Company's outstanding balances of related party transactions are as follows:

Keterangan Description	Jumlah Total	%
Piutang Pihak Berelasi/Due from Related Parties		
International City Holdings Pte. Ltd. (ICH)	13,039,000,000	0.03%
PT Satria Widya Mitra (SWM)	3,345,000,000	0.01%
PT Putra Darma Usaha (PDU)	2,238,000,000	<0.01%
PT Duta Budi Propertindo (DBP)	1,962,000,000	<0.01%
Lainnya/Others	5,014,000,000	0.01%
Jumlah Piutang Pihak Berelasi/Total Due from Related Parties	25,598,000,000	0.05%
Utang Pihak Berelasi/Due to Related Parties		
PT Nusagraha Prima Laksana (NPL)	19,800,000,000	0.09%
Lainnya/Others	220,000,000	<0.01%
Jumlah Utang Pihak Berelasi/Total Due to Related Parties	20,020,000,000	0.09%

Catatan/Note:
% dari total aset/liabilitas konsolidasian yang bersangkutan/% of the relevant consolidated total assets/liabilities

Dalam menjalankan kegiatan usaha normal, Perseroan melakukan transaksi keuangan dengan pihak berelasi yang antara lain mencakup pembebanan biaya dan/atau pemberian talangan untuk kebutuhan modal kerja yang tidak dikenakan bunga, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman *(demandable)*. Penjualan dan pembelian dari pihak berelasi dilakukan pada harga yang disepakati tergantung jenis produk terkait.

In the ordinary course of business, the Company engages in financial transactions with related parties, which include, among others, the allocation of expenses and/or advances for working capital requirements. These transactions are non-interest bearing, unsecured, and fully repayable on demand by the lender (demandable). Sales and purchases with related parties are conducted at agreed prices, depending on the nature of the underlying products.

Sifat hubungan dan transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The nature of the relationships and transactions with related parties is as follows:

Pihak Berelasi Related Parties	Hubungan Relationship
ICH, NPL	Perusahaan yang memiliki anggota manajemen kunci yang sama dengan Perseroan Entities which have the same key management personnel with the Company
SWM, PDU, DBP	Entitas asosiasi/Associated entities

Utang kepada NPL merupakan setoran untuk peningkatan modal di PT Ciputra Raya Sejahtera yang belum diaktakan. Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang pihak berelasi dapat tertagih sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas penurunan nilai.

Payables to NPL represent capital contributions for an increase in equity in PT Ciputra Raya Sejahtera that have not yet been formalized in a notarial deed. Management believes that all related party receivables are fully collectible; therefore, no allowance for impairment has been provided.

Kewajaran Transaksi

Seluruh transaksi dilakukan secara wajar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK). Perseroan tidak memiliki tujuan khusus yang berpotensi melanggar ketentuan, termasuk tidak menimbulkan benturan kepentingan baik bagi Perseroan maupun bagi pemegang saham mayoritas dan minoritas.

Transaksi dilakukan sesuai dengan kepentingan Perseroan *(arm's length principle)* dan kebutuhan usaha serta untuk meningkatkan kinerja Perseroan.

Transaksi Pihak Berelasi yang Menghasilkan Pendapatan Usaha dan Dijalankan Secara Rutin, Berulang, dan/atau Berkelanjutan

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi yang dijalankan Perseroan sepanjang tahun 2025 bukan merupakan kegiatan usaha yang dijalankan dalam rangka menghasilkan pendapatan dan dijalankan secara rutin, berulang, dan/atau berkelanjutan.

Pemenuhan Peraturan dan Ketentuan Terkait

Perseroan telah memenuhi peraturan dan ketentuan terkait:

- Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.
- Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi atas Transaksi

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa transaksi yang dilakukan Perseroan dengan pihak berelasi tidak mengandung benturan kepentingan dan telah sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum.

Peran Dewan Komisaris dan Komite Audit

Dewan Komisaris Perseroan, dengan dukungan Komite Audit, telah melaksanakan fungsi pengawasan secara memadai untuk memastikan bahwa seluruh transaksi afiliasi di tahun 2025 dilakukan dengan memenuhi prinsip kewajaran dan kelaziman usaha *(arm's length principle)*.

Transaksi Pihak Berelasi yang Membutuhkan Persetujuan dari Pemegang Saham Independen

Tidak terdapat transaksi dengan pihak berelasi yang dilakukan Perseroan yang membutuhkan persetujuan dari pemegang saham independen.

Fairness of Transactions

All transactions are conducted on a fair basis and in accordance with applicable laws and regulations, including the Statements of Financial Accounting Standards (SFAS). The Company does not engage in any specific arrangements that may potentially violate regulations, including those that could give rise to conflicts of interest for either the Company or its majority and minority shareholders.

Transactions are carried out in the best interests of the Company (on an arm's length principle) and in accordance with business needs, with the objective of enhancing the Company's performance.

Related-Party Transactions Generating Revenue and Conducted on a Routine, Recurring, and/or Ongoing Basis

All related party transactions undertaken by the Company throughout 2025 did not constitute revenue-generating business activities conducted on a routine, recurring, and/or ongoing basis.

Compliance with Relevant Laws and Regulations

The Company has complied with the following regulations:

- OJK Regulation No. 17/POJK.04/2020 on Material Transactions and Changes in Business Activities.
- OJK Regulation No. 42/POJK.04/2020 on Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions.

Statement of the Board of Commissioners and Board of Directors

The Board of Commissioners and the Board of Directors of the Company affirm that all transactions conducted with related parties do not involve any conflicts of interest and have been carried out in accordance with generally accepted business practices.

Role of the Board of Commissioners and Audit Committee

The Board of Commissioners, supported by the Audit Committee, has carried out its oversight function adequately to ensure that all affiliated transactions in 2025 were conducted in accordance with the principles of fairness and prevailing business practices (arm's length principle).

Related Party Transactions Requiring Approval from Independent Shareholders

There were no related party transactions undertaken by the Company that required approval from independent shareholders.

Perubahan Peraturan Perundang-undangan yang Berdampak Signifikan pada Perseroan
Changes in Laws and Regulations with Significant Impact on the Company

Perseroan berkomitmen untuk mematuhi seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sepanjang tahun 2025, tidak terdapat perubahan peraturan yang memiliki dampak signifikan terhadap kegiatan operasional maupun laporan keuangan Perseroan.

The Company is committed to complying with all applicable laws and regulations. Throughout 2025, there were no changes in regulations that had a significant impact on the Company's operational activities or financial statements.

Perubahan Kebijakan Akuntansi
Changes in Accounting Policies

Sepanjang tahun 2025, Perseroan dan Entitas Anak telah menerapkan sejumlah amendemen, Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang relevan dengan kegiatan operasional Perseroan dan efektif untuk periode pelaporan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025. Penerapan tersebut tidak mengubah kebijakan akuntansi Perseroan dan tidak menimbulkan dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian Perseroan.

Throughout 2025, the Company and its Subsidiaries have adopted several amendments to the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) relevant to the Company's operations, which became effective for reporting periods beginning on or after 1 January 2025. The adoption of these amendments did not result in changes to the Company's accounting policies and did not have a material impact on the amounts reported in the Company's consolidated financial statements.

Adapun standar, amendemen, dan interpretasi standar atas PSAK yang relevan bagi Perseroan dan telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diizinkan adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 109: Instrumen Keuangan dan Amendemen PSAK 107: Instrumen Keuangan – Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan.
- Penyesuaian Tahunan 2024 SAK Indonesia.
- PSAK 118: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan.

The following standards, amendments, and interpretations of PSAK relevant to the Company have been issued but are not yet effective, with early adoption permitted:

- Amendments to PSAK 109: Financial Instruments and Amendments to PSAK 107: Financial Instruments – Disclosures on Classification and Measurement of Financial Instruments.
- Annual Improvements 2024 SAK Indonesia.
- PSAK 118: Presentation and Disclosures in Financial Statements.

Amendemen PSAK 109 dan PSAK 107 serta Penyesuaian Tahunan 2024 SAK Indonesia mulai berlaku efektif untuk periode atau setelah tanggal 1 Januari 2026, sementara PSAK 118 baru akan efektif pada tanggal 1 Januari 2027. Sampai dengan penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Perseroan masih mengevaluasi dampak yang mungkin timbul dan pengaruhnya terhadap laporan keuangan Perseroan.

The amendments to PSAK 109 and PSAK 107, as well as the Annual Improvements 2024, will become effective for periods beginning on or after 1 January 2026, while PSAK 118 will become effective on 1 January 2027. As of the issuance date of the consolidated financial statements, the Company is still evaluating the potential impact of these standards on its financial statements.

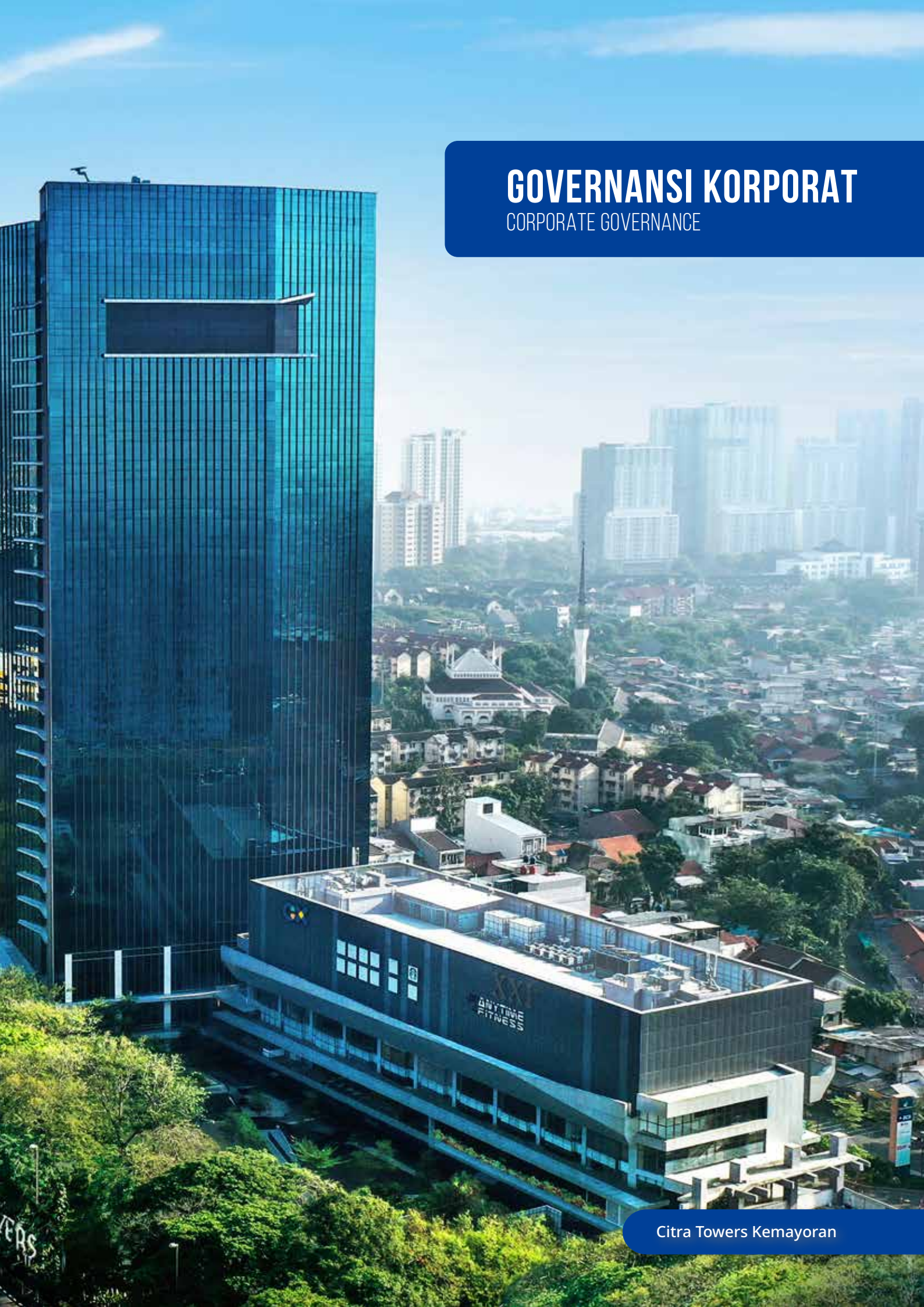
Informasi Kelangsungan Usaha
Going Concern

Sepanjang tahun 2025, manajemen tidak mengidentifikasi adanya faktor yang berpotensi menimbulkan dampak signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan. Penilaian ini didasarkan pada penerapan kebijakan manajemen risiko Perseroan yang sesuai dengan *Board Manual* yang telah disetujui, sehingga setiap risiko yang mungkin muncul dapat dikelola dan dimitigasi secara efektif.

Throughout 2025, management did not identify any factors that may have a significant impact on the Company's ability to continue as a going concern. This assessment is based on the implementation of the Company's risk management policies in accordance with the approved Board Manual, ensuring that any potential risks can be effectively managed and mitigated.



GOVERNANSI KORPORAT
CORPORATE GOVERNANCE



Citra Towers Kemayoran

KOMITMEN PERUSAHAAN
COMPANY COMMITMENT

Penerapan governansi korporat menjadi pijakan penting bagi Perseroan dalam memastikan keberlangsungan usaha yang berintegritas. Seluruh aktivitas operasional dijalankan dengan prinsip governansi korporat, sehingga setiap kebijakan yang diterapkan tetap konsisten dengan Pedoman Umum Governansi Korporat Indonesia (PUGKI) 2021 sebagai acuan standar praktik terbaik di Indonesia.

Dalam praktiknya, Perseroan mengedepankan keseimbangan antara kepentingan bisnis dan hak pemangku kepentingan melalui sistem pengawasan yang efektif, pengendalian risiko yang terukur, serta kebijakan yang menegakkan etika usaha dan integritas. Kepatuhan terhadap regulasi menjadi landasan utama dalam setiap keputusan strategis, sekaligus memperkuat kepercayaan publik terhadap keberlanjutan operasional dan daya saing Perseroan.

The implementation of corporate governance serves as a crucial foundation for the Company in ensuring integrity in its business operations. All operational activities are conducted in accordance with corporate governance principles, ensuring that every policy is consistent with the General Guidelines for Indonesian Corporate Governance (PUGKI) 2021, as the benchmark for best practices in Indonesia.

In practice, the Company prioritizes a balance between business interests and stakeholder rights through an effective supervision system, measured risk management, and policies that uphold business ethics and integrity. Compliance with regulations serves as the main foundation for every strategic decision, while simultaneously strengthening public confidence in the Company's operational sustainability and competitiveness.

DASAR HUKUM
LEGAL BASIS

Governansi korporat di Perseroan dijalankan dengan landasan regulasi yang menyeluruh, sehingga setiap aktivitas usaha memiliki arah yang jelas, terukur, dan sesuai dengan prinsip keberlanjutan. Regulasi tersebut memberikan kerangka kerja yang memastikan pengelolaan Perseroan berjalan transparan, akuntabel, dan sejalan dengan tuntutan pemangku kepentingan. Kerangka dasar hukum Perseroan mencakup aspek etika serta regulasi yang menjadi pijakan dalam praktik governansi, sebagai berikut:

The Company's corporate governance is conducted based on comprehensive regulatory principles, ensuring that every business activity has a clear, measurable direction and in line with sustainability principles. These regulations provide a framework ensuring that the Company is managed transparently, accountably, and in accordance with stakeholder demands. The Company's legal framework encompasses ethical aspects as well as regulations that serve as the foundation for governance practices, as follows:

Aspek Etika
Ethical Aspects

Pedoman Umum Governansi Korporat Indonesia (PUGKI) yang diterbitkan oleh Komite Nasional Kebijakan Governansi (KNKG) pada tahun 2021.

The General Guidelines for Indonesian Corporate Governance (PUGKI) issued by the National Committee on Governance Policy (KNKG) in 2021.

Aspek Regulasi
Regulatory Aspects

1. Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU PT);
2. Peraturan OJK No. 21/POJK.04/2015 mengenai Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka;
3. Surat Edaran OJK No. 32/SEOJK.04/2015 tentang Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka; dan
4. Anggaran Dasar Perseroan beserta perubahan yang berlaku.

1. Law No. 40 of 2007 on Limited Liability Companies (UU PT);
2. OJK Regulation No. 21/POJK.04/2015 on the Implementation of Corporate Governance Guidelines for Public Companies;
3. OJK Circular Letter No. 32/SEOJK.04/2015 on Corporate Governance Guidelines for Public Companies; and
4. The Company's Articles of Association and its amendments.

PRINSIP GOVERNANSI KORPORAT
CORPORATE GOVERNANCE PRINCIPLES

Perseroan berkomitmen menjalankan kegiatan usaha sesuai pedoman PUGKI 2021, yang menekankan 4 (empat) pilar: perilaku beretika, akuntabilitas, transparansi, dan keberlanjutan. Prinsip-prinsip ini memastikan setiap keputusan bisnis mencerminkan tanggung jawab terhadap pemangku kepentingan, masyarakat, dan lingkungan.

Penerapan nilai etika diwujudkan melalui budaya kerja yang menekankan kejujuran dan profesionalisme. Akuntabilitas dijaga dengan struktur organisasi yang jelas serta mekanisme pengawasan yang efektif. Transparansi ditunjukkan melalui keterbukaan informasi yang akurat dan dapat diakses oleh pemangku kepentingan. Keberlanjutan diintegrasikan dalam setiap proyek properti dengan menggabungkan aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi untuk menciptakan nilai jangka panjang.

Untuk memberikan gambaran yang lebih terstruktur, implementasi keempat pilar governansi korporat berdasarkan PUGKI 2021 dijelaskan dalam tabel berikut:

The Company is committed to conducting business activities in accordance with the 2021 PUGKI guidelines, which emphasize 4 (four) pillars: ethical conduct, accountability, transparency, and sustainability. These principles ensure that every business decision reflects responsibility toward stakeholders, society, and the environment.

The application of ethical values is realized through a work culture that emphasizes honesty and professionalism. Accountability is maintained through a clear organizational structure and effective oversight mechanism. Transparency is demonstrated through the disclosure of accurate information that is accessible to stakeholders. Sustainability is integrated into every property project by combining environmental, social, and economic aspects to create long-term value.

To provide a more structured overview, the implementation of the four pillars of corporate governance based on PUGKI 2021 is outlined in the following table:

Prinsip Governansi Korporat Corporate Governance Principles	**Uraian** Description	**Penerapan** Implementation
Perilaku Beretika Ethical Behavior	Perseroan menjalankan bisnisnya dengan jujur, hormat, dan bertanggung jawab. Perseroan memperhatikan kepentingan pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya berdasarkan asas kewajaran dan kesetaraan (*fairness*) dan dikelola secara independen sehingga masing-masing organ tidak saling mendominasi dan tidak dapat diintervensi oleh pihak lain. The Company conducts its business with honesty, respect, and responsibility. The Company pays attention to the interests of shareholders and other stakeholders based on the principles of fairness and equality, which are managed independently so that each organ does not dominate the other and cannot be intervened by third parties.	• Setiap organ bertindak secara independen, bebas dari benturan kepentingan dan menghindari intervensi dari pihak mana pun, sehingga keputusan objektif dapat diambil. • Fungsi dan tugas dijalankan sesuai Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan. • Pemangku kepentingan dilibatkan melalui masukan dan akses informasi sesuai prinsip transparansi. • Pemangku kepentingan diperlakukan setara dan wajar sesuai peran dan kontribusi masing-masing. • Perseroan memberikan kesempatan yang sama kepada karyawan dalam proses rekrutmen, pelaksanaan tugas, dan pengembangan karier, tanpa diskriminasi. • Each organ acts independently, free from conflicts of interest and avoids intervention from any party, ensuring that objective decisions can be made. • Functions and duties are carried out in accordance with the Articles of Association and applicable laws and regulations. • Stakeholders are engaged through input and access to information in accordance with the principle of transparency. • Stakeholders are treated equally and fairly in accordance with their respective roles and contributions. • The Company provides equal opportunities to employees in the recruitment process, performance of duties, and career development, without discrimination.

Prinsip Governansi Korporat Corporate Governance Principles	**Uraian** Description	**Penerapan** Implementation
Akuntabilitas Accountability	Perseroan harus dapat mempertanggungjawabkan kinerjanya secara transparan dan wajar. Untuk itu Perseroan harus dikelola secara benar, terukur dan sesuai dengan kepentingan Perseroan dengan tetap memperhitungkan kepentingan pemegang saham dan pemangku kepentingan lain. Akuntabilitas merupakan prasyarat yang diperlukan untuk mencapai kinerja yang berkesinambungan. The Company must be capable of providing transparent and reasonable accountability for its performance. Therefore, the Company must be managed properly, measurably and in accordance with the Company's interests, whilst considering the interests of shareholders and other stakeholders. Accountability is a prerequisite for achieving sustainable performance.	• Tugas dan tanggung jawab setiap organ dan karyawan ditetapkan dengan jelas sesuai visi, misi, nilai, dan strategi. • Seluruh organ dan karyawan memiliki kompetensi sesuai peran masing-masing. • Penerapan sistem pengendalian internal yang efektif. • Penerapan indikator kinerja konsisten dengan sasaran usaha, dilengkapi sistem penghargaan dan sanksi (*reward and punishment system*). • Semua organ dan karyawan berpegang pada Kode Tata Laku (*Code of Conduct*) yang berlaku. • The duties and responsibilities of each organ and employee are clearly defined in accordance with the vision, mission, values, and strategy. • All organs and employees possess the competencies required for their respective roles. • Implementation of an effective internal control system. • Implementation of performance indicators that are consistent with business objectives, supported by a reward and punishment system. • All departments and employees adhere to the applicable Code of Conduct.
Transparansi Transparency	Untuk menjaga objektivitas bisnis, Perseroan harus menyediakan informasi yang material dan relevan dengan cara yang mudah diakses dan dipahami oleh pemangku kepentingan. Perseroan harus mengambil inisiatif untuk mengungkapkan tidak hanya masalah yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga hal yang penting untuk proses pengambilan keputusan oleh pemegang saham, kreditur, dan pemangku kepentingan lainnya. To maintain business objectivity, the Company must present material and relevant information that is easily accessible and understandable to stakeholders. The Company must take the initiative to disclose not only matters required by law, but also information that is important for the decision-making process of shareholders, creditors, and other stakeholders.	• Informasi material disampaikan tepat waktu memadai, jelas, akurat, dan dapat diperbandingkan serta mudah diakses. • Proses pengambilan keputusan dilakukan secara terbuka dengan dokumentasi yang dapat ditelusuri. • Saluran komunikasi disediakan agar pemangku kepentingan memperoleh informasi sesuai kebutuhan. • Material information is disclosed on time, clearly, accurately, and is comparable and easily accessible. • Decision-making processes are conducted transparently with traceable documentation. • Communication channels are provided to ensure stakeholders receive the information they need.
Keberlanjutan Sustainability	Perseroan mematuhi peraturan perundang-undangan serta bertanggung jawab kepada masyarakat dan lingkungan. Perseroan berkontribusi pada pembangunan berkelanjutan dengan bekerja sama dengan semua pemangku kepentingan untuk meningkatkan kehidupan dengan cara yang selaras dengan kepentingan bisnis dan agenda pembangunan berkelanjutan. The Company abides by the laws and regulations, while being responsible to the society and the environment. The Company contributes to sustainable development by collaborating with all stakeholders to improve lives by aligning business interests with the sustainable development agenda.	• Perseroan menggunakan material ramah lingkungan serta mengelola konsumsi energi dengan prinsip tanggung jawab. • Perseroan mengembangkan jasa dan fasilitas produk melalui inovasi berkelanjutan, agar senantiasa relevan dengan kebutuhan pelanggan yang dinamis dan sejalan dengan pilar keberlanjutan. • Perseroan memastikan seluruh produk memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI) serta memiliki sertifikat laik operasi sebagai bentuk komitmen terhadap kesehatan dan keselamatan pelanggan. • Perseroan melaksanakan program Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan (TJSL) secara konsisten untuk membangun hubungan yang harmonis dengan masyarakat sekitar. • The Company uses environmentally friendly materials and manages energy consumption responsibly. • The Company develops services and product facilities by continuously innovating to remain relevant to the dynamic needs of customers and in line with the pillars of sustainability. • The Company ensures that all products meet the Indonesian National Standards (SNI) and are certified as operationally compliant in line with its commitment to customer health and safety. • The Company consistently implements Corporate Social Responsibility (CSR) programs to foster harmonious relationships with the surrounding community.

KEBIJAKAN GOVERNANSI KORPORAT
CORPORATE GOVERNANCE POLICIES

Dalam menjalankan aktivitas usaha, Perseroan menempatkan kebijakan governansi korporat sebagai pedoman utama untuk memastikan pengelolaan bisnis berlangsung transparan, bertanggung jawab, dan berorientasi pada keberlanjutan. Standar operasional yang ditetapkan berfungsi menjaga integritas, etika, serta kepatuhan terhadap hukum, sehingga tujuan bisnis dapat dicapai sejalan dengan tanggung jawab kepada pemangku kepentingan. Melalui kebijakan ini, Perseroan berupaya membangun pertumbuhan yang sehat dan berkesinambungan. Kebijakan governansi korporat mencakup:

1. Anggaran Dasar Perseroan;
2. Peraturan Perseroan;
3. Pedoman Kerja (Piagam);
   - Pedoman Kerja Dewan Komisaris;
   - Pedoman Kerja Direksi;
   - Pedoman Kerja Komite Audit;
   - Pedoman Kerja Audit Internal;
4. Kode Etik Perseroan;
5. *Whistleblowing System*; serta
6. Tata Nilai dan Budaya Perusahaan.

In conducting its business activities, the Company considers corporate governance policies as its primary guidelines to ensure that business management is transparent, accountable, and sustainability-oriented. The established operational standards are designed to maintain integrity, ethics, and legal compliance, thereby enabling business objectives to be achieved in alignment with responsibilities toward stakeholders. Through these policies, the Company strives to foster healthy and sustainable growth. The corporate governance policies include:

1. The Company's Articles of Association;
2. Company Regulations;
3. Work Guidelines (Charter);
   - Board of Commissioners Charter;
   - Board of Directors Charter;
   - Audit Committee Charter;
   - Internal Audit Charter;
4. Company's Code of Conduct;
5. Whistleblowing System; and
6. Corporate Values and Culture.

STRUKTUR GOVERNANSI KORPORAT
CORPORATE GOVERNANCE STRUCTURES

Untuk memastikan kegiatan operasional sejalan dengan prinsip governansi korporat, Perseroan menetapkan struktur yang terdiri dari tiga organ utama. Dengan sinergi antara ketiga organ tersebut, Perseroan menjaga keseimbangan kepentingan pemegang saham, pelaksana operasional, dan pengawas independen sehingga tujuan bisnis dapat diwujudkan secara berkelanjutan. Struktur governansi korporat meliputi:

1. **Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)**
   Organ tertinggi Perseroan yang mewakili kepentingan pemegang saham dalam menetapkan kebijakan strategis dan keputusan penting.
2. **Dewan Komisaris**
   Organ yang menjalankan fungsi pengawasan atas kebijakan pengelolaan dan jalannya Perseroan, serta memberikan nasihat kepada Direksi.
3. **Direksi**
   Organ yang bertanggung jawab penuh atas pengelolaan dan operasional Perseroan, termasuk pelaksanaan strategi bisnis dan pencapaian kinerja.

To align its operational activities with corporate governance principles, the Company has established a structure comprising three main organs. Through synergy between these three organs, the Company maintains a balance of interests among shareholders, operational management, and independent supervisors, thereby ensuring sustainable achievement of business objectives. The corporate governance structure includes:

1. **General Meeting of Shareholders (GMS)**
   The highest Company organ represents the interests of shareholders in establishing strategic policies and making important decisions.
2. **Board of Commissioners**
   The organ responsible for supervising the Company's management policies and operations, as well as providing advice to the Board of Directors.
3. **Board of Directors**
   The organ fully responsible for the management and operations of the Company, including the implementation of business strategies and the achievement of performance targets.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM
GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

Dalam struktur governansi korporat, Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) merupakan forum tertinggi yang memiliki peran penting dalam menentukan arah strategis Perseroan. Melalui RUPS, para pemegang saham dapat menyampaikan pandangan, memberikan persetujuan atas agenda yang diajukan, serta memastikan keputusan yang diambil mencerminkan kepentingan bersama. Agenda yang dibahas mencakup evaluasi kinerja, penggunaan laba, hingga penetapan susunan manajemen.

Within the corporate governance structure, the General Meeting of Shareholders (GMS) is the highest forum that plays a crucial role in determining the Company's strategic direction. Through the GMS, shareholders can express their views, approve proposed agendas, and ensure that decisions made reflect their collective interests. The agenda includes performance evaluations, profit allocation, and the determination of management composition.

Dasar Hukum
Legal Basis

RUPS Perseroan dilaksanakan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku, antara lain:
1. Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
2. Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
3. Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020 tentang Pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka Secara Elektronik.
4. Anggaran Dasar Perseroan.

The Company's GMS is held in accordance with applicable laws and regulations, including:
1. Law No. 40 of 2007 on Limited Liability Companies.
2. OJK Regulation No. 15/POJK.04/2020 on the Plan and Organization of the General Meeting of Shareholders of Public Companies.
3. OJK Regulation No. 16/POJK.04/2020 on the Implementation of the Electronic General Meeting of Shareholders of Public Companies.
4. The Company's Articles of Association.

Jenis RUPS
Types of GMS

Selaras dengan Pasal 2 Peraturan OJK No. 15/ POJK.04/2020, Perseroan dapat menyelenggarakan dua jenis RUPS, yaitu:
1. **RUPS Tahunan (RUPST)**
   Diselenggarakan paling lambat 6 bulan setelah berakhirnya tahun buku.
2. **RUPS Luar Biasa (RUPSLB)**
   Diselenggarakan sewaktu-waktu sesuai kebutuhan untuk kepentingan Perseroan.

Pursuant to Article 2 of OJK Regulation No. 15/POJK.04/2020, the Company may hold two types of GMS:
1. **Annual General Meeting of Shareholders (AGMS)**
   Held no later than 6 months after the end of the fiscal year.
2. **Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS)**
   Held at any time as needed for the Company's interests.



RUPS TAHUN 2025
2025 GMS

Pada tahun 2025, Perseroan menyelenggarakan 1 kali RUPS Tahunan (RUPST) yang membahas kinerja Perseroan untuk tahun buku 2024 serta hal-hal lain yang relevan sesuai ketentuan OJK. Perseroan tidak menyelenggarakan RUPS Luar Biasa di tahun 2025.

In 2025, the Company held one Annual GMS (AGMS) to discuss the Company's performance for the 2024 fiscal year as well as other relevant matters as regulated by the OJK. The Company did not hold an Extraordinary GMS in 2025.

Tahapan RUPST
AGMS Timeline

RUPS Perseroan diselenggarakan melalui beberapa tahapan sebagaimana telah diatur dalam Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020 dan Peraturan OJK No. 16/POJK.04/2020. Pada tahun 2025 Perseroan telah melakukan tahapan penyelenggaraan RUPS Tahunan, sebagai berikut:
- 9 Mei 2025 : Pengumuman Rencana RUPST
- 26 Mei 2025 : Pemanggilan RUPST
- 17 Juni 2025 : Penyelenggaraan RUPST
- 18 Juni 2025 : Pengumuman Ringkasan Risalah RUPST

The Company's General Meeting of Shareholders is organized in several stages as stipulated in OJK Regulation No. 15/POJK.04/2020 and OJK Regulation No. 16/POJK.04/2020. In 2025, the Company has implemented the following stages for holding the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS):
- May 9, 2025 : Announcement of the AGMS Plan
- May 26, 2025 : Notice of the AGMS
- June 17, 2025 : Implementation of AGMS
- June 18, 2025 : Announcement of the AGMS Minutes Summary

Sebagai wujud keterbukaan informasi, Perseroan menyediakan sarana yang dapat diakses oleh seluruh pemegang saham, baik institusi maupun individu, domestik maupun asing. Informasi mengenai RUPS, mulai dari pemanggilan hingga risalah rapat, telah tersedia pada situs resmi Perseroan, yang dapat diakses melalui tautan berikut:
https://ciputradevelopment.com/id/hubungan-investor/pengungkapan/

As a form of information disclosure, the Company provides resources accessible to all shareholders, both institutional and individual, domestic and foreign. Information regarding the GMS, including the notice of meeting and the meeting minutes, is available on the Company's official website, accessible via the following links:
https://ciputradevelopment.com/id/investor-relations/disclosure/

Penyelenggaraan RUPST
AGMS Implementation

Perseroan menyelenggarakan RUPS Tahunan pada hari Selasa, tanggal 17 Juni 2025, di Dian Ballroom, Raffles Hotel Jakarta Lantai 11, Ciputra World 1 Jakarta, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 3-5, Kuningan, Karet Kuningan, Jakarta Selatan 12940.

The Company held the Annual GMS on Tuesday, June 17, 2025, at the Dian Ballroom, Raffles Hotel Jakarta, 11th Floor, Ciputra World 1 Jakarta, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 3-5, Kuningan, Karet Kuningan, South Jakarta 12940.

Peserta RUPST
AGMS Participants

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, peserta RUPS Tahunan 2025 mencapai kuorum kehadiran. Peserta yang hadir adalah sebagai berikut:

1. **Pemegang Saham**
   Pemegang saham atau perwakilannya yang mewakili sebanyak 15.366.717.961 saham, setara dengan 82,9% dari seluruh jumlah saham dengan hak suara.
2. **Direksi dan Dewan Komisaris**
   Anggota Direksi berjumlah 8 orang dan anggota Dewan Komisaris berjumlah 4 orang menghadiri dan mengikuti jalannya rapat, baik secara fisik maupun melalui konferensi video.

In accordance with applicable regulations, the 2025 Annual GMS has reached the attendance quorum. The participants present were as follows:

1. **Shareholders**
   Shareholders or their proxies representing 15,366,717,961 shares, equivalent to 82.9% of the total number of shares with voting rights.
2. **Board of Directors and Board of Commissioners**
   Eight members of the Board of Directors and four members of the Board of Commissioners attended and participated in the meeting, either physically or via video conference.

3. Pihak Independen
PT Electronic Data Interchange Indonesia selaku Biro Administrasi Efek dan Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta, turut hadir untuk mendukung proses perhitungan serta validasi suara.

3. Independent Parties
PT Electronic Data Interchange Indonesia, acting as the Securities Administration Bureau, and Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., a Notary in Jakarta, were present to support the vote counting and validation process.

Mekanisme Pengambilan Keputusan
Decision-Making Mechanism

Mekanisme pengambilan keputusan dalam RUPS Tahunan pada dasarnya dilakukan melalui musyawarah untuk mufakat. Apabila musyawarah mufakat tidak tercapai, maka dilakukan dengan pemungutan suara. Keputusan tetap sah apabila disetujui oleh lebih dari setengah bagian dari jumlah saham dengan hak suara yang hadir atau diwakili.

The decision-making mechanism at the Annual GMS is fundamentally based on deliberation to reach consensus. If consensus cannot be reached, a vote is taken. A decision remains valid if approved by more than half of the total shares with voting rights present or represented.

Setiap satu lembar saham memberikan satu hak suara (*one share one vote*), sehingga jumlah suara yang dimiliki seorang pemegang saham sebanding dengan jumlah saham yang dimilikinya. Hak suara dapat disampaikan secara langsung dalam rapat maupun melalui sistem elektronik eASY.KSEI yang disediakan oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

Each share entitles the holder to one vote (one share, one vote), so the number of votes a shareholder holds is proportional to the number of shares they own. Voting rights may be exercised in person at meetings or through the eASY.KSEI electronic system provided by PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

Pada setiap mata acara rapat, pemegang saham terlebih dahulu diberikan kesempatan untuk menyampaikan pertanyaan dan pendapat, sebelum dilanjutkan dengan proses pengambilan keputusan. Pemegang saham dengan hak suara sah yang hadir dalam RUPS namun memilih abstain dianggap memberikan suara yang sama dengan suara mayoritas pemegang saham yang mengeluarkan suara. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 47 Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020.

For each agenda, shareholders are given the opportunity to ask questions and express opinions, before proceeding to the decision-making process. Shareholders with valid voting rights who are present at the GMS but choose to abstain are deemed to have voted as the majority of shareholders who cast their votes. This is in accordance with the provisions of Article 47 of OJK Regulation No. 15/POJK.04/2020.

Mata Acara dan Keputusan RUPS Tahunan 2025, serta Realisasinya
Agenda and Resolution of the 2025 Annual GMS, including the Realization

Mata Acara 1 1st Agenda	Persetujuan laporan tahunan Perseroan termasuk pengesahan laporan keuangan serta laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024. Approval of the annual report of the Company including the ratification of financial statements and the report on the supervisory duties of the Board of Commissioners for the financial year ended December 31, 2024.		
Pengambilan Keputusan Decision Making	**Setuju**/Agree	**Tidak setuju**/Disagree	**Abstain**/Abstain
	98.29%	-	1.71%
Keputusan dengan Suara Terbanyak Resolution by Majority Votes	Menerima dengan baik dan menyetujui laporan tahunan Perseroan termasuk laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris serta mengesahkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Liana Ramon Xenia dan Rekan sebagaimana dimuat dalam laporan tertanggal 26 Maret 2025 No. 00100/2.1460/AU.1/03/1428-1/1/III/2025 dengan pendapat wajar dalam semua hal yang material; maka dengan demikian memberikan pembebasan dan pelunasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et de charge*) kepada seluruh anggota Direksi untuk tugas pengurusan Perseroan dan anggota Dewan Komisaris Perseroan untuk tugas pengawasan Perseroan, sejauh tindakan tersebut tercatat dalam laporan tahunan atau buku Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024. To receive in good terms the annual report of the Company including the supervisory duty report of the Board of Commissioners and to ratify the consolidated financial statements of the Company for the financial year ended December 31st, 2024 which have been audited by Public Accounting Firm Liana Ramon Xenia and Rekan as contained in the report dated March 26, 2025 No. 00100/2.1460/AU.1/03/1428-1/1/III/2025 with a fair opinion in all material respects; thus granting a full release and discharge of responsibility (*acquit et de charge*) to all members of the Board of Directors for the management of the Company and members of the Board of Commissioners of the Company for the supervision of the Company, to the extent that such actions are recorded in the annual report or book of the Company ending December 31, 2024.		
Realisasi Realization	Telah direalisasikan pada tahun 2025/Has been realized in 2025		

Mata Acara 2 2nd Agenda	Penetapan penggunaan laba bersih. Determination of the use of net profit.		
Pengambilan Keputusan Decision Making	**Setuju**/Agree	**Tidak setuju**/Disagree	**Abstain**/Abstain
	98.43%	0.02%	1.55%

Keputusan dengan Suara Terbanyak
Resolution by Majority Votes

1. Menyetujui penggunaan laba bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 sebesar Rp2.126.288.057.163 digunakan untuk:
   a. Sebesar Rp1.000.000.000 sebagai cadangan sesuai dengan ketentuan Pasal 70 Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang) dan Pasal 38 ayat 1 Anggaran Dasar Perseroan;
   b. Sebesar Rp1.680.431.371.043 sebagai laba ditahan untuk digunakan dalam rangka pengembangan usaha Perseroan; dan
   c. Sejumlah Rp444.856.686.120 atau sebesar Rp24 per saham akan dibagikan sebagai dividen tunai yang akan dibagikan kepada Pemegang Saham Perseroan sesuai jadwal dan ketentuan yang berlaku, sebagai berikut:

      a) *Cum Dividen* Tunai di Pasar Reguler & Negosiasi : tanggal 25 Juni 2025
      b) *Ex Dividen* Tunai di Pasar Reguler & Negosiasi : tanggal 26 Juni 2025
      c) *Recording Date* yang berhak atas Dividen Tunai : tanggal 30 Juni 2025
      d) *Cum Dividen* Tunai di Pasar Tunai : tanggal 30 Juni 2025
      e) *Ex Dividen* Tunai di Pasar Tunai : tanggal 1 Juli 2025
      f) Pembayaran Dividen Tunai : tanggal 18 Juli 2025

2. Memberikan kuasa dan wewenang sepenuhnya kepada Direksi Perseroan untuk melakukan setiap dan semua tindakan yang diperlukan, termasuk namun tidak terbatas untuk menentukan jadwal penyesuaian (apabila diperlukan), tata cara pembagiannya, membuat dan menandatangani seluruh dokumen terkait keputusan tersebut dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.

Tata cara pembayaran dividen tunai:

a. Pemberitahuan ini merupakan pemberitahuan resmi dari Perseroan dan Perseroan tidak mengeluarkan surat pemberitahuan secara khusus kepada para pemegang saham.
b. Dividen tunai akan diberikan kepada para pemegang saham Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham ("DPS") Perseroan atau pemegang rekening efek pada PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI") pada tanggal (*recording date*) 30 Juni 2025.
c. Bagi pemegang saham yang sahamnya berada dalam penitipan kolektif KSEI, dividen tunai akan disampaikan melalui KSEI kepada perusahaan efek dan/atau bank kustodian di mana pemegang saham membuka rekeningnya. Pemegang saham Perseroan dapat memperoleh konfirmasi pembayaran dividen melalui perusahaan efek dan/atau bank kustodian di mana Pemegang saham Perseroan membuka rekening efek. Bukti pemotongan Pajak Penghasilan ("PPh") dividen dapat diambil di perusahaan efek atau bank kustodian di mana pemegang saham membuka rekening efeknya.
d. Bagi pemegang saham warkat, Perseroan akan melaksanakan pembayaran dividen melalui pemindahbukuan ke rekening bank yang telah disampaikan pemegang saham kepada Perseroan secara tertulis di atas materai Rp10.000 dilampirkan fotokopi Kartu Tanda Penduduk sesuai nama dan alamat yang tercatat dalam DPS Perseroan, dan disampaikan ke alamat Biro Administrasi Efek ("BAE") Perseroan, sebagai berikut:

   PT Electronic Data Interchange Indonesia
   UP: Adella Yudhi Kurniawan | Email: bae@edi-indonesia.co.id
   Wisma SMR Lantai 10, Jl. Yos Sudarso Kav. 89,Jakarta Utara 14350

e. Berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku, dividen tunai akan dikecualikan dari objek pajak jika diterima oleh pemegang saham Wajib Pajak Badan Dalam Negeri ("WP Badan DN") dan Perseroan tidak melakukan pemotongan Pajak Penghasilan atas dividen tunai yang dibayarkan kepada WP Badan DN tersebut. Dividen tunai yang diterima oleh pemegang saham Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri ("WPOP DN") akan dikecualikan dari objek pajak sepanjang dividen tersebut diinvestasikan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Bagi WPOP DN yang tidak memenuhi ketentuan investasi sebagaimana disebutkan di atas, maka dividen yang diterima oleh yang bersangkutan akan dikenakan PPh sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan PPh tersebut wajib disetor sendiri oleh WPOP DN yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 2021 tentang Perlakuan Perpajakan Untuk Mendukung Kemudahan Berusaha.
f. Bagi Pemegang Saham Perseroan yang merupakan Wajib Pajak Luar Negeri yang pemotongan pajaknya akan menggunakan tarif berdasarkan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda ("P3B") wajib memenuhi persyaratan Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. PER-25/PJ/2018 tentang Tata Cara Penerapan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda serta menyampaikan dokumen bukti rekam atau tanda terima DGT atau Surat Keterangan Domisili ("SKD") yang telah diunggah ke laman Direktorat Jenderal Pajak kepada KSEI atau BAE PT Electronic Data Interchange Indonesia dengan batas waktu penyampaian pada tanggal 30 Juni 2025 pukul 16.00 WIB, tanpa adanya dokumen dimaksud, dividen tunai yang dibayarkan akan dikenakan PPh Pasal 26 sebesar 20%.
g. Selanjutnya pemegang saham Perseroan wajib dan bertanggung jawab melakukan pelaporan penerimaan dividen termaksud dalam pelaporan pajak pada tahun pajak yang bersangkutan sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

1. To approve the use of the net profit of the Company for the financial year ended December 31, 2024 in the amount of Rp2,126,288,057,163 to be used for:
   a. Rp1,000,000,000 as a reserve in accordance with the provisions of Article 70 of Law Number 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies (as last amended by Law Number 6 of 2023 concerning the Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law Number 2 of 2022 concerning Job Creation into Law) and Article 38 paragraph 1 of the Company's Articles of Association;
   b. Rp1,680,431,371,043 as retained earnings to be used for the purpose of the Company's business development; and
   c. A total of Rp444,856,686,120 or Rp24 per share will be distributed as a cash dividends to be distributed to the Shareholders of the Company in accordance with the schedule and applicable regulations, as follows:
      a) Cum Date in Regular & Negotiated Market : June 25, 2025
      b) Ex Date in Regular & Negotiated Market : June 26, 2025
      c) Recording Date : June 30, 2025
      d) Cum Date in Cash Market : June 30, 2025
      e) Ex Date in Cash Market : July 1, 2025
      f) Cash Dividend Payment : July 18, 2025
2. To grant a power of attorney and authorization to the Board of Directors of the Company to take any and all required actions, including but not limited to determine the adjustment schedule (if necessary), the procedure for distribution, to enter and sign all documents related to the above resolution by taking into account the provisions of related laws and regulations.

   Procedures for cash dividend payment:
   a. This notification is an official notice from the Company and the Company does not issue a special notification letter to the shareholders.
   b. Cash dividends will be given to the Company's shareholders whose names are recorded in the Register of Shareholders of the Company (DPS) or securities account holders at PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) on the recording date of June 30, 2025.
   c. For shareholders whose shares are in the collective custody of KSEI, cash dividends will be delivered through KSEI to the securities company and/or custodian bank where the shareholders open their accounts. The shareholder can obtain confirmation of dividend payment through the securities company and/or custodian bank where the shareholder of the Company opens his or her securities account. Proof of dividend Income Tax ("PPh")withholding can be obtained at a securities company or custodian bank where the shareholder opens his or her securities account.
   d. For warrant shareholders, the Company will carry out dividend payments through fund transmission into the bank account that has been submitted by shareholder to the Company in writing on a stamp duty of Rp10,000, attached with a copy of the Identity Card in accordance with the name and address as per recorded in the Register of Shareholders of the Company, and submitted to the address of the Securities Administration Bureau of the Company (BAE), as follows:

      PT Electronic Data Interchange Indonesia
      UP: Adella Yudhi Kurniawan | Email: bae@edi-indonesia.co.id
      Wisma SMR 10th Floor, Jl. Yos Sudarso Kav. 89, North Jakarta 14350

   e. Based on the prevailing tax laws and regulations, cash dividends will be exempted from tax objects if they are received by shareholders of Domestic Corporate Taxpayers ("Corporate Taxpayers") and the Company does not withhold Income Tax on cash dividends paid to the Corporate Taxpayers. Cash dividends received by shareholders of Domestic Individual Taxpayers ("WPOP DN") will be excluded from tax objects provided that the dividends are invested in the territory of the State of the Republic of Indonesia. For WPOP DN that does not meet the investment requirements as mentioned above, the dividends received by the person concerned will be subject to PPh in accordance with the provisions of the applicable laws, and the income tax must be paid by the relevant WPOP DN itself in accordance with the provisions of Government Regulation No. 9 of 2021 concerning Tax Treatment to Support Ease of Doing Business.
   f. For the Shareholders of the Company who are Foreign Taxpayers whose tax withholding will use the rate based on the Double Tax Avoidance Agreement ("P3B"), they must comply with the requirements of the Regulation of the Director General of Taxes No. PER-25/PJ/2018 concerning Procedures for the Implementation of Double Tax Avoidance Approval and submit documents of record evidence or receipt of DGT or Certificate of Domicile (COD) that have been uploaded to the Directorate General website Taxes to KSEI or BAE PT Electronic Data Interchange Indonesia with a deadline of submission on June 30, 2025 at 16.00 WIB, without the existence of the document in question, the cash dividends paid will be subject to Article 26 Income Tax of 20%.
   g. Furthermore, the shareholders of the Company are obliged and responsible for reporting the dividend receipts in the tax reporting in the relevant tax year in accordance with the applicable tax laws and regulations.

Realisasi Realization	Telah direalisasikan pada tahun 2025/Has been realized in 2025.

Mata Acara 3 3rd Agenda	Penunjukan Akuntan Publik dan/atau Kantor Akuntan Publik Independen untuk memeriksa laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, berikut penetapan honorarium dan persyaratan lain mengenai penunjukannya. Appointment of a Public Accountant and/or Independent Public Accounting Firm to audit the financial statements of the Company for the financial year ended December 31, 2025, along with the determination of honorarium and other requirements relating to the appointment.		
Pengambilan Keputusan Decision Making	**Setuju**/Agree	**Tidak setuju**/Disagree	**Abstain**/Abstain
	98.36%	0.09%	1.55%

Keputusan dengan Suara Terbanyak Resolution by Majority Votes	1. Menyetujui penunjukan Akuntan Publik dan/atau Kantor Akuntan Publik Liana Ramon Xenia & Rekan ("LRX") untuk melakukan audit atas laporan keuangan konsolidasian Perseroan pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025. 2. Memberikan kewenangan kepada Dewan Komisaris untuk: a. Menetapkan honorarium/imbalan jasa audit yang ditentukan berdasarkan pertimbangan dan perhitungan profesional Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik dengan memperhatikan ruang lingkup audit; dan b. Menunjuk Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik Independen pengganti termasuk menetapkan imbalan jasa audit dan persyaratan penunjukan lainnya, jika Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik Independen yang ditunjuk tersebut tidak dapat melaksanakan tugasnya oleh karena sebab apa pun. 1. To approve the appointment of a Public Accountant and Independent Public Accounting Firm Liana Ramon Xenia & Rekan ("LRX") to conduct an audit of the Company's consolidated financial statements for the financial year ended December 31, 2025. 2. To authorize the Board of Commissioners to: a. Determine the honorarium/remuneration for audit services determined based on the professional considerations and calculations of Public Accountant and Independent Public Accountant Firm by taking into account the scope of the audit; and b. To appoint a substitute Public Accountant and Independent Public Accountant Firm including determining audit fee and other appointment requirements, if the appointed Public Accountant and Independent Public Accounting Firm are unable to perform their duties for any reason.
Realisasi Realization	Telah direalisasikan pada tahun 2025/Has been realized in 2025.

Mata Acara 4 4th Agenda	Penetapan gaji atau honorarium dan tunjangan serta fasilitas lainnya bagi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan untuk tahun buku 2025. Determination of salary or honorarium and other benefits or facilities for members of the Board of Commissioners and Board of Directors of the Company for the financial year of 2025.		
Pengambilan Keputusan Decision Making	**Setuju**/Agree	**Tidak setuju**/Disagree	**Abstain**/Abstain
	91.49%	6.96%	1.55%
Keputusan dengan Suara Terbanyak Resolution by Majority Votes	1. Menetapkan gaji dan tunjangan Dewan Komisaris Perseroan mengalami kenaikan 5% terhadap gaji dan tunjangan Dewan Komisaris Perseroan tahun buku 2024; dan 2. Menyetujui memberikan kuasa dan kewenangan penuh kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan gaji atau honorarium dan tunjangan serta fasilitas lainnya bagi anggota Direksi Perseroan untuk tahun buku 2025. 1. Determination of the salary and allowances of the Board of Commissioners of the Company for an increase by 5% to the salary and allowances of the Board of Commissioners of the Company for the 2024 financial year; and 2. To grant a power of attorney and authorization to the Board of Commissioners of the Company to determine salaries or honorariums and other benefits and facilities for members of the Board of Directors of the Company for the 2025 financial year.		
Realisasi Realization	Telah direalisasikan pada tahun 2025/Has been realized in 2025.		

Mata Acara 5 5th Agenda	Perubahan Dewan Komisaris Perseroan, sehubungan dengan pengunduran diri Bapak Thomas Bambang dari jabatannya sebagai Komisaris Independen Perseroan. Changes in the Board of Commissioners of the Company, in connection to the resignation of Mr. Thomas Bambang from his position as an Independent Commissioner of the Company.		
Pengambilan Keputusan Decision Making	**Setuju**/Agree	**Tidak setuju**/Disagree	**Abstain**/Abstain
	98.45%	-	1.55%
Keputusan dengan Suara Terbanyak Resolution by Majority Votes	1. Menerima pengunduran diri Bapak Thomas Bambang dari jabatannya sebagai Komisaris Independen Perseroan terhitung sejak penutupan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tahun ini sekaligus memberikan pelunasan dan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*acquit et de charge*) untuk tugas kepengawasannya, sejauh tindakan tersebut tercatat dalam buku Perseroan. Sehingga susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sampai dengan penutupan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang akan diselenggarakan pada tahun 2027 menjadi sebagai berikut: **Dewan Komisaris** Komisaris Utama : Rina Ciputra Sastrawinata Komisaris : Junita Ciputra Komisaris : Sandra Hendharto Komisaris Independen : Kodradi Komisaris Independen : Tanan Herwandi Antonius **Direksi** Direktur Utama : Candra Ciputra Direktur : Budiarsa Sastrawinata Direktur : Harun Hajadi Direktur : Cakra Ciputra Direktur : Agussurja Widjaja Direktur : Artadinata Djangkar Direktur : Marius Ignatius Meiko Handoyo Lukmantara Direktur : Nanik Joeliawati Santoso Direktur : Sutoto Yakobus Direktur : Tulus Santoso Brotosiswojo 2. Memberikan kuasa dan wewenang kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan berkaitan dengan hal tersebut.		

	1. To accept the resignation of Mr. Thomas Bambang from his position as the Independent Commissioner of the Company effective as of the closing of this year's Annual General Meeting of Shareholders as well as the granting of full release and discharge (*acquit et de charge*) from his for his supervisory duties, to the extent that such action is recorded in the Company's books. As such, the composition of Board of Directors and Board of Commissioners of the Company until the closing of Annual General Meeting of Shareholders to be held in 2027 shall be as follows: **Board of Commissioners** President Commissioner : Rina Ciputra Sastrawinata Commissioner : Junita Ciputra Commissioner : Sandra Hendharto Independent Commissioner : Kodradi Independent Commissioner : Tanan Herwandi Antonius **Board of Directors** President Director : Candra Ciputra Director : Budiarsa Sastrawinata Director : Harun Hajadi Director : Cakra Ciputra Director : Agussurja Widjaja Director : Artadinata Djangkar Director : Marius Ignatius Meiko Handoyo Lukmantara Director : Nanik Joeliawati Santoso Director : Sutoto Yakobus Director : Tulus Santoso Brotosiswojo 2. To grant power and authority to the Company's Board of Directors with the right of substitution to carry out all necessary actions related to this matter.
Realisasi Realization	Telah direalisasikan pada tahun 2025/Has been realized in 2025.

RUPS Tahun Sebelumnya
Previous Year's GMS

Pada tahun 2024, Perseroan menyelenggarakan 1 kali RUPS Tahunan (RUPST) dan tidak menyelenggarakan RUPS Luar Biasa (RUPSLB). RUPS Tahunan berlangsung pada 19 Juni 2024 di Ciputra Artpreneur, Lotte Shopping Avenue Lantai 11, Ciputra World 1 Jakarta.

Dalam rapat tersebut pemegang saham membahas 4 mata acara, sebagai berikut:
1. Persetujuan Laporan Tahunan Perseroan termasuk pengesahan laporan keuangan serta laporan tugas pengawasan Dewan Komisaris untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.
2. Penetapan penggunaan laba bersih.
3. Penunjukan Akuntan Publik dan/atau Kantor Akuntan Publik Independen untuk memeriksa laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, berikut penetapan honorarium dan persyaratan lain mengenai penunjukannya.
4. Penetapan gaji atau honorarium dan tunjangan serta fasilitas lainnya bagi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan untuk tahun buku 2024.

Pemegang saham telah mengambil keputusan pada setiap mata acara, dan seluruh keputusan tersebut telah direalisasikan sepenuhnya oleh Perseroan sepanjang tahun 2024.

In 2024, the Company held one Annual GMS (AGMS) and did not hold an Extraordinary GMS (EGMS). The Annual GMS was held on June 19, 2024, at Ciputra Artpreneur, Lotte Shopping Avenue, 11th Floor, Ciputra World 1, Jakarta.

During the meeting, shareholders discussed the following four agenda:
1. Approval for the Annual Report of the Company, including ratification of financial statements and Supervisory Report of the Board of Commissioners for the fiscal year ended on December 31, 2023.
2. Determination on the use of net profits.
3. Appointment of Independent Public Accountant and/or Public Accounting Firm to audit the Company's financial statements for the fiscal year ended on December 31, 2024, along with determination on the remuneration and other requirements in respect of such appointment.
4. Determination of salary or honorarium, allowance and other facilities for the members of Board of Commissioners and Board of Directors of the Company for the fiscal year 2024.

Shareholders have made resolutions on each agenda, and all resolutions have been fully realized by the Company in 2024.

DEWAN KOMISARIS
BOARD OF COMMISSIONERS

Dewan Komisaris memiliki peran strategis dalam memastikan Perseroan dikelola sesuai prinsip governansi korporat serta kepatuhan terhadap ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai organ pengawas, Dewan Komisaris bertugas memberikan arahan, nasihat, dan pengawasan terhadap kebijakan Direksi, termasuk dalam pelaksanaan strategi bisnis, pengelolaan risiko, serta pemenuhan kewajiban regulasi. Keberadaan Dewan Komisaris menjadi penyeimbang dalam struktur governansi, sehingga setiap keputusan Perseroan dapat dijalankan dengan transparansi, akuntabilitas, dan berorientasi pada kepentingan pemegang saham maupun pemangku kepentingan lainnya.

The Board of Commissioners has a strategic role in ensuring that the Company is managed in accordance with corporate governance principles and in compliance with applicable laws and regulations. As a supervisory organ, the Board of Commissioners is responsible for providing guidance, advice, and supervision regarding the Board of Directors' policies, including the implementation of business strategies, risk management, and compliance with regulatory obligations. The existence of the Board of Commissioners serves as a balancing element in the governance structure, ensuring that every decision of the Company is executed with transparency, accountability, and a focus on the interests of shareholders and other stakeholders.

Dasar Hukum
Legal Basis

Penerapan fungsi serta pelaksanaan tugas Dewan Komisaris berlandaskan pada sejumlah regulasi dan kebijakan, antara lain:
1. Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
2. Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
3. Pedoman Umum Governansi Korporat Indonesia 2021 dari Komite Nasional Kebijakan Governansi.
4. Pedoman Kerja Dewan Komisaris.

The Board of Commissioners carries out its functions and duties based on a number of regulations and policies, including:
1. Law of the Republic of Indonesia No. 40 of 2007 on Limited Liability Companies.
2. OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014 on the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies.
3. General Guidelines for Indonesian Corporate Governance 2021 from the National Committee for Governance Policy.
4. Board of Commissioners' Charter.

Pedoman Kerja
Board of Commissioners' Charter

Sebagaimana diamanatkan Pasal 35 Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014, Dewan Komisaris wajib menyusun pedoman yang mengikat setiap anggota. Pedoman tersebut memuat ketentuan yang berkaitan dengan pelaksanaan fungsi dan tugas Dewan Komisaris, antara lain:
1. Persyaratan Dewan Komisaris;
2. Rangkap Jabatan Dewan Komisaris;
3. Tugas, Wewenang, dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris;
4. Waktu Kerja Dewan Komisaris;
5. Kebijakan Rapat Dewan Komisaris;
6. Pelaporan dan Pertanggungjawaban Dewan Komisaris; serta
7. Pengunduran Diri.

Pedoman Dewan Komisaris Perseroan secara berkala ditinjau untuk memastikan keselarasan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta dinamika usaha. Sebagai wujud komitmen terhadap keterbukaan informasi, Pedoman Dewan Komisaris telah dipublikasikan melalui situs resmi Perseroan.

As stipulated in Article 35 of OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014, the Board of Commissioners is required to establish a charter that is binding on each member. This charter contains provisions related to the performance of the functions and duties of the Board of Commissioners, including:
1. Requirements of the Board of Commissioners;
2. Concurrent Positions of the Board of Commissioners;
3. Duties, Authorities, and Responsibilities of the Board of Commissioners;
4. Working Hours of the Board of Commissioners;
5. Board of Commissioners Meeting Policies;
6. Reporting and Accountability of the Board of Commissioners; and
7. Resignation.

The Company's Board of Commissioners' Charter is reviewed periodically to ensure its alignment with applicable laws and regulations as well as business dynamics. As a demonstration of the Company's commitment to transparency, the Board of Commissioners Charter has been published on the Company's official website.

Tugas Dewan Komisaris
Duties of the Board of Commissioners

1. Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi.
2. Dalam kondisi tertentu, Dewan Komisaris wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.
3. Anggota Dewan Komisaris wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian.
4. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya Dewan Komisaris wajib membentuk Komite Audit dan dapat membentuk komite lainnya.
5. Dewan Komisaris wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya setiap akhir tahun buku.

1. The Board of Commissioners is in charge of supervising and is responsible for overseeing management policies and the general conduct of management, both regarding the Company and its business operations, as well as providing advice to the Board of Directors.
2. Under certain conditions, the Board of Commissioners is required to convene an Annual GMS and other GMS in accordance with its authority as stipulated in laws and regulations and the Articles of Association.
3. Members of the Board of Commissioners must perform their duties and responsibilities in good faith, with full responsibility, and with due care.
4. To support the effectiveness of its duties and responsibilities, the Board of Commissioners must establish an Audit Committee and may establish other committees.
5. The Board of Commissioners must evaluate the performance of the committees assisting in the implementation of its duties and responsibilities at the end of each fiscal year.

Wewenang Dewan Komisaris
Authorities of the Board of Commissioners

1. Dewan Komisaris berwenang memberhentikan sementara anggota Direksi dengan menyebutkan alasannya.
2. Dewan Komisaris dapat melakukan tindakan pengurusan Perseroan dalam keadaan tertentu untuk jangka waktu tertentu.
3. Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan anggaran dasar atau keputusan RUPS.

1. The Board of Commissioners has the authority to temporarily dismiss members of the Board of Directors by stating the reasons.
2. The Board of Commissioners may manage the Company under certain circumstances for a specific period.
3. The authority referred to in point (2) is established based on the Articles of Association or a resolution of the GMS.

Tanggung Jawab Dewan Komisaris
Responsibilities of the Board of Commissioners

1. Setiap anggota Dewan Komisaris bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Dewan Komisaris dalam menjalankan tugasnya;
2. Anggota Dewan Komisaris tidak dapat diminta bertanggung jawab atas kerugian Perseroan sebagaimana dimaksud pada poin 1 apabila dapat membuktikan:
   a. Kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
   b. Telah melakukan pengawasan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
   c. Tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengawasan yang mengakibatkan kerugian; serta
   d. Telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.

1. Each member of the Board of Commissioners is collectively responsible for the Company's losses caused by the errors or negligence of a member of the Board of Commissioners in performing their duties;
2. Members of the Board of Commissioners cannot be held responsible for the Company's losses as referred to in point 1 if they can prove that:
   a. The losses were not due to their errors or negligence;
   b. They exercised supervision in good faith, with full responsibility, and due diligence for the benefit and in accordance with the objectives and purposes of the Company;
   c. They had no direct or indirect conflict of interest regarding the supervisory actions that resulted in the loss; and
   d. They had taken action to prevent the occurrence or continuation of such losses.

Pengangkatan dan Pemberhentian
Appointment and Dismissal

Pengangkatan anggota Dewan Komisaris dilakukan melalui keputusan RUPS sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Usulan pengangkatan, pemberhentian, dan penggantian diajukan kepada RUPS dengan memperhatikan rekomendasi dari organ perusahaan yang menjalankan fungsi nominasi. Ketentuan ini tercantum dalam Pedoman Dewan Komisaris. Anggota Dewan Komisaris wajib memiliki integritas tinggi, pengalaman relevan, serta kemampuan bekerja secara independen, sekaligus memahami nilai-nilai Perseroan, etika kerja, Anggaran Dasar, dan peraturan yang berlaku agar selaras dengan visi dan misi Perseroan.

The appointment of members of the Board of Commissioners is carried out through a resolution of the General Meeting of Shareholders in accordance with applicable laws and regulations. Proposals for appointment, dismissal, and replacement are submitted to the General Meeting of Shareholders, taking into account recommendations from the corporate organ that performs the nomination function. These provisions are stated in the Board of Commissioners' Charter. Members of the Board of Commissioners must possess high integrity, relevant experience, and the ability to work independently, while understanding the Company's values, work ethics, Articles of Association, and applicable regulations to align with the Company's vision and mission.

Pemberhentian anggota Dewan Komisaris dapat terjadi apabila yang bersangkutan menyelesaikan periode tugas, mencapai usia pensiun, tidak lagi memenuhi persyaratan yang berlaku, meninggal dunia, atau diberhentikan melalui keputusan RUPS. Dalam hal terjadi pengunduran diri sebelum masa jabatan berakhir, anggota yang bersangkutan wajib menyampaikan permohonan resmi kepada Perseroan. Setelah menerima permohonan tersebut, Perseroan berkewajiban menyelenggarakan RUPS dalam jangka waktu 90 hari, serta melakukan pengumuman kepada publik dan menyampaikan laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan dalam waktu 2 hari kerja, termasuk hasil keputusan RUPS.

Member of the Board of Commissioners may be dismissed if they have completed their term of office, reached retirement age, no longer meet the applicable requirements, have passed away, or are dismissed by a resolution of the General Meeting of Shareholders. In the event of resignation prior to the end of the term of office, the member concerned must submit a formal request to the Company. Upon receiving such a request, the Company is obligated to convene a General Meeting of Shareholders within 90 days, as well as make a public announcement and submit a report to the Financial Services Authority within 2 business days, including the results of the General Meeting of Shareholders' decision.

Komposisi dan Masa Jabatan
Composition and Term of Office

Ketentuan mengenai komposisi Dewan Komisaris diatur dalam Pedoman Dewan Komisaris. Dewan Komisaris terdiri dari sekurang-kurangnya dua orang anggota, dengan satu di antaranya ditunjuk sebagai Komisaris Utama. Dalam komposisi tersebut, keberadaan Komisaris Independen tetap dipersyaratkan sesuai ketentuan yang berlaku. Masa jabatan anggota Dewan Komisaris ditetapkan selama lima tahun dan dapat diangkat kembali melalui keputusan RUPS.

Provisions regarding the composition of the Board of Commissioners are stipulated in the Board of Commissioners' Charter. The Board of Commissioners consists of at least two members, one of whom is appointed as the President Commissioner. Within this composition, the presence of an Independent Commissioner is still mandatory, as stipulated by applicable regulations. The term of office for member of the Board of Commissioners is set at five years and may be reappointed by resolution of the General Meeting of Shareholders.

Pada tahun 2025, komposisi Dewan Komisaris mengalami perubahan setelah pemegang saham melalui RUPS menerima pengunduran diri Thomas Bambang dari jabatannya sebagai Komisaris Independen. Dengan demikian, komposisi Dewan Komisaris Perseroan, per 31 Desember 2025, terdiri dari seorang Komisaris Utama, dua orang Komisaris, serta dua orang Komisaris Independen, sebagaimana tercantum pada tabel berikut:

In 2025, the composition of the Board of Commissioners changed after the shareholders, through the GMS, accepted the resignation of Thomas Bambang from his position as Independent Commissioner. Thus, as of December 31, 2025, the composition of the Company's Board of Commissioners consists of one Chairman of the Board, two Commissioners, and two Independent Commissioners, as listed in the following table:

Nama Name	Jabatan Position	Dasar Hukum Pengangkatan Legal Basis of Appointment	Masa Jabatan Term of Office
Rina Ciputra Sastrawinata	Komisaris Utama President Commissioner	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027
Junita Ciputra	Komisaris Commissioner	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027
Sandra Hendharto	Komisaris Commissioner	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027
Kodradi	Komisaris Independen Independent Commissioner	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027
Tanan Herwandi Antonius	Komisaris Independen Independent Commissioner	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027

Komisaris Independen
Independent Commissioner

Komisaris Independen merupakan anggota Dewan Komisaris yang berasal dari luar Perseroan dan tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, kepemilikan saham, maupun hubungan keluarga dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, Direksi, maupun pemegang saham pengendali. Keberadaan Komisaris Independen bertujuan untuk memastikan objektivitas dalam pengawasan serta menjamin terlaksananya prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik. Penunjukan Komisaris Independen dilakukan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Peraturan OJK, sehingga peran dan fungsinya dapat dijalankan secara independen tanpa benturan kepentingan.

Dasar Hukum

Keberadaan Komisaris Independen dalam struktur Dewan Komisaris merupakan mandat regulasi yang bertujuan menjaga objektivitas pengawasan serta memastikan penerapan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik. Otoritas Jasa Keuangan mewajibkan setiap perusahaan publik untuk memiliki Komisaris Independen, sehingga fungsi pengawasan dapat dijalankan tanpa benturan kepentingan.

Komisaris Independen Perseroan menjalankan tugasnya dengan berpedoman pada ketentuan berikut:

1. POJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
2. PUGKI 2021 yang diterbitkan Komite Nasional Kebijakan Governansi (KNKG).
3. Pedoman Kerja Dewan Komisaris.

Komposisi dan Masa Jabatan

Sesuai Pasal 20 POJK No. 33/POJK.04/2014, apabila Dewan Komisaris terdiri dari lebih dari dua orang anggota, jumlah Komisaris Independen wajib paling sedikit 30% dari total anggota Dewan Komisaris. Sebagai bentuk kepatuhan terhadap ketentuan tersebut, per 31 Desember 2025 Perseroan memiliki 2 orang Komisaris Independen dari total 5 anggota Dewan Komisaris, atau setara dengan 40%.

An Independent Commissioner is a member of the Board of Commissioners who has no affiliation with the Company and has no financial, managerial, shareholding, or family ties with other members of the Board of Commissioners, the Board of Directors, or controlling shareholders. The presence of Independent Commissioners aims to ensure objectivity in oversight and guarantee the implementation of Good Corporate Governance principles. The appointment of Independent Commissioners is conducted in accordance with the requirements set forth in OJK Regulations, ensuring their roles and functions can be carried out independently without conflicts of interest.

Legal Basis

The presence of Independent Commissioners within the Board of Commissioners structure is a regulatory mandate aimed at maintaining the objectivity of oversight and ensuring the application of Good Corporate Governance principles. The Financial Services Authority requires every public company to appoint Independent Commissioners, thereby ensuring that oversight functions can be carried out without conflicts of interest.

The Company's Independent Commissioners perform their duties in accordance with the following provisions:

1. OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014 on the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies.
2. PUGKI 2021 issued by the National Governance Policy Committee (KNKG).
3. Board of Commissioners' Charter.

Composition and Term of Office

In accordance with Article 20 of POJK No. 33/POJK.04/2014, if the Board of Commissioners consists of more than two members, with at least 30% of the total members of the Board of Commissioners must be Independent Commissioners. To comply with this provision, as of December 31, 2025, the Company has 2 Independent Commissioners out of a total of 5 members of the Board of Commissioners, or equivalent to 40%.

Pengangkatan, pemberhentian, dan penggantian Komisaris Independen ditetapkan oleh RUPS dengan mempertimbangkan rekomendasi dari organ yang menjalankan fungsi remunerasi. Masa jabatan Komisaris Independen sama dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, yaitu selama 5 tahun. Komisaris Independen yang telah menjabat selama dua periode dapat diangkat kembali pada periode berikutnya sepanjang yang bersangkutan menyatakan tetap independen kepada RUPS.

The appointment, dismissal, and replacement of Independent Commissioners are determined by the General Meeting of Shareholders (GMS), taking into account recommendations from the body responsible for remuneration. The term of office for Independent Commissioners is equal to that of other members of the Board of Commissioners, which is 5 years. An Independent Commissioner who has served for two terms may be reappointed for the next term provided that the individual declares to the GMS that they remain independent.

Pernyataan Independensi

Untuk memenuhi ketentuan POJK No. 33/POJK.04/2014 dan SEOJK No. 16/SEOJK.04/2021, dua orang Komisaris Independen Perseroan telah menandatangani pernyataan independensi yang diperbarui secara berkala. Pernyataan ini menegaskan bahwa Komisaris Independen menjalankan fungsi pengawasan secara objektif dan bebas dari benturan kepentingan.

Statement of Independency

To comply with the provisions of POJK No. 33/POJK.04/2014 and SEOJK No. 16/SEOJK.04/2021, two Independent Commissioners of the Company have signed a statement of independency which is updated periodically. This statement affirms that the Independent Commissioners perform their supervisory functions objectively and free from conflicts of interest.

Aspek Independensi yang dipenuhi dijelaskan pada tabel berikut:

The independency aspects that have been met are described in the following table:

Aspek Independensi Independency Aspect	**Kodradi**	**Tanan Herwandi Antonius**
Bukan merupakan orang yang bekerja atau mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, mengendalikan, atau mengawasi kegiatan Perseroan dalam waktu 6 (enam) bulan terakhir, kecuali untuk pengangkatan kembali sebagai Komisaris Independen Perseroan pada periode berikutnya. Is not a person who has worked for or held authority and responsibility for planning, leading, controlling, or supervising the Company's activities within the last 6 (six) months, except in the case of reappointment as an Independent Commissioner of the Company for the next term.	√	√
Tidak mempunyai saham, baik langsung maupun tidak langsung, pada Perseroan tersebut. Does not own any shares, either directly or indirectly, in the Company.	√	√
Tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, atau pemegang saham utama Perseroan tersebut. Has no affiliation with the Company, members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors, or major shareholders of the Company.	√	√
Tidak mempunyai hubungan usaha baik langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan tersebut. Has no business relationship, either directly or indirectly, in relation to the Company's business activities.	√	√


Ciputra Hotel Semarang

Rapat Dewan Komisaris
The Board of Commissioners' Meeting

Kebijakan Rapat

Rapat Dewan Komisaris merupakan mekanisme formal yang digunakan untuk memastikan efektivitas fungsi pengawasan dan pengambilan keputusan. Kebijakan rapat diatur dalam Pedoman Kerja Dewan Komisaris, dengan ketentuan bahwa rapat dilaksanakan secara berkala paling sedikit satu kali dalam dua bulan dan hanya dapat berlangsung apabila dihadiri oleh mayoritas anggota.

Agenda rapat mencakup evaluasi kinerja Perseroan, peninjauan strategi, serta pembahasan isu-isu yang berkaitan dengan governansi korporasi dan kepatuhan terhadap regulasi. Proses pengambilan keputusan dilakukan secara terstruktur melalui musyawarah, dan apabila tidak tercapai mufakat, keputusan ditetapkan berdasarkan suara terbanyak. Seluruh hasil rapat dituangkan dalam risalah resmi yang ditandatangani oleh peserta dan didistribusikan kepada seluruh anggota Dewan Komisaris.

Meeting Policy

Board of Commissioners' meetings provide a formal mechanism to ensure the effectiveness of supervisory and decision-making functions. Meeting policies are outlined in the Board of Commissioners' Charter, which stipulate that meetings must be held regularly at least once every two months and can only proceed if attended by a majority of members.

The meeting agenda includes evaluation of the Company's performance, review of strategies, and discussion of issues related to corporate governance and regulatory compliance. The decision-making process is conducted structurally through deliberation, and if consensus is not reached, decisions are made by majority vote. All meeting results are documented in official minutes signed by the participants and distributed to all members of the Board of Commissioners.

Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran Anggota

Pelaksanaan rapat Dewan Komisaris di tahun 2025 tercatat sebanyak 6 kali. Tingkat kehadiran masing-masing anggota dalam rapat tersebut disajikan pada tabel berikut:

Meeting Frequency and Member Attendance Rates

The Board of Commissioners held 6 meetings in 2025. The attendance rates of each member at these meetings are presented in the following table:

Nama Name	Jabatan Position	Jumlah Rapat Tahun 2025 Total Meetings in 2025	Jumlah Kehadiran Total Attendance	Persentase Kehadiran Attendance Percentage
Rina Ciputra Sastrawinata	Komisaris Utama President Commissioner	6	6	100%
Junita Ciputra	Komisaris Commissioner	6	6	100%
Sandra Hendharto	Komisaris Commissioner	6	6	100%
Kodradi	Komisaris Independen Independent Commissioner	6	6	100%
Tanan Herwandi Antonius	Komisaris Independen Independent Commissioner	6	6	100%
Thomas Bambang*	Komisaris Independen Independent Commissioner	5	5	100%

*Masa jabatan secara efektif berakhir pada 17 Juni 2025/His term of office officially ended on June 17, 2025

Kehadiran Anggota Dewan Komisaris dalam RUPS

Pada tahun 2025, Perseroan menyelenggarakan satu kali RUPST pada tanggal 17 Juni 2025, dan tidak menyelenggarakan RUPSLB. Pada RUPST tersebut hadir empat anggota Dewan Komisaris, sementara beberapa anggota lainnya berhalangan hadir dengan alasan yang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Informasi mengenai kehadiran Dewan Komisaris dalam RUPST tersebut disajikan pada tabel berikut:

Attendance of Board of Commissioners' Members at the GMS

In 2025, the Company held one AGMS on June 17, 2025, and did not hold an EGMS. Four members of the Board of Commissioners attended the AGMS, while several other members were unable to attend due to reasons permitted under the applicable laws and regulations. Information regarding the attendance of the Board of Commissioners at the AGMS is presented in the following table:

Nama Name	Jabatan Position	Kehadiran pada RUPST Attendance at AGMS
Rina Ciputra Sastrawinata	Komisaris Utama President Commissioner	Hadir/Present
Junita Ciputra	Komisaris Commissioner	Tidak Hadir/Absent
Sandra Hendharto	Komisaris Commissioner	Tidak Hadir/Absent
Kodradi	Komisaris Independen Independent Commissioner	Hadir/Present
Tanan Herwandi Antonius	Komisaris Independen Independent Commissioner	Hadir/Present
Thomas Bambang*	Komisaris Independen Independent Commissioner	Hadir/Present

*Masa jabatan secara efektif berakhir pada 17 Juni 2025/His term of office officially ended on June 17, 2025

Program Pengenalan (Orientasi) Dewan Komisaris
Board of Commissioners' Orientation Program

Program pengenalan (orientasi) Dewan Komisaris diselenggarakan untuk memberikan pemahaman menyeluruh mengenai kondisi Perseroan, termasuk visi dan misi, strategi bisnis, struktur organisasi, serta kerangka governansi korporasi. Sepanjang tahun 2025 tidak terdapat pengangkatan anggota Dewan Komisaris baru, sehingga Perseroan tidak melaksanakan program orientasi Dewan Komisaris.

The Board of Commissioners' orientation program is designed to provide a comprehensive understanding of the Company's condition, including its vision and mission, business strategy, organizational structure, and corporate governance framework. Throughout 2025, there were no appointments of new members of the Board of Commissioners; therefore, the Company did not hold a Board of Commissioners' orientation program.

Program Peningkatan Kompetensi Dewan Komisaris
Board of Commissioners' Competency Development Program

Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris tidak berpartisipasi dalam kegiatan peningkatan kompetensi, baik berupa *workshop*, pelatihan, maupun program pengembangan keahlian lainnya. Meskipun demikian, Dewan Komisaris senantiasa menunjukkan komitmen untuk secara aktif menjaga dan meningkatkan kapasitas serta kompetensi dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya.

Throughout 2025, the Board of Commissioners does not participate in competency development programs, including workshops, trainings, or other development programs. However, the Board of Commissioners remains committed to actively maintain and escalate its capacities and competencies in carrying out its duties and responsibilities.

Penilaian Dewan Komisaris atas Kinerja Komite Audit
Board of Commissioners' Assessment of the Audit Committee's Performance

Pelaksanaan tugas Dewan Komisaris didukung oleh Komite Audit. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Dewan Komisaris memiliki tanggung jawab untuk melakukan penilaian atas kinerja Komite Audit.

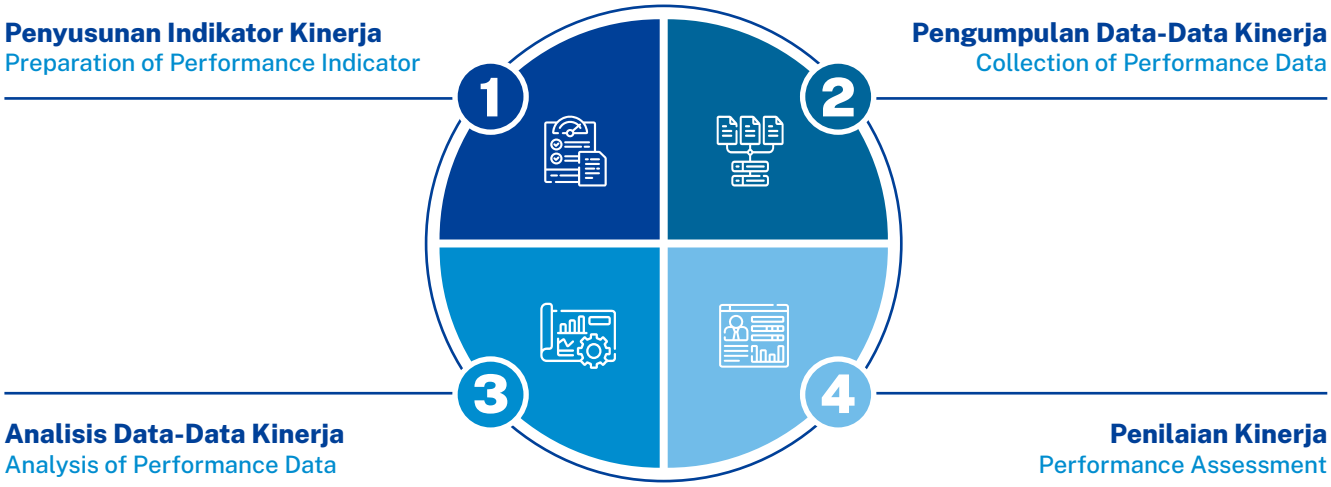
In carrying out its duties, the Board of Commissioners is supported by the Audit Committee. In accordance with applicable regulations, the Board of Commissioners is responsible for assessing the Audit Committee's performance.

Prosedur Penilaian

Prosedur penilaian kinerja Komite Audit dilaksanakan secara sistematis untuk menjamin objektivitas dan konsistensi hasil evaluasi. Setiap tahap dirancang untuk memastikan bahwa kinerja Komite Audit dapat diukur secara terstruktur dan mendukung efektivitas fungsi pengawasan Dewan Komisaris. Alur tahapan tersebut divisualisasikan lebih lanjut melalui infografis berikut:

Assessment Procedures

The Audit Committee's performance assessment procedures are carried out systematically to ensure the objectivity and consistency of evaluation results. Each stage is designed to ensure that the Audit Committee's performance can be measured structurally and supports the effectiveness of the Board of Commissioners' supervisory function. The flow of these stages is illustrated further in the following infographic:



Kriteria Penilaian

Dalam penilaian kinerja Komite Audit, Dewan Komisaris menggunakan sejumlah kriteria yang telah ditetapkan, antara lain:

1. Kepatuhan terhadap kode etik yang ditetapkan Perseroan;
2. Independensi dalam pelaksanaan tugas sepanjang tahun buku;
3. Pencapaian kinerja selama tahun buku;
4. Kualitas rekomendasi dan pendapat independen yang disampaikan;
5. Tingkat kompetensi;
6. Kehadiran dalam rapat.

Evaluation Criteria

In evaluating the Audit Committee's performance, the Board of Commissioners uses a number of established criteria, including:

1. Compliance with the Company's code of ethics;
2. Independence in the performance of duties throughout the fiscal year;
3. Performance achievements during the fiscal year;
4. Quality of recommendations and independent opinions submitted;
5. Level of competence;
6. Attendance at meetings.

Pelaksanaan Tugas Dewan Komisaris
Implementation of the Board of Commissioners' Duties

Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris telah melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai dengan kewenangan yang ditetapkan, dengan ruang lingkup sebagai berikut:

1. Memberikan arahan dan masukan kepada Direksi untuk memastikan kebijakan strategis sejalan dengan visi dan misi Perseroan;
2. Menyelenggarakan RUPS Tahunan sesuai kewenangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar;
3. Mengevaluasi kinerja Direksi serta memastikan pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Direksi berjalan dengan baik;
4. Mengadakan rapat Dewan Komisaris secara rutin untuk membahas dan memutuskan isu-isu strategis Perseroan; serta
5. Melakukan evaluasi kinerja Komite Audit yang mendukung pelaksanaan tugas Dewan Komisaris pada akhir tahun buku.

Throughout 2025, the Board of Commissioners has carried out its duties and responsibilities in accordance with its authorities within the following scope:

1. Provided guidance and input to the Board of Directors to ensure that strategic policies are in line with the Company's vision and mission;
2. Organized the Annual General Meeting of Shareholders in accordance with the authority stipulated in laws and regulations and the Articles of Association;
3. Evaluated the performance of the Board of Directors and ensured proper execution of the Board of Directors' duties and responsibilities;
4. Held regular Board of Commissioners meetings to discuss and decide on the Company's strategic issues; and
5. Conducted a performance evaluation of the Audit Committee in supporting the Board of Commissioners' duties at the end of the fiscal year.

DIREKSI
BOARD OF DIRECTORS

Direksi merupakan salah satu dari tiga organ utama dalam struktur governansi korporat. Direksi memegang fungsi pengelolaan perusahaan sesuai dengan visi, misi, serta strategi yang telah ditetapkan, sekaligus memastikan keberlangsungan operasional dan arah bisnis tetap konsisten dengan prinsip governansi korporat.

The Board of Directors is one of the three main organs within the corporate governance structure. The Board of Directors is in charge of managing the company in accordance with the established vision, mission, and strategy, while ensuring that operational continuity and business direction remain in line with corporate governance principles.

Dasar Hukum
Legal Basis

Keberadaan Direksi sebagai organ utama Perseroan beserta aspek yang melekat pada fungsinya ditetapkan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu:
1. Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
2. Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik.
3. PUGKI 2021 dari Komite Nasional Kebijakan Governansi.
4. Pedoman Kerja Direksi.

The existence of the Board of Directors as a main organ of the Company, along with the aspects inherent to its functions, is established based on applicable legal provisions, specifically:
1. Law of the Republic of Indonesia No. 40 of 2007 on Limited Liability Companies.
2. OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014 on the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Companies.
3. PUGKI 2021 from the National Committee for Governance Policy.
4. Board of Directors Charter.

Pedoman Kerja
Board of Directors' Charter

Sebagaimana diamanatkan Pasal 35 Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014, Direksi wajib menyusun pedoman yang mengikat setiap anggota. Pedoman tersebut memuat ketentuan yang berkaitan dengan pelaksanaan fungsi dan tugas Direksi, antara lain:
1. Persyaratan Direksi;
2. Rangkap Jabatan Direksi;
3. Tugas, Wewenang, dan Tanggung Jawab Direksi;
4. Waktu Kerja Direksi;
5. Kebijakan Rapat Direksi;
6. Pelaporan dan Pertanggungjawaban Direksi; serta
7. Pengunduran Diri dan Pemberhentian Sementara.

As stipulated in Article 35 of OJK Regulation No. 33/POJK.04/2014, the Board of Directors is required to establish a charter that is binding on all members. This charter contains provisions related to the performance of the Board of Directors' functions and duties, including:
1. Requirements of the Board of Directors;
2. Concurrent Positions of the Board of Directors;
3. Duties, Authorities, and Responsibilities of the Board of Directors;
4. Working Hours of the Board of Directors;
5. Board of Directors' Meeting Policies;
6. Reporting and Accountability of the Board of Directors; and
7. Resignation and Temporary Dismissal.

Pedoman Direksi Perseroan secara berkala dilakukan peninjauan guna memastikan keselarasan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai wujud komitmen terhadap keterbukaan informasi, Pedoman Direksi telah dipublikasikan melalui situs resmi Perseroan.

The Company's Board of Directors' Charter is reviewed periodically to ensure its compliance with applicable laws and regulations. As a demonstration of the Company's commitment to transparency, the Board of Directors' Charter has been published on the Company's official website.

Tugas Direksi
Duties of the Board of Directors

1. Direksi bertugas menjalankan dan bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar.

1. The Board of Directors is in charge of and responsible for managing the Company in the Company's best interests in accordance with the Company's objectives and purposes as set forth in the Articles of Association.

2. Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab atas pengurusan, Direksi wajib menyelenggarakan RUPS Tahunan dan RUPS lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar.
3. Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian.
4. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab, Direksi dapat membentuk komite.
5. Dalam hal dibentuknya komite sebagaimana dimaksud pada poin (4), Direksi wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite setiap akhir tahun buku.

2. In carrying out its management duties and responsibilities, the Board of Directors is required to convene the Annual General Meeting of Shareholders and other General Meetings of Shareholders as stipulated in the laws and regulations, as well as the Articles of Association.
3. Each member of the Board of Directors must perform their duties and responsibilities in good faith, with full responsibility, and with due diligence.
4. To support the effectiveness of its duties and responsibilities, the Board of Directors may establish committees.
5. In the event that a committee is established as referred to in point (4), the Board of Directors must evaluate the committee's performance at the end of each fiscal year.

Wewenang Direksi
Authorities of the Board of Directors

1. Direksi berwenang menjalankan pengurusan sebagaimana dimaksud di atas, sesuai dengan kebijakan yang dipandang tepat serta maksud dan tujuan yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar.
2. Direksi berwenang mewakili Perseroan di dalam dan di luar pengadilan.
3. Anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila:
   a. Terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan; serta
   b. Anggota Direksi bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan.
4. Apabila terdapat keadaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), yang berhak mewakili Perseroan adalah:
   a. Anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan;
   b. Dewan Komisaris apabila seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan; atau
   c. Pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS apabila seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.

1. The Board of Directors is authorized to manage the Company as described above, in accordance with policies deemed appropriate and the objectives set forth in the Articles of Association.
2. The Board of Directors is authorized to represent the Company inside and outside of court.
3. Members of the Board of Directors are not authorized to represent the Company if:
   a. There is a pending court case between the Company and the relevant member of the Board of Directors; and
   b. The relevant member of the Board of Directors has a conflict of interest with the Company.
4. If the circumstances referred to in point (3) occur, the person authorized to represent the Company is:
   a. Another member of the Board of Directors who has no conflict of interest with the Company;
   b. The Board of Commissioners, if all members of the Board of Directors have a conflict of interest with the Company; or
   c. Another party appointed by the General Meeting of Shareholders, if all members of the Board of Directors or the Board of Commissioners have conflict of interest with the Company.

Tanggung Jawab Direksi
Responsibilities of the Board of Directors

1. Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara bersama-sama atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya; serta
2. Anggota Direksi tidak dapat diminta bertanggung jawab atas kerugian Perseroan apabila dapat membuktikan:
   a. Kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya;
   b. Telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan;
   c. Tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian; serta
   d. Telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.

1. Each member of the Board of Directors is jointly liable for the Company's losses caused by the error or negligence of its members in performing their duties; and
2. Members of the Board of Directors cannot be held liable for the Company's losses if they can prove that:
   a. The losses were not due to their error or negligence;
   b. They have performed their duties in good faith, with full responsibility, and with due care for the benefit of and in accordance with the Company's objectives and purposes;
   c. They have no direct or indirect conflict of interest regarding the management actions that resulted in the loss; and
   d. They have taken measures to prevent the occurrence or continuation of such losses.

Pembagian Tugas dan Tanggung Jawab Direksi
Division of Duties and Responsibilities of the Board of Directors

Di samping tugas dan tanggung jawab secara kolegial, anggota Direksi juga mengemban tugas sesuai dengan bidang dan keahlian masing-masing. Informasi mengenai pembagian tugas Direksi dijelaskan dalam tabel berikut:

In addition to their collective duties and responsibilities, members of the Board of Directors are also assigned with individual duties according to their respective fields and expertise. Information regarding the division of duties of the Board of Directors is outlined in the following table:

Anggota Direksi Members of the Board of Directors	**Tugas dan Tanggung Jawab** Duties and Responsibilities
Direktur Utama President Director	1. Memimpin dewan atau komite eksekutif yang ada di bawahnya; 2. Bertindak sebagai pemimpin rapat umum; 3. Bertindak sebagai perwakilan di luar Perseroan; 4. Berperan penting dalam menentukan komposisi dewan dan sub-komite, sehingga tercapai efektivitas dan keselarasan; 5. Mengambil keputusan dalam rapat Direksi atau pada kondisi tertentu yang dianggap perlu; 6. Melakukan penataan dan pengawasan terhadap seluruh kegiatan manajemen yang merupakan dasar dari seluruh sistem kegiatan dan kinerja Perseroan; 7. Menetapkan pedoman dan mekanisme Perseroan yang ditata berdasarkan sistem manajemen umum yang terus berkembang sebagai kontribusi terhadap kelancaran operasional Perseroan; 8. Memastikan ketersediaan informasi dan data untuk pelaporan sesuai dengan kebijaksanaan dan prosedur yang telah ditentukan sehubungan dengan Anggaran Dasar dan anggaran rumah tangga Perseroan yang meliputi konsep, fungsi penggerak, peraturan, prosedural dan sistem; serta 9. Berkaitan dengan penerapan hukum Perseroan. 1. Leading the board or executive committees; 2. Acting as a chairman of the general meeting; 3. Acting as a representative in relation with the external parties; 4. Having a significant role in determining the composition of the board and sub-committees, in order to achieve the harmony and effectiveness; 5. Taking decisions in the Board of Directors' meeting or in certain condition if necessary; 6. Managing and supervising all of the management activities that are the basis of the whole Company's activities and performances system; 7. Establishing the Company's guidelines and mechanisms, which are structured based on a general management system that continues to develop as a contribution to the seamless operation of the Company; 8. Ensuring the availability of information and data for reporting, based on the determined policies and procedures related to the Article of Associations and the bylaws covering concepts, propulsion functions, regulatory, procedures, and system; and 9. Implementing law and regulation in the Company.
Direktur Pengelola Managing Director	1. Melakukan koordinasi terhadap kerja divisi secara keseluruhan pada 1 (satu) sistem dan strategi sebagai konsep dasar dari keseluruhan kebijakan Perseroan; 2. Merencanakan, melaksanakan, dan mengawasi divisi dengan berpedoman pada kelangsungan dan pengembangan Perseroan secara keseluruhan; 3. Melakukan penataan dan pengawasan terhadap seluruh aktivitas divisi yang merupakan dasar strategi yang tak terpisahkan dari seluruh sistem kegiatan dan kinerja Perseroan; 4. Merencanakan dan mengembangkan sumber-sumber pendapatan dan pembelanjaan divisi; 5. Mengawasi, menilai, dan melaporkan hal-hal terkait dengan kinerja divisi; 6. Menetapkan sasaran manajemen secara konseptual serta berupaya mencapai target Perseroan dalam melakukan pengaturan terhadap sistem manajemen operasional/divisi; 7. Menetapkan langkah strategis sehubungan dengan perumusan risiko yang berpotensi dihadapi Perseroan; 8. Melakukan sinergi dan berusaha untuk meraih hasil usaha yang optimal dari pelaksanaan seluruh kegiatan bisnis Perseroan; serta 9. Memberi kepastian atas dana operasional yang dibutuhkan untuk kegiatan operasional Perseroan. 1. Coordinating the divisional work as a whole in a system and strategy as the basic concept of the Company policy; 2. Planning, implementing, and supervising the division based on the continuity and development of the Company as a whole; 3. Structuring and supervising all divisional activities as a basis of inseparable strategy from entire system of activities and performance of the Company; 4. Planning and developing the sources of division income and expenditure; 5. Monitoring, assessing, and reporting matters related to divisional performance; 6. Establishing management objectives conceptually and striving to achieve the Company's target in managing the operational/division management system; 7. Establishing strategic steps regarding to the risk formulation that might be encountered by the Company; 8. Synergizing and striving to achieve the best results from implementation of the Company business activities; and 9. Determining the operational funds required for the Company operational activities.

Anggota Direksi Members of the Board of Directors	Tugas dan Tanggung Jawab Duties and Responsibilities
Direktur Operasi Director of Operations	1. Merencanakan, mengembangkan, dan menerapkan strategi terkait kegiatan operasional divisi; 2. Menetapkan dan memelihara sistem untuk menilai keseluruhan aspek penting di divisi; 3. Terlibat langsung dalam mengelola dan mengembangkan operasional divisi; 4. Berhubungan dengan hal-hal terkait pengembangan sistem, kualitas, dan kuantitas divisi dan karyawan; 5. Berhubungan dengan keuangan divisi Perseroan dalam bidang pembukuan, audit, sistem penganggaran dan pembiayaan, serta penjadwalan anggaran termasuk proyeksi anggaran; 6. Memberi kepastian atas kelancaran kinerja manajemen pemasaran, penjualan, dan promosi serta menginterpretasikan berbagai kebijakan dan prosedur divisi; 7. Melakukan koordinasi dalam rangka mengurangi dan memitigasi berbagai jenis risiko terkait operasional divisi; 8. Memastikan seluruh divisi dan wilayah kerja mematuhi kebijakan dan *Standard Operating Procedure* yang berlaku untuk masing-masing fungsi sesuai dengan rencana yang telah disetujui (*business unit oversight*); serta 9. Memastikan seluruh pelaporan kepada Direktur Pengelola, Presiden Direktur, dan Dewan Komisaris dilakukan secara tepat waktu dan akurat. 1. Planning, developing, and implementing strategies related to division's operational activities; 2. Establishing and maintaining the system to assess all main aspects of the division; 3. Engaging directly in managing and developing division operations; 4. Dealing with matters related to system development, quality, and quantity of divisions and employees; 5. Dealing with the Company's financial divisions in bookkeeping, auditing, budgeting and financing systems, as well as budget scheduling including budget projections; 6. Providing assurance of the smooth performance of marketing, sales, and promotion management as well as providing various division policies and procedures; 7. Coordinating in order to reduce and mitigate various types of risks related to division operations; 8. Ensuring all divisions and working areas to comply with the policies and Standard Operating Procedures that apply to each function in accordance with the approved plan (business unit oversight); and 9. Ensuring all reporting to the Managing Director, President Director, and the Board of Commissioners are finished on time and in an accurate manner.

Pengangkatan dan Pemberhentian
Appointment and Dismissal

Pengangkatan anggota Direksi dilakukan melalui keputusan RUPS sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Usulan pengangkatan, pemberhentian, dan penggantian diajukan kepada RUPS dengan memperhatikan rekomendasi dari organ perusahaan yang menjalankan fungsi nominasi. Anggota Direksi adalah orang perseorangan yang memenuhi persyaratan. Calon anggota diwajibkan memiliki integritas tinggi, pengalaman relevan, serta kemampuan bekerja secara independen, sekaligus memahami nilai-nilai Perseroan, etika kerja, Anggaran Dasar, dan peraturan yang berlaku agar selaras dengan visi dan misi Perseroan.

Pemberhentian anggota Direksi dapat terjadi apabila yang bersangkutan menyelesaikan periode tugas, mencapai usia pensiun, tidak lagi memenuhi persyaratan yang berlaku, meninggal dunia, atau diberhentikan melalui keputusan RUPS. Dalam hal terjadi pengunduran diri sebelum masa jabatan berakhir, anggota yang bersangkutan wajib menyampaikan permohonan resmi kepada Perseroan. Setelah menerima permohonan tersebut, Perseroan berkewajiban menyelenggarakan RUPS dalam jangka waktu 90 hari, serta melakukan pengumuman kepada publik dan menyampaikan laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan dalam waktu 2 hari kerja, termasuk hasil keputusan RUPS.

Members of the Board of Directors are appointed by resolution of the GMS based on the applicable laws and regulations. Proposals for appointment, dismissal, and replacement are submitted to the GMS, taking into account recommendations from the corporate organ that performs the nomination function. Members of the Board of Directors must be individuals who meet the required qualifications. Candidates must possess high integrity, relevant experience, and the ability to work independently, while also understanding the Company's values, work ethics, Articles of Association, and applicable regulations to align with the Company's vision and mission.

Members of the Board of Directors may be dismissed if they have completed their term of office, reached retirement age, no longer meet the applicable requirements, passed away, or were dismissed by a resolution of the General Meeting of Shareholders. In the event of resignation prior to the end of the term of office, the member concerned must submit a formal request to the Company. Upon receiving such a request, the Company is obligated to convene a General Meeting of Shareholders within 90 days, as well as make a public announcement and submit a report to the Financial Services Authority within 2 business days, including the results of the General Meeting of Shareholders' decision.

Komposisi dan Masa Jabatan
Composition and Term of Office

Ketentuan mengenai komposisi Direksi diatur dalam Pedoman Kerja Direksi. Direksi terdiri dari sekurang-kurangnya 2 anggota, dengan 1 di antaranya ditunjuk sebagai Direktur Utama. Masa jabatan anggota Direksi ditetapkan untuk periode tertentu, paling lama 5 tahun atau sampai dengan penutupan RUPS tahunan pada akhir periode dimaksud. Anggota Direksi Perseroan yang masa jabatannya telah berakhir dapat diangkat kembali dengan keputusan RUPS.

Provisions regarding the composition of the Board of Directors are set forth in the Board of Directors' Charter. The Board of Directors consists of at least 2 members, one of whom is appointed as the President Director. The term of office for Board members is set for a specific period, with a maximum of 5 years or until the conclusion of the Annual GMS at the end of the relevant period. Members of the Company's Board of Directors whose terms have expired may be reappointed by resolution of the General Meeting of Shareholders.

Komposisi Direksi Perseroan pada tahun 2025 tidak mengalami perubahan dan telah sesuai dengan ketentuan dengan komposisi per 31 Desember 2025 sebagai berikut:

The composition of the Company's Board of Directors in 2025 remains unchanged and complies with the provisions, the composition as of December 31, 2025, is as follows:

Nama Name	Jabatan Position	Dasar Hukum Pengangkatan Legal Basis of Appointment	Masa Jabatan Term of Office
Candra Ciputra	Direktur Utama President Director	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027
Budiarsa Sastrawinata	Direktur Director	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027
Harun Hajadi	Direktur Director	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027
Cakra Ciputra	Direktur Director	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027
Agussurja Widjaja	Direktur Director	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027
Artadinata Djangkar	Direktur Director	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027
M. I. Meiko Handoyo L.	Direktur Director	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027
Nanik J. Santoso	Direktur Director	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027
Sutoto Yakobus	Direktur Director	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027
Tulus Santoso	Direktur Director	Akta No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 Deed No. 31 dated August 11, 2022	2022-2027

Rapat Direksi
The Board of Directors Meeting

Kebijakan Rapat

Kebijakan rapat Direksi diatur dalam Pedoman Kerja Direksi, yang menetapkan kewajiban penyelenggaraan rapat secara berkala paling sedikit satu kali setiap bulan. Rapat dapat dilaksanakan apabila dihadiri mayoritas anggota. Agenda rapat meliputi evaluasi atas kinerja Perseroan, penyusunan kebijakan strategis, serta pembahasan isu operasional dan keuangan yang dianggap signifikan.

Proses pengambilan keputusan dilakukan secara terstruktur melalui musyawarah, dan apabila tidak tercapai mufakat, keputusan ditetapkan berdasarkan suara terbanyak. Seluruh hasil rapat dituangkan dalam risalah yang ditandatangani oleh anggota yang hadir, disampaikan kepada seluruh Direksi, serta didokumentasikan oleh Perseroan.

Meeting Policy

The Board of Directors' meeting policy is outlined in the Board of Directors Charter, which stipulates the obligation to hold regular meetings at least once a month. A meeting may be held if attended by a majority of members. The meeting agenda includes an evaluation of the Company's performance, the formulation of strategic policies, and the discussion of operational and financial issues deemed significant.

The decision-making process is conducted structurally through deliberation, and if consensus is not reached, decisions are made by majority vote. All meeting results are recorded in minutes signed by the attending members, distributed to all Directors, and documented by the Company's.

Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran Anggota
Sepanjang tahun 2025, Direksi Perseroan telah menyelenggarakan rapat sebanyak 13 kali sebagai bagian dari pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya. Tingkat kehadiran setiap anggota Direksi dalam rapat tersebut disajikan dalam tabel berikut:

Meeting Frequency and Member Attendance Rates
Throughout 2025, the Company's Board of Directors held 13 meetings as part of the fulfillment of its duties and responsibilities. The attendance rates of each Board member at these meetings are presented in the following table:

Nama Name	Jabatan Position	Jumlah Rapat Tahun 2025 Total Meetings in 2025	Jumlah Kehadiran Total Attendance	Persentase Kehadiran Attendance Percentage
Candra Ciputra	Direktur Utama President Director	13	13	100%
Budiarsa Sastrawinata	Direktur Director	13	13	100%
Harun Hajadi	Direktur Director	13	13	100%
Cakra Ciputra	Direktur Director	13	13	100%
Agussurja Widjaja	Direktur Director	13	13	100%
Artadinata Djangkar	Direktur Director	13	13	100%
M. I. Meiko Handoyo L.	Direktur Director	13	13	100%
Nanik J. Santoso	Direktur Director	13	13	100%
Sutoto Yakobus	Direktur Director	13	13	100%
Tulus Santoso	Direktur Director	13	13	100%

Kehadiran Anggota Direksi dalam RUPS
Attendance of the Board of Directors' Members at the GMS

Pada tahun 2025, Perseroan menyelenggarakan satu kali RUPS Tahunan dan tidak mengadakan RUPS Luar Biasa. RUPS Tahunan dilaksanakan pada tanggal 17 Juni 2025 dihadiri oleh anggota Direksi, sebagaimana diuraikan dalam tabel berikut:

In 2025, the Company held one Annual GMS and did not hold any Extraordinary GMS. The Annual GMS was held on June 17, 2025, and was attended by members of the Board of Directors, as detailed in the following table:

Nama Name	Jabatan Position	Kehadiran pada RUPST Attendance at AGMS
Candra Ciputra	Direktur Utama President Director	Hadir Present
Budiarsa Sastrawinata	Direktur Director	Hadir Present
Harun Hajadi	Direktur Director	Tidak Hadir Absent
Cakra Ciputra	Direktur Director	Tidak Hadir Absent
Agussurja Widjaja	Direktur Director	Hadir Present
Artadinata Djangkar	Direktur Director	Hadir Present
M. I. Meiko Handoyo L.	Direktur Director	Hadir Present
Nanik J. Santoso	Direktur Director	Hadir Present
Sutoto Yakobus	Direktur Director	Hadir Present
Tulus Santoso	Direktur Director	Hadir Present

Rapat Gabungan
Joint Meetings

Kebijakan Rapat

Kebijakan rapat gabungan diatur dalam Pedoman Kerja Dewan Komisaris dan Pedoman Kerja Direksi. Rapat gabungan Direksi bersama Dewan Komisaris wajib diselenggarakan secara berkala paling sedikit satu kali dalam empat bulan. Rapat untuk tahun berikutnya harus dijadwalkan sebelum berakhirnya tahun buku. Apabila terdapat rapat yang dilaksanakan di luar jadwal yang telah ditetapkan, bahan rapat wajib disampaikan kepada peserta paling lambat sebelum rapat berlangsung.

Frekuensi dan Tingkat Kehadiran

Sepanjang tahun 2025, Rapat Gabungan Direksi dan Dewan Komisaris telah dilaksanakan sebanyak 4 kali. Tingkat kehadiran anggota dalam rapat-rapat tersebut diuraikan dalam tabel berikut:

Meeting Policy

Policies regarding joint meetings are stipulated in the Board of Commissioners' Charter and the Board of Directors' Charter. Joint meetings of the Board of Directors and the Board of Commissioners must be held periodically at least once every four months. Meetings for the following year must be scheduled before the end of the fiscal year. If a meeting is held out of the established schedule, meeting materials must be distributed to participants prior to the meeting.

Frequency and Attendance Rate

Throughout 2025, Joint Meetings of the Board of Directors and the Board of Commissioners were held 4 times. The attendance rate of all members at these meetings is outlined in the following table:

Nama Name	Jabatan Position	Jumlah Rapat Tahun 2025 Total Meetings in 2025	Jumlah Kehadiran Total Attendance	Persentase Kehadiran Attendance Percentage
Rina Ciputra Sastrawinata	Komisaris Utama President Commissioner	4	4	100%
Junita Ciputra	Komisaris Commissioner	4	4	100%
Sandra Hendharto	Komisaris Commissioner	4	4	100%
Kodradi	Komisaris Independen Independent Commissioner	4	4	100%
Tanan Herwandi Antonius	Komisaris Independen Independent Commissioner	4	4	100%
Thomas Bambang*	Komisaris Independen Independent Commissioner	2	2	100%
Candra Ciputra	Direktur Utama President Director	4	4	100%
Budiarsa Sastrawinata	Direktur Director	4	4	100%
Harun Hajadi	Direktur Director	4	4	100%
Cakra Ciputra	Direktur Director	4	4	100%
Agussurja Widjaja	Direktur Director	4	4	100%
Artadinata Djangkar	Direktur Director	4	4	100%
M. I. Meiko Handoyo L.	Direktur Director	4	4	100%
Nanik J. Santoso	Direktur Director	4	4	100%
Sutoto Yakobus	Direktur Director	4	4	100%
Tulus Santoso	Direktur Director	4	4	100%

*Masa jabatan secara efektif berakhir pada 17 Juni 2025/His term of office effectively ended on June 17, 2025

Program Pengenalan (Orientasi) Direksi
Board of Directors' Orientation Program

Program pengenalan (orientasi) Direksi diselenggarakan untuk memberikan pemahaman menyeluruh mengenai kondisi Perseroan, termasuk visi dan misi, strategi bisnis, struktur organisasi, serta kerangka tata kelola korporasi. Sepanjang tahun 2025 tidak terdapat pengangkatan anggota Direksi baru, sehingga Perseroan tidak melaksanakan program orientasi Direksi.

The Board of Directors orientation program is designed to provide a comprehensive understanding of the Company's condition, including its vision and mission, business strategy, organizational structure, and corporate governance framework. Throughout 2025, there were no appointments of new members of the Board of Directors; therefore, the Company did not hold a Board of Directors' orientation program.

Program Peningkatan Kompetensi Direksi
Board of Directors' Competency Development Program

Komitmen Perseroan terhadap peningkatan kompetensi Direksi diwujudkan dengan menjadi fasilitator berbagai program pelatihan dan pengembangan keahlian. Upaya ini merupakan bagian dari strategi berkelanjutan untuk memperkuat peran Direksi dalam pengurusan dan pengambilan keputusan strategis, sekaligus memastikan kepatuhan terhadap regulasi serta penerapan prinsip governansi korporat. Program peningkatan kompetensi mencakup kegiatan seperti seminar, *workshop*, dan pelatihan profesional yang relevan dengan regulasi, dinamika bisnis, serta perkembangan industri.

The Company's commitment to developing the competencies of the Board of Directors is demonstrated by facilitating various training and professional development programs. These initiatives are part of a sustainable strategy to strengthen the Board of Directors' role in performing its management duties and making strategic decisions, whilst ensuring compliance with regulations and the implementation of corporate governance principles. The competency development program includes activities such as seminars, workshops, and professional training on relevant regulations, business dynamics, and industry developments.

Sepanjang tahun 2025, Direksi telah berpartisipasi dalam sejumlah pelatihan dan program peningkatan kompetensi, yang secara rinci ditampilkan dalam tabel berikut:

Throughout 2025, the Board of Directors has participated in a number of trainings and competency development programs, as presented in the following table:

Nama Name	Jabatan Position	Modul Pelatihan Training Module	Penyelenggara Organizer	Tanggal Pelaksanaan Date of Event
Candra Ciputra	Direktur Utama President Director	*How to Utilize AI to do your Job*	Internal	14 Februari/February 2025
Artadinata Djangkar	Direktur Director	*How to Utilize AI to do your Job*	Internal	14 Februari/February 2025
Tulus Santoso	Direktur Director	*Update* Ketentuan Faktur Pajak, Bukti Potong, dan SPT Masa Era Coretax Update on Tax Invoice, Withholding Tax Certificate, and SPT in the Coretax Era	PB Taxand	31 Juli/July 2025

Penilaian Direksi atas Kinerja Komite Pendukung
Board of Directors' Assessment of the Performance of Supporting Committees

Hingga akhir tahun 2025, Perseroan belum membentuk komite di bawah Direksi untuk mendukung pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya. Meskipun demikian, Direksi tetap menjalankan fungsi pengelolaan dan pengawasan secara langsung dengan mengoptimalkan struktur organisasi yang ada.

As of the end of 2025, the Company had not established any committees under the Board of Directors to support the execution of its duties and responsibilities. Nevertheless, the Board of Directors continues to perform its management and oversight functions directly by optimizing the existing organizational structure.

Pelaksanaan Tugas Direksi
Implementation of the Board of Directors' Duties

Sepanjang tahun 2025, Direksi telah menjalankan tugas dan tanggung jawab sesuai dengan kewenangan yang ditetapkan, dengan ruang lingkup sebagai berikut:

Throughout 2025, the Board of Directors has carried out its duties and responsibilities in accordance with its authorities within the following scope:

1. Menyusun dan melaksanakan kebijakan strategis Perseroan dengan tujuan untuk mencapai visi dan misi yang telah ditetapkan, serta memastikan pencapaian tujuan jangka panjang Perseroan;
2. Mengelola operasional Perseroan secara efisien dan efektif, dengan fokus pada optimalisasi sumber daya, peningkatan produktivitas, dan keberlanjutan usaha guna mendukung pertumbuhan perusahaan yang stabil;
3. Menyelenggarakan RUPS Tahunan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar; serta
4. Menyusun anggaran tahunan dengan perencanaan yang matang dan mengelola keuangan Perseroan secara bijaksana serta bertanggung jawab, untuk memastikan kesehatan finansial Perseroan dan pencapaian sasaran bisnis yang telah ditetapkan.

1. Formulating and implementing the Company's strategic policies with the aim of achieving the established vision and mission, as well as ensuring the achievement of the Company's long-term goals;
2. Managing the Company's operations efficiently and effectively, focusing on optimizing resources, increasing productivity, and ensuring business sustainability to support stable company growth;
3. Organizing the Annual GMS in accordance with the provisions stated in the laws and the Articles of Association; and
4. Preparing the annual budget with careful planning and managing the Company's finances wisely and responsibly, to ensure the Company's financial health and the achievement of the established business targets.

PENILAIAN KINERJA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI
PERFORMANCE ASSESSMENT OF THE BOARD OF COMMISSIONERS AND THE BOARD OF DIRECTORS

Sebagai bagian dari komitmen tata kelola perusahaan yang berkesinambungan, Perseroan melakukan penilaian kinerja tahunan terhadap Dewan Komisaris dan Direksi. Penilaian ini bertujuan memastikan efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab, sekaligus memperkuat peran masing-masing organ dalam mendukung keberlanjutan Perseroan.

As part of its commitment to sustainable corporate governance, the Company conducts an annual performance assessment of the Board of Commissioners and the Board of Directors. This assessment aims to ensure the effective execution of duties and responsibilities, while strengthening the role of each body in supporting the Company's sustainability.

Prosedur Pelaksanaan Penilaian Kinerja
Performance Assessment Procedures

Penilaian kinerja Dewan Komisaris dan Direksi dilaksanakan secara berkala, sekurang-kurangnya sekali dalam setahun, melalui metode *self-assessment, peer assessment,* serta evaluasi pihak ketiga. Proses ini mencakup penilaian atas kompetensi, rencana kerja, realisasi tugas, dan laporan pertanggungjawaban melalui RUPS. Dewan Komisaris menetapkan kriteria penilaian yang jelas untuk menilai Direktur Utama dan Direksi, sementara penilaian terhadap Dewan Komisaris dilakukan secara kolegial termasuk komite di bawahnya. Hasil penilaian menjadi dasar perbaikan kinerja dan pengembangan berkelanjutan Perseroan.

The performance assessment of the Board of Commissioners and the Board of Directors is conducted periodically, at least once a year, through self-assessment, peer assessment, and third-party evaluation. This process includes an assessment of competencies, work plans, task implementation, and accountability reports through the GMS. The Board of Commissioners establishes clear evaluation criteria to assess the President Director and the Board of Directors, while the evaluation of the Board of Commissioners and its supporting committees is carried out collegially. The assessment results are used as a basis for performance improvement and the Company's continuous development.

Kriteria Penilaian
Assessment Criteria

Untuk memastikan kesesuaian dengan strategi Perseroan, Dewan Komisaris menetapkan kriteria penilaian kinerja bagi Dewan Komisaris maupun Direksi. Langkah ini dilakukan agar proses penilaian berlangsung transparan, objektif, serta mendukung pencapaian sasaran perusahaan. Seluruh kriteria telah disetujui oleh Dewan Komisaris, yang juga memastikan bahwa Direktur Utama melaksanakan penilaian terhadap Direksi sesuai prinsip yang berlaku.

To ensure the alignment with the Company's strategy, the Board of Commissioners establishes performance assessment criteria for both the Board of Commissioners and the Board of Directors. This step is taken to ensure the assessment process is transparent, objective, and supports the achievement of the Company's objectives. All criteria have been approved by the Board of Commissioners, which also ensures that the President Director conducts the assessment of the Board of Directors in accordance with applicable principles.

Kinerja Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan dinilai melalui beberapa aspek berikut:

1. Evaluasi pribadi;
2. Evaluasi kompetensi;
3. Kinerja komite-komite Dewan Komisaris dan Direksi, serta rekomendasi perbaikan yang diperlukan (bila ada);
4. Efektivitas pelaksanaan tanggung jawab dan proses kerja Dewan Komisaris dan Direksi;
5. Efektivitas rapat Dewan Komisaris dan Direksi; dan
6. Evaluasi diri dan rekan sejawat.

The performance of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors is evaluated based on the following aspects:

1. Personal evaluation;
2. Competency evaluation;
3. Performance of committees under the Board of Commissioners and Board of Directors, as well as recommendations for necessary improvements (if any);
4. Effectiveness of the fulfillment of responsibilities and work processes of the Board of Commissioners and Board of Directors;
5. Effectiveness of Board of Commissioners and Board of Directors meetings; and
6. Self-assessment and peer assessment.

Pihak yang Melakukan Penilaian
Parties Conducting the Assessment

Penilaian kinerja Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan dilaksanakan secara mandiri melalui mekanisme *self-assessment*. Setiap anggota menilai kontribusi, efektivitas, dan tanggung jawabnya sendiri sesuai dengan peran masing-masing. Hasil penilaian tersebut kemudian dilaporkan kepada pemegang saham melalui mekanisme RUPS.

The performance assessment of the Company's Board of Commissioners and Board of Directors is conducted independently through a self-assessment mechanism. Each member evaluates their own contributions, effectiveness, and responsibilities in accordance with their respective roles. The results of this assessment are then reported to shareholders through the General Meeting of Shareholders (GMS).

NOMINASI DAN REMUNERASI DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS
NOMINATION AND REMUNERATION OF THE BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF COMMISSIONERS

Prosedur Nominasi Direksi dan Dewan Komisaris
Nomination Procedures for the Board of Directors and Board of Commissioners

Prosedur nominasi anggota Direksi dan Dewan Komisaris ditetapkan berdasarkan pilar-pilar governansi korporat. Dalam pelaksanaannya, Perseroan berpedoman pada ketentuan internal serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga setiap tahapan nominasi berjalan sesuai prinsip transparansi dan akuntabilitas. Prosedur nominasi dilakukan dengan mempertimbangkan rekomendasi dari manajemen serta arahan pemegang saham mayoritas.

The nomination procedures for members of the Board of Directors and Board of Commissioners are established based on the pillars of corporate governance. In practice, the Company refers to internal regulations and applicable laws and regulations, ensuring that every stage of the nomination process complies with the principles of transparency and accountability. The nomination procedure is conducted by considering recommendations from management as well as guidance from the majority shareholders.

Kriteria nominasi ditetapkan sesuai persyaratan anggota yang meliputi pengetahuan, kompetensi, dan keahlian yang relevan dengan peran masing-masing, serta memperhatikan keberagaman dalam komposisi anggota agar tercipta keseimbangan perspektif dan pengalaman.

Nomination criteria are established in accordance with the membership requirements, which include knowledge, competence, and expertise relevant to each role, while also considering diversity in the composition of members to ensure a balance of perspectives and experience.

Tahap akhir dari prosedur nominasi adalah pengangkatan anggota Direksi dan Dewan Komisaris oleh pemegang saham melalui keputusan RUPS. Setelah penetapan, Perseroan berkewajiban menyampaikan informasi nominasi kepada regulator dan pemangku kepentingan, serta mempublikasikannya melalui situs resmi sebagai bentuk keterbukaan informasi kepada publik.

The final stage of the nomination procedure is the appointment of members of the Board of Directors and the Board of Commissioners by shareholders through a resolution of the General Meeting of Shareholders. Following the appointment, the Company is obligated to disclose nomination information to regulators and stakeholders, and to publish it on the official website as a form of transparency to the public.

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

Prosedur Remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris

Prosedur penetapan remunerasi bagi Direksi dan Dewan Komisaris dilaksanakan dengan mengacu pada prinsip governansi korporat, transparansi, dan akuntabilitas. Dewan Komisaris berperan menyusun struktur, kebijakan, serta besaran remunerasi yang mencerminkan tanggung jawab, kinerja, dan kontribusi masing-masing pihak terhadap keberlangsungan Perseroan.

Besaran remunerasi yang telah dirumuskan oleh Dewan Komisaris diajukan untuk memperoleh persetujuan dalam RUPS Tahunan. Pada RUPS Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 17 Juni 2025, para pemegang saham menyetujui penyesuaian berupa kenaikan gaji dan tunjangan bagi Dewan Komisaris sebesar 5%. Keputusan tersebut ditetapkan berdasarkan hasil evaluasi kinerja yang telah dicapai serta dengan mempertimbangkan kemampuan finansial Perseroan dalam menjaga kesinambungan usaha.

Untuk tahun buku 2025, pemegang saham melalui RUPS memberikan kuasa dan kewenangan penuh kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan gaji atau honorarium, tunjangan, serta fasilitas lain bagi anggota Direksi.

Struktur dan Besaran Remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris

Total besaran remunerasi untuk Direksi dan Dewan Komisaris yang terdiri dari gaji atau honorarium, tunjangan, serta fasilitas lainnya selama tahun buku 2025 sebesar Rp172,7 miliar.

Remuneration Procedure for the Board of Directors and Board of Commissioners

The remuneration determination procedure for the Board of Directors and the Board of Commissioners is carried out in accordance with the principles of corporate governance, transparency, and accountability. The Board of Commissioners is responsible for establishing the structure, policies, and amount of remuneration that reflect the responsibilities, performance, and contributions of each party to the Company's sustainability.

The amount of remuneration that has formulated by the Board of Commissioners were submitted for approval at the Annual General Meeting of Shareholders. At the Annual General Meeting held on June 17, 2025, the shareholders approved an adjustment in the form of a 5% increase in salaries and allowances for the Board of Commissioners. The decision made was based on the results of a performance evaluation and taking into account the Company's financial capacity to ensure business continuity.

For the 2025 fiscal year, shareholders through the GMS granted full authority to the Board of Commissioners to determine salaries or honorarium, benefits, and other facilities for members of the Board of Directors.

Structure and Amount of Remuneration for the Board of Directors and Board of Commissioners

The total remuneration for the Board of Directors and the Board of Commissioners, which consists of salaries or honorarium, allowances, and other benefits for the 2025 fiscal year, is Rp172.7 billion.

KOMITE AUDIT
AUDIT COMMITTEE

Komite Audit dibentuk oleh Dewan Komisaris sebagai bagian dari mekanisme governansi korporat. Keberadaannya berfungsi mendukung Dewan Komisaris dalam melakukan penelaahan yang diperlukan atas pelaksanaan tugas Direksi, khususnya terkait pengelolaan Perseroan, sehingga proses pengawasan dapat berjalan lebih efektif dan terarah.

The Audit Committee is established by the Board of Commissioners as part of the corporate governance mechanism. Its function is to support the Board of Commissioners in conducting the necessary reviews of the Board of Directors' performance of duties, particularly regarding the management of the Company, so that the oversight process can proceed more effectively and purposefully.

Dasar Hukum
Legal Basis

Pembentukan serta pelaksanaan tugas Komite Audit berlandaskan ketentuan hukum dan pedoman governansi korporat yang berlaku, antara lain:

1. Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

The establishment and implementation of the Audit Committee's duties are based on applicable legal provisions and corporate governance guidelines, including:

1. Law No. 40 of 2007 on Limited Liability Companies.

2. Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, serta Surat Keputusan Dewan Komisaris.
3. Piagam Komite Audit.

2. OJK Regulation No. 55/POJK.04/2015 on the Formation and Guidelines for the Operation of the Audit Committee, as well as the Board of Commissioners' Decision.
3. Audit Committee's Charter.

Piagam Komite Audit
Audit Committee's Charter

Sesuai amanat Pasal 12 Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015, setiap Perseroan wajib memiliki Piagam Komite Audit. Sebagai bentuk kepatuhan, Perseroan telah menyusun Piagam Komite Audit, yang mengatur ketentuan berikut:
1. Persyaratan Keanggotaan Komite Audit;
2. Tugas dan Tanggung Jawab Komite Audit;
3. Wewenang Komite Audit;
4. Rapat Komite Audit;
5. Pelaporan oleh Komite Audit;
6. Penanganan Pengaduan atau Laporan Terkait Dugaan Pelanggaran Pelaporan Keuangan; serta
7. Masa Jabatan dan Honorarium Komite Audit.

Piagam Komite Audit Perseroan telah ditetapkan oleh Dewan Komisaris dan ditinjau secara berkala untuk memastikan relevansi dengan dinamika bisnis serta perubahan regulasi. Sebagai wujud komitmen terhadap keterbukaan informasi, Piagam Komite Audit dipublikasikan melalui situs resmi Perseroan.

Pursuant to Article 12 of OJK Regulation No. 55/POJK.04/2015, every company is required to have an Audit Committee Charter. To ensure compliance, the Company has formulated an Audit Committee Charter, which sets forth the following provisions:
1. Requirements for Audit Committee Membership;
2. Duties and Responsibilities of the Audit Committee;
3. Authority of the Audit Committee;
4. Audit Committee Meetings;
5. Reporting by the Audit Committee;
6. Handling of Complaints or Reports Regarding Alleged Financial Reporting Violations; and
7. Term of Office and Remuneration of the Audit Committee.

The Company's Audit Committee Charter is established by the Board of Commissioners and reviewed periodically to ensure its relevance to business dynamics and regulatory changes. As a demonstration of our commitment to transparency, the Audit Committee Charter is published on the Company's official website.

Tugas dan Tanggung Jawab Komite Audit
Duties and Responsibilities of the Audit Committee

1. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan Perseroan, seperti laporan keuangan, proyeksi, dan informasi keuangan lainnya;
2. Melakukan penelaahan atas ketaatan Perseroan terhadap peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan;
3. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan Publik yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan *fee*;
4. Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikannya;
5. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
6. Melaporkan kepada Komisaris berbagai risiko yang dihadapi Perseroan dan pelaksanaan manajemen risiko oleh Direksi;
7. Melakukan penelaahan dan melaporkan kepada Komisaris atas pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan;
8. Menjaga kerahasiaan dokumen, data, dan informasi Perseroan;
9. Melakukan penelaahan dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Perseroan; serta
10. Membuat, mengkaji, dan memperbarui Piagam Komite Audit.

1. Reviewing financial information to be issued by the Company, such as financial statements, projections, and other financial information;
2. Reviewing the Company's compliance with Capital Market regulations, as well as other laws and regulations related to the Company's activities;
3. Providing recommendations to the Board of Commissioners regarding the appointment of a Public Accountant based on independency, scope of engagement, and fee;
4. Providing an independent opinion in the event of a disagreement between management and the Public Accountant regarding the services provided;
5. Reviewing the implementation of audits by internal auditors and overseeing the Board of Directors' follow-up actions on internal audit findings;
6. Reporting to the Board of Commissioners on various risks faced by the Company and the Board of Directors' implementation of risk management;
7. Reviewing and reporting to the Board of Commissioners on complaints related to the Company's accounting processes and financial reporting;
8. Maintaining the confidentiality of the Company's documents, data, and information;
9. Reviewing and providing recommendations to the Board of Commissioners regarding potential conflicts of interest within the Company; and
10. Drafting, reviewing, and updating the Audit Committee Charter.

Wewenang Komite Audit
Authorities of the Audit Committee

1. Komite Audit berwenang untuk mengakses secara penuh, bebas, dan tidak terbatas terhadap catatan, karyawan, dana, aset, serta sumber daya Perseroan lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya;
2. Dalam melaksanakan wewenang, Komite Audit wajib bekerja sama dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi Audit Internal, manajemen risiko, dan Akuntan terkait tugas dan tanggung jawab Komite Audit; serta
3. Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan).

1. The Audit Committee is authorized to have full, unrestricted, and unlimited access to the Company's records, employees, funds, assets, and other resources related to the performance of its duties;
2. In exercising its authority, the Audit Committee must cooperate with the Company's employees, including the Board of Directors and parties performing internal audit, risk management, and accounting functions, regarding the duties and responsibilities of the Audit Committee; and
3. Involve independent parties other than the Audit Committee who are required to assist in the performance of its duties (if necessary).

Pengangkatan dan Pemberhentian Komite Audit
Appointment and Dismissal of the Audit Committee

Anggota Komite Audit diangkat dan diberhentikan oleh Dewan Komisaris, kemudian dilaporkan kepada RUPS. Proses pengangkatan dan pemberhentian dilakukan dengan mengacu pada ketentuan dalam Piagam Komite Audit, peraturan OJK, serta regulasi lain yang relevan. Setiap personel yang diangkat dipastikan memenuhi persyaratan keanggotaan dan kriteria independensi sesuai ketentuan yang berlaku.

Members of the Audit Committee are appointed and dismissed by the Board of Commissioners, which is subsequently reported to the GMS. The appointment and dismissal process is conducted in accordance with the provisions of the Audit Committee's Charter, OJK regulations, and other relevant regulations. Every appointed individual must meet the membership requirements and independence criteria in accordance with applicable regulations.

Mengacu pada Pasal 19 Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015, Perseroan wajib menyampaikan informasi mengenai pengangkatan atau pemberhentian anggota Komite Audit kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat dua hari kerja setelah keputusan ditetapkan. Informasi tersebut juga dipublikasikan melalui situs web Bursa Efek Indonesia dan situs resmi Perseroan sebagai bentuk keterbukaan. Pengangkatan Komite Audit terakhir tercatat secara resmi pada 1 Agustus 2022.

Pursuant to Article 19 of OJK Regulation No. 55/POJK.04/2015, the Company is required to submit information regarding the appointment or dismissal of Audit Committee members to the Financial Services Authority no later than two business days after the decision is made. This information is also published on the Indonesia Stock Exchange website and the Company's official website as a form of transparency. The most recent appointment of the Audit Committee was officially recorded on August 1, 2022.

Kriteria Komite Audit
Audit Committee's Criteria

Penetapan kriteria anggota Komite Audit mengacu pada Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 yakni:

1. Memiliki integritas yang tinggi, kemampuan, pengetahuan dan pengalaman yang memadai sesuai dengan latar belakang pendidikannya, serta mampu berkomunikasi dengan baik;
2. Salah seorang dari anggota Komite Audit memiliki latar belakang pendidikan akuntansi atau keuangan;
3. Memiliki pengetahuan yang cukup untuk membaca dan memahami laporan keuangan, khususnya yang terkait dengan layanan jasa atau kegiatan usaha Perseroan, proses audit, manajemen risiko, dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal serta peraturan perundang-undangan terkait lainnya;
4. Wajib mematuhi kode etik Komite Audit yang ditetapkan oleh Perseroan;
5. Bukan merupakan orang dalam Kantor Akuntan Publik, Kantor Konsultan Hukum, Kantor Jasa Penilai Publik atau pihak lain yang memberikan jasa *assurance* atau *non-assurance*, jasa penilai dan/atau jasa konsultasi lain dalam 1 tahun terakhir pada Perseroan;

The criteria for Audit Committee's members are established in accordance with OJK Regulation No. 55/POJK.04/2015, as follows:

1. Possess high integrity, adequate competence, knowledge, and experience commensurate with their educational background, and be able to communicate effectively;
2. One of the Audit Committee's members must have an educational background in accounting or finance;
3. Possess sufficient knowledge to read and understand financial statements, particularly those related to the Company's services or business activities, the audit process, risk management, and laws and regulations in the Capital Market sector as well as other relevant laws and regulations;
4. Must comply with the Audit Committee's code of conduct established by the Company;
5. Must not be an insider of a Public Accounting Firm, Law Firm, Public Appraisal Firm, or any other party that has provided assurance or non-assurance services, appraisal services, and/or other consulting services to the Company within the past 1 year;

6. Bukan merupakan Karyawan Kunci Perseroan dalam 1 tahun terakhir, kecuali Komisaris Independen;
7. Tidak mempunyai saham pada Perseroan, baik langsung maupun tidak langsung;
8. Dalam hal anggota Komite Audit memperoleh saham Perseroan baik langsung maupun tidak langsung akibat suatu peristiwa hukum, maka saham tersebut wajib dialihkan kepada pihak lain dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan setelah diperolehnya saham tersebut;
9. Tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan, Komisaris, Direksi, atau pemegang saham utama Perseroan; serta
10. Tidak memiliki hubungan usaha, baik langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan.

6. Must not have been a Key Employee of the Company within the past 1 year, except for Independent Commissioners;
7. Must not hold shares in the Company, either directly or indirectly;
8. In the event that a member of the Audit Committee acquires shares of the Company, either directly or indirectly, as a result of a legal event, such shares must be transferred to another party within a maximum period of 6 (six) months after the shares are acquired;
9. Has no affiliation with the Company, the Board of Commissioners, the Board of Directors, or the Company's major shareholders; and
10. Has no business relationship, either directly or indirectly, related to the Company's business activities.

Komposisi dan Masa Tugas Komite Audit
Composition and Term of Office of the Audit Committee

Komite Audit sekurang-kurangnya berjumlah 3 orang, dengan komposisi terdiri dari 1 orang Ketua dan 2 orang Anggota. Sesuai dengan ketentuan, Komite Audit harus diketuai oleh Komisaris Independen Perseroan. Anggota Komite Audit dapat berasal dari anggota Dewan Komisaris Perseroan maupun tenaga ahli independen eksternal. Paling sedikit 1 anggota wajib memiliki latar belakang pendidikan dan keahlian di bidang akuntansi atau keuangan. Ketentuan mengenai komposisi ini tercantum dalam Piagam Komite Audit serta selaras dengan Pasal 4 dan Pasal 5 Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015.

The Audit Committee shall consist of at least 3 members, including 1 Chairman and 2 Members. In accordance with the provisions, the Audit Committee must be chaired by an Independent Commissioner of the Company. Members of the Audit Committee may be drawn from the Company's Board of Commissioners or external independent experts. At least one member must have an educational background and expertise in accounting or finance. These composition requirements are set forth in the Audit Committee's Charter and are consistent with Articles 4 and 5 of OJK Regulation No. 55/POJK.04/2015.

Ketua dan anggota Komite Audit yang juga menjabat sebagai Komisaris memiliki masa tugas yang tidak melebihi masa jabatan strukturalnya. Anggota Komite Audit yang merupakan tenaga ahli dari luar Perseroan (Pihak Independen Eksternal), masa tugasnya ditetapkan berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris yang menjadi dasar pengangkatannya.

The Chairman and members of the Audit Committee who also serve as Commissioners have a term of office that does not exceed the duration of their structural positions. For Audit Committee's members who are external experts from outside the Company (External Independent Parties), their term of office is determined based on the Board of Commissioners' Decree as the basis for their appointment.

Pada tahun 2025, komposisi Komite Audit tidak mengalami perubahan dengan komposisi per 31 Desember 2025 sebagai berikut:

In 2025, the composition of the Audit Committee remains unchanged, with the following composition as of December 31, 2025:

Nama Name	**Posisi di Komite Audit** Position in the Audit Committee	**Dasar Hukum Pengangkatan** Legal Basis of Appointment	**Jabatan Lain di Perseroan** Concurrent Positions in the Company	**Masa Jabatan** Term of Office
Tanan Herwandi Antonius	Ketua Chairman	Surat Keputusan Dewan Komisaris tanggal 1 Agustus 2022 Board of Commissioners' Decree dated August 1, 2022	Komisaris Independen Independent Commissioner	2022-2027
Lanny Bambang	Anggota Member	Surat Keputusan Dewan Komisaris tanggal 1 Agustus 2022 Board of Commissioners' Decree dated August 1, 2022	Tidak merangkap jabatan di Perseroan (Pihak Independen Eksternal) Has no concurrent positions in the Company (External Independent Party)	2022-2027
Thomas Johannes Angfendy	Anggota Member	Surat Keputusan Dewan Komisaris tanggal 1 Agustus 2022 Board of Commissioners' Decree dated August 1, 2022		2022-2027

Profil Komite Audit
Profile of Audit Committee

Tanan Herwandi Antonius
Ketua Komite Audit/Chairman of Audit Committee



Warga Negara Indonesia, berusia 65 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian Citizen, aged 65 years old, domiciled in Jakarta

Dasar Hukum Pengangkatan Legal Basis of Appointment	Surat Keputusan Dewan Komisaris tanggal 1 Agustus 2022. Board of Commissioners' Decree dated August 1, 2022

Profil lengkap Tanan Herwandi Antonius yang juga menjabat sebagai Komisaris Independen telah diuraikan pada Bab Profil Perusahaan, Subbab Profil Dewan Komisaris.
The complete profile of Tanan Herwandi Antonius, who also serves as an Independent Commissioner, is presented in the Company Profile Chapter, under the Board of Commissioners Profile Subchapter.

Lanny Bambang
Anggota Komite Audit/Member of Audit Committee



Warga Negara Indonesia, berusia 69 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian Citizen, aged 69 years old, domiciled in Jakarta

Dasar Hukum Pengangkatan Legal Basis of Appointment	Surat Keputusan Dewan Komisaris tanggal 1 Agustus 2022. Board of Commissioners' Decree dated August 1, 2022	
Riwayat Pendidikan Education Background	Sarjana Hukum dari Universitas Trisakti (1978) Bachelor of Law from Trisakti University (1978)	
Rangkap Jabatan Concurrent Position	• Komisaris Independen dan Ketua Komite Audit di PT Ciputra Residence (2013-sekarang) • Komisaris Independen dan Ketua Komite Audit PT Asuransi Ciputra Indonesia (Ciputra Life) (2016-sekarang) • Anggota Komite Audit PT Metropolitan Kentjana Tbk (2020-sekarang)	• Independent Commissioner and Chairman of Audit Committee at PT Ciputra Residence (2013-present) • Independent Commissioner and Chairman of Audit Committee at PT Asuransi Ciputra Indonesia (Ciputra Life) (2016-present) • Member of Audit Committee at PT Metropolitan Kentjana Tbk (2020-present)
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• *Associate Director* Royal Sentul Highland (1994-1996) • Komisaris Independen PT Ciputra Surya Tbk (2012-2015) • Anggota Komite Audit PT Ciputra Property Tbk (2012-2015) • Ketua Komite Audit PT Metropolitan Land Tbk (2021-2022)	• Associate Director, Royal Sentul Highland (1994-1996) • Independent Commissioner, PT Ciputra Surya Tbk (2012-2015) • Member of Audit Committee, PT Ciputra Property Tbk (2012-2015) • Chairman of Audit Committee, PT Metropolitan Land Tbk (2021-2022)
Hubungan Afiliasi Affiliate Relationship	Tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, dan kekeluargaan dengan anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, ataupun pemegang saham utama dan pengendali.	Has no financial, management, and family relations with members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors, or major and controlling shareholders.

Thomas Johannes Angfendy
Anggota Komite Audit/Member of Audit Committee



Warga Negara Indonesia, berusia 65 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian Citizen, aged 65 years old, domiciled in Jakarta

Dasar Hukum Pengangkatan Legal Basis of Appointment	Surat Keputusan Dewan Komisaris tanggal 1 Agustus 2022. Board of Commissioners' Decree dated August 1, 2022	
Riwayat Pendidikan Education Background	Sarjana Ekonomi Akuntansi dari Universitas Advent Klabat, Manado (1983) Bachelor of Economics in Accounting from Advent Klabat University, Manado (1983)	
Rangkap Jabatan Concurrent Position	Komisaris Independen PT Metropolitan Kentjana Tbk (2021-sekarang)	Independent Commissioner of PT Metropolitan Kentjana Tbk (2021-present)
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Direktur Global Toserco Ltd, Vietnam (1994-2010) • Sekretaris Perusahaan PT Metropolitan Land Tbk (1996-2005) • Direktur PT M Class Industry (2003-2005) • Direktur PT Metropolitan Land Tbk (2004-2016) • Presiden Direktur PT Metropolitan Land Tbk (2016-2021)	• Director, Global Toserco Ltd, Vietnam (1994-2010) • Corporate Secretary, PT Metropolitan Land Tbk (1996-2005) • Director, PT M Class Industry (2003-2005) • Director, PT Metropolitan Land Tbk (2004-2016) • President Director, PT Metropolitan Land Tbk (2016-2021)
Hubungan Afiliasi Affiliate Relationship	Tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, dan kekeluargaan dengan anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, ataupun pemegang saham utama dan pengendali.	Has no financial, management, and family relations with members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors, or major and controlling shareholders.

Independensi Komite Audit
Independency of the Audit Committee

Komite Audit menjalankan tugasnya secara independen dan memiliki komitmen tinggi untuk menjaga objektivitas dan profesionalisme dalam setiap rekomendasi kepada Dewan Komisaris. Sikap independen ini menjadi landasan penting agar pengawasan dilakukan tanpa adanya pengaruh kepentingan tertentu, sehingga kepercayaan pemangku kepentingan tetap terjaga.

Seluruh anggota Komite Audit telah memenuhi kriteria independensi sebagaimana diatur dalam Piagam Komite Audit dan Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015. Perseroan telah memastikan bahwa:

1. Anggota Komite Audit bukan merupakan pejabat eksekutif Kantor Akuntan Publik yang memberikan jasa audit dan/atau jasa non-audit kepada Perseroan dalam 6 (enam) bulan terakhir sebelum penunjukannya sebagai anggota Komite Audit.
2. Anggota Komite Audit juga tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, kepemilikan saham dan/atau hubungan keluarga dengan Dewan Komisaris, Direksi dan/atau pemegang saham pengendali atau hubungan dengan Perseroan, yang dapat memengaruhi independensi anggota.

The Audit Committee carries out its duties independently and demonstrates a strong commitment to upholding objectivity and professionalism in every recommendation made to the Board of Commissioners. This independent stance serves as a crucial foundation to ensure that supervision is carried out without any undue influence from specific interests, thereby maintaining stakeholder trust.

All members of the Audit Committee have met the independency criteria as stipulated in the Audit Committee's Charter and OJK Regulation No. 55/POJK.04/2015. The Company has ensured that:

1. Audit Committee's members are not executive officers of a Public Accounting Firm that has provided audit and/or non-audit services to the Company within the 6 (six) months prior to their appointment as Audit Committee members.
2. Audit Committee members also have no financial, management, share ownership, and/or family relationships with the Board of Commissioners, the Board of Directors, and/or controlling shareholders, nor any relationships with the Company, that could affect their independency.

Rapat Komite Audit
Audit Committee's Meetings

Kebijakan Rapat

Kebijakan Rapat Komite Audit sebagaimana diatur dalam Piagam Komite Audit menetapkan bahwa:

1. Rapat Komite Audit wajib diadakan sekurang-kurangnya 3 (tiga) kali dalam 1 (satu) tahun;
2. Rapat dipimpin oleh Ketua Komite Audit atau Anggota Komite Audit yang paling senior, apabila Ketua Komite Audit berhalangan hadir;
3. Rapat Komite Audit sekurang-kurangnya dihadiri oleh 2/3 (dua per tiga) dari jumlah anggota dan dapat dihadiri oleh Dewan Komisaris;
4. Direksi atau Kepala Audit Internal dapat diundang untuk hadir pada Rapat Komite Audit bila dipandang perlu;
5. Keputusan rapat diambil atas persetujuan lebih dari 1/2 (satu per dua) jumlah anggota Komite Audit yang hadir;
6. Rapat Komite Audit sekurang-kurangnya membicarakan:
   a. Kegiatan-kegiatan yang perlu dilakukan Komite Audit dalam rangka melaksanakan tugas dan fungsinya; serta
   b. Hasil penelaahan atas informasi yang telah diterima Komite Audit;
7. Hasil-hasil rapat Komite Audit dituangkan dalam suatu risalah rapat, termasuk apabila terdapat perbedaan pendapat (*dissenting opinions*), yang ditandatangani oleh seluruh anggota Komite Audit yang hadir dan disampaikan kepada Dewan Komisaris.

Meeting Policy

As stipulated in the Audit Committee's Charter, the Audit Committee's Meeting Policy states that:

1. Audit Committee's meetings must be held at least 3 (three) times per year;
2. Meetings are chaired by the Chair of the Audit Committee or the most senior Audit Committee member if the Chair is unable to attend;
3. Audit Committee's meetings must be attended by at least 2/3 (two-thirds) of the total number of members and may be attended by the Board of Commissioners;
4. The Board of Directors or the Head of Internal Audit may be invited to attend Audit Committee meetings if deemed necessary;
5. Meeting decisions are made with the approval of more than 1/2 (one-half) of the Audit Committee members present;
6. Audit Committee's meetings shall discuss at a least:
   a. Activities that need to be carried out by the Audit Committee in order to perform its duties and functions; and
   b. The results of the Audit Committee's review of the information received;
7. The results of Audit Committee's meetings are recorded in meeting minutes, including any dissenting opinions, which are signed by all Audit Committee's members presented and submitted to the Board of Commissioners.

Frekuensi Rapat dan Tingkat Kehadiran

Pada tahun 2025, rapat Komite Audit telah diselenggarakan dengan frekuensi sebanyak 7 kali. Tingkat kehadiran anggota dalam rapat-rapat tersebut diuraikan dalam tabel berikut:

Meeting Frequency and Attendance Rates

In 2025, Audit Committee's meetings were held 7 times. The attendance rate of members at these meetings is outlined in the following table:

Nama Name	Posisi di Komite Audit Position in the Audit Committee	Jumlah Rapat Tahun 2025 Total Meetings in 2025	Jumlah Kehadiran Total Attendance	Persentase Kehadiran Attendance Percentage
Tanan Herwandi Antonius	Ketua Chairman	7	7	100%
Lanny Bambang	Anggota Member	7	7	100%
Thomas Johannes Angfendy	Anggota Member	7	7	100%

Agenda Rapat

Rapat Komite Audit yang dilaksanakan sepanjang tahun 2025 membahas agenda-agenda sebagai berikut:

Meeting Agenda

Audit Committee's Meetings held in 2025 discussed the following agenda:

Tanggal Date	Agenda Rapat Meeting Agenda
3 Februari 2025 February 3, 2025	I. Pengesahan notulen Rapat Komite Audit & Rapat Bersama Dewan Komisaris dan Direksi sebelumnya; II. Penyajian Laporan Kegiatan Audit Internal Perseroan Caturwulan ke-3 periode tahun 2024; III. Penyajian Laporan Kegiatan Komite Audit selama tahun 2024 dan Rencana Jadwal Rapat tahun 2025; IV. Hal-hal lain. I. Approval of the minutes of the previous Audit Committee Meeting and Joint Meeting of the Board of Commissioners and the Board of Directors; II. Presentation of the Company's 3rd Quarter Internal Audit Activity Report for the 2024 fiscal year; III. Presentation of the Audit Committee Activity Report for 2024 and the 2025 Meeting Schedule Plan; IV. Other matters.
24 Maret 2025 March 24, 2025	I. Pengesahan notulen Rapat Komite Audit & Rapat Dewan Komisaris sebelumnya; II. Penyajian hasil pemeriksaan Laporan Keuangan Perseroan tahun buku 2024 oleh Kantor Akuntan Publik (KAP); III. Persetujuan menerima Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan yang disusun oleh Direksi Perseroan untuk tahun buku 2025; IV. Hal-hal lain. I. Approval of the minutes of the previous Audit Committee Meeting and Board of Commissioners Meeting; II. Presentation of the results of the audit of the Company's Financial Statements for the 2024 fiscal year by the Public Accounting Firm (KAP); III. Approval of the Annual Work Plan and Budget prepared by the Company's Board of Directors for the 2025 fiscal year; IV. Other matters.
29 April 2025 April 29, 2025	I. Pengesahan notulen Rapat Komite Audit & Rapat Bersama Dewan Komisaris dan Direksi sebelumnya; II. Penyajian Laporan Keuangan Perseroan Triwulan ke-1 *(Un-Audited)* tahun 2025; III. Penyajian Rencana Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tahun 2025; IV. Hal-hal lain. I. Approval of the minutes of the previous Audit Committee Meeting and Joint Meeting of the Board of Commissioners and the Board of Directors; II. Presentation of the Company's First Quarter Financial Statements (Unaudited) for 2025; III. Presentation of the Plan for the 2025 Annual General Meeting of Shareholders; IV. Other matters.
21 Mei 2025 May 21, 2025	I. Pengesahan notulen Rapat Komite Audit & Rapat Bersama Dewan Komisaris dan Direksi sebelumnya; II. Penyajian Laporan Kegiatan Audit Internal Perseroan Caturwulan ke-1 periode tahun 2025; III. Penyajian evaluasi kinerja Kantor Akuntan Publik (KAP); IV. Hal-hal lain. I. Approval of the minutes of the previous Audit Committee Meeting and Joint Meeting of the Board of Commissioners and the Board of Directors; II. Presentation of the Company's First Quarter Internal Audit Activity Report for the 2025 fiscal year; III. Presentation of the performance evaluation of the Public Accounting Firm (KAP); IV. Other matters.
30 Juli 2025 July 30, 2025	I. Pengesahan notulen Rapat Komite Audit & Rapat Dewan Komisaris sebelumnya; II. Penyajian Laporan Keuangan Perseroan Triwulan ke-2 *(Un-Audited)* tahun 2025; III. Hal-hal lain. I. Approval of the minutes of the previous Audit Committee Meeting and Board of Commissioners Meeting; II. Presentation of the Company's Unaudited Financial Statements for the Second Quarter of 2025; III. Other matters.

Tanggal Date	Agenda Rapat Meeting Agenda
25 September 2025 September 25, 2025	I. Pengesahan notulen Rapat Komite Audit & Rapat Bersama Dewan Komisaris dan Direksi sebelumnya; II. Penyajian Laporan Kegiatan Audit Internal Perseroan Caturwulan ke-2 periode tahun 2025; III. Hal-hal lain. I. Approval of the minutes of the previous Audit Committee Meeting and Joint Meeting of the Board of Commissioners and the Board of Directors; II. Presentation of the Company's Second Quarter Internal Audit Activity Report for the 2025 fiscal year; III. Other matters.
28 Oktober 2025 October 28, 2025	I. Pengesahan notulen Rapat Komite Audit & Rapat Dewan Komisaris sebelumnya; II. Pengesahan notulen Rapat Komite Audit & Rapat Bersama Dewan Komisaris dan Direksi sebelumnya; III. Penyajian Laporan Keuangan Perseroan Triwulan ke-3 *(Un-Audited)* tahun 2025; IV. Pemberian dispensasi keterlambatan penyampaian oleh Direksi Perseroan atas Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan Perseroan untuk tahun buku 2026 dalam rangka memperoleh persetujuan Dewan Komisaris Perseroan sesuai ketentuan Pasal 36 ayat 1 dan 2 Anggaran Dasar Perseroan; V. Penjelasan mengenai Rencana Kerja Audit Laporan Keuangan tahun buku 2025 oleh Akuntan Publik dan/atau Kantor Akuntan Publik (AP dan/atau KAP); VI. Hal-hal lain. I. Approval of the minutes of the previous Audit Committee Meeting and Board of Commissioners Meeting; II. Approval of the minutes of the previous Audit Committee Meeting and Joint Meeting of the Board of Commissioners and the Board of Directors; III. Presentation of the Company's Third Quarter Financial Statements (Unaudited) for 2025; IV. Granting dispensation for late submission by the Company's Board of Directors regarding the Company's Work Plan and Annual Budget for the 2026 fiscal year in order to obtain approval from the Company's Board of Commissioners in accordance with the provisions of Article 36, paragraphs 1 and 2 of the Company's Articles of Association; V. Explanation regarding the Audit Work Plan for the Financial Statements for the 2025 fiscal year by a Public Accountant and/or Public Accounting Firm (AP and/or KAP); VI. Other matters.

Program Peningkatan Kompetensi Komite Audit
Audit Committee's Competency Development Program

Selama tahun 2025, Perseroan tidak menyelenggarakan kegiatan peningkatan kompetensi bagi anggota Komite Audit, baik berupa pelatihan, lokakarya, maupun program sejenis. Meskipun demikian, Perseroan tetap berkomitmen untuk mendorong penguatan kapasitas anggota Komite Audit, khususnya dalam memperkaya wawasan terkait perkembangan regulasi keuangan dan praktik audit terbaru, agar pelaksanaan fungsi pengawasan tetap berjalan secara efektif dan optimal.

Throughout 2025, the Company did not organize competency development programs for the Audit Committee members, which include trainings, workshops, or other similar programs. However, the Company remains committed to encourage members of the Audit Committee to develop their capacities, particularly to broaden their knowledge related to the developments of financial regulations and the latest audit practices, ensuring an effective and optimal audit function.

Laporan Pelaksanaan Tugas Komite Audit Tahun 2025
Audit Committee Activity Report in 2025

Pelaksanaan tugas dan fungsi Komite Audit senantiasa mengacu pada ketentuan regulasi, khususnya Peraturan OJK No. 55/POJK.04/2015 serta Piagam Komite Audit. Dalam penerapan governansi korporasi, Komite Audit berperan aktif dalam mengawasi efektivitas manajemen risiko dan sistem pengendalian internal, serta memastikan fungsi audit internal berjalan optimal dalam mendukung pencapaian tujuan Perseroan.

Untuk itu, Komite Audit melaksanakan tugas sesuai dengan tanggung jawabnya pada tahun 2025, yang meliputi:

1. Melakukan pemeriksaan terkait informasi keuangan yang akan disebarkan oleh Perseroan seperti laporan keuangan, proyeksi, dan informasi keuangan lainnya;

The implementation of the Audit Committee's duties and functions always refers to regulatory provisions, particularly OJK Regulation No. 55/POJK.04/2015 and the Audit Committee Charter. In the implementation of corporate governance, the Audit Committee actively supervises the effectiveness of risk management and internal control systems, and ensures that the internal audit function operates optimally in supporting the achievement of the Company's objectives.

Therefore, the Audit Committee carries out its duties according to its responsibilities in 2025, which include:

1. Conducting audit of financial information to be disclosed by the Company, such as financial statements, projections, and other financial data;

2. Memeriksa kepatuhan Perseroan terhadap hukum yang berlaku di pasar modal dan hukum lain yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan;
3. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris terkait pengangkatan akuntan publik yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup pekerjaan, dan biaya;
4. Memberikan pendapat independen ketika terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan akuntan publik atas jasa yang diberikan;
5. Mengawasi pelaksanaan pengawasan auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut Direksi atas temuan auditor internal;
6. Melaporkan kepada Dewan Komisaris terkait risiko yang dihadapi Perseroan dan pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan Direksi;
7. Memeriksa dan melaporkan pengaduan yang berkaitan dengan proses pembukuan dan pelaporan keuangan kepada Dewan Komisaris;
8. Menjaga kerahasiaan dokumen, data, dan informasi perusahaan;
9. Memeriksa dan memberikan saran terkait potensi benturan kepentingan Perseroan kepada Dewan Komisaris; serta
10. Membuat, meninjau, dan memperbarui Piagam Komite Audit.

2. Examining the Company's compliance with applicable capital market laws and other laws related to the Company's business activities;
3. Providing recommendations to the Board of Commissioners regarding the appointment of a public accountant, based on independence, scope of work, and fees;
4. Providing independent opinions in the event of disagreements between management and the public accountant regarding the services provided;
5. Supervising the execution of internal audit oversight and monitoring the follow-up actions taken by the Board of Directors on internal audit findings;
6. Reporting to the Board of Commissioners on the risks faced by the Company and the implementation of risk management conducted by the Board of Directors;
7. Reviewing and reporting complaints related to bookkeeping and financial reporting processes to the Board of Commissioners;
8. Maintaining the confidentiality of Company documents, data, and information;
9. Reviewing and providing advice on potential conflicts of interest within the Company to the Board of Commissioners; and
10. Preparing, reviewing, and updating the Audit Committee Charter.

FUNGSI NOMINASI DAN REMUNERASI
NOMINATION AND REMUNERATION FUNCTION

Hingga akhir tahun 2025, Perseroan menilai bahwa pembentukan Komite Nominasi dan Remunerasi belum diperlukan dengan mempertimbangkan kondisi organisasi dan efektivitas mekanisme pengawasan yang ada. Oleh karena itu, pelaksanaan fungsi nominasi dan remunerasi masih dijalankan sepenuhnya oleh Dewan Komisaris. Ketentuan ini sejalan dengan Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten Perusahaan Publik Pasal 11, yang menegaskan bahwa apabila Perseroan tidak membentuk Komite Nominasi dan Remunerasi, maka pelaksanaan prosedur nominasi dan remunerasi menjadi tanggung jawab Dewan Komisaris.

As of the end of 2025, the Company considers that the establishment of a Nomination and Remuneration Committee is not yet necessary, given the condition of the organization and the effectiveness of existing supervision mechanisms. Therefore, the nomination and remuneration function is still fully carried out by the Board of Commissioners. This provision is in line with OJK Regulation No. 34/POJK.04/2014 on the Nomination and Remuneration Committee of Public Companies, Article 11, which stipulates that if the Company does not establish a Nomination and Remuneration Committee, the implementation of nomination and remuneration procedures falls under the responsibility of the Board of Commissioners.

Pedoman Pelaksanaan Fungsi Nominasi dan Remunerasi
Implementation Guidelines for Nomination and Remuneration Function

Pelaksanaan fungsi nominasi dan remunerasi oleh Dewan Komisaris berpedoman pada peraturan dan kebijakan berikut:

1. Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten Perusahaan Publik.
2. Pedoman Kerja Dewan Komisaris.

The Board of Commissioners performs the nomination and remuneration function in accordance with the following regulations and policies:

1. OJK Regulation No. 34/POJK.04/2014 on the Nomination and Remuneration Committee of Public Companies.
2. Board of Commissioners' Charter.

Dewan Komisaris melaksanakan fungsi nominasi dan remunerasi sesuai dengan Pedoman Kerja (*Board Charter*) yang telah ditetapkan oleh Perseroan. Fungsi ini mencakup penentuan kebijakan nominasi untuk memastikan pemilihan anggota Direksi dan Dewan Komisaris dilakukan secara transparan, adil, dan berdasarkan kebutuhan strategis Perseroan. Selain itu, Dewan Komisaris bertanggung jawab menetapkan kebijakan remunerasi yang mencerminkan kontribusi, tanggung jawab, dan kinerja individu dalam mendukung pencapaian tujuan Perseroan.

The Board of Commissioners performs the nomination and remuneration functions in accordance with the Board Charter established by the Company. This function covers the establishment of nomination policies to ensure the selection of members of the Board of Directors and the Board of Commissioners is conducted transparently, fairly, and based on the Company's strategic needs. In addition, the Board of Commissioners is responsible for establishing remuneration policies that reflect individual contributions, responsibilities, and performance in supporting the achievement of the Company's objectives.

Tugas dan Tanggung Jawab Fungsi Nominasi dan Remunerasi
Duties and Responsibilities of the Nomination and Remuneration Function

Tugas dan tanggung jawab yang dilakukan Dewan Komisaris perihal fungsi nominasi dan remunerasi, yaitu:

1. Menyusun kriteria dan prosedur penyeleksian nominasi;
2. Menyeleksi calon anggota Direksi dan Dewan Komisaris;
3. Menentukan remunerasi untuk anggota Direksi dan Dewan Komisaris; serta
4. Menentukan dan melaksanakan pengawasan atas kebijakan nominasi dan remunerasi bagi Direksi dan Dewan Komisaris.

The duties and responsibilities performed by the Board of Commissioners regarding the nomination and remuneration function are as follows:

1. Establishing selection criteria and procedures for nominations;
2. Selecting candidates for the Board of Directors and the Board of Commissioners;
3. Determining remuneration for members of the Board of Directors and the Board of Commissioners; and
4. Establishing and supervising the nomination and remuneration policies for the Board of Directors and the Board of Commissioners.

Kebijakan dan Frekuensi Rapat Fungsi Nominasi dan Remunerasi
Nomination and Remuneration Function's Meeting Policy and Frequency

Fungsi Nominasi dan Remunerasi dilaksanakan langsung oleh Dewan Komisaris. Pembahasan mengenai fungsi ini tidak dilakukan dalam rapat terpisah, melainkan menjadi bagian dari agenda Rapat Dewan Komisaris.

Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris menyelenggarakan rapat sebanyak 6 kali dengan tingkat kehadiran rata-rata 100%. Informasi lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Rapat Dewan Komisaris dapat dilihat pada Bab Tata Kelola, Subbab Dewan Komisaris.

The Nomination and Remuneration Function is carried out directly by the Board of Commissioners. Discussions regarding this function are not conducted in separate meetings but are part of the agenda of the Board of Commissioners' meetings.

Throughout 2025, the Board of Commissioners held 6 meetings with an average attendance rate of 100%. Further information regarding the organization of the Board of Commissioners' meetings can be found in the Governance Chapter, Board of Commissioners Subchapter.

Laporan Pelaksanaan Tugas Fungsi Nominasi dan Remunerasi Tahun 2025
Nomination and Remuneration Function's Activity Report in 2025

Dewan Komisaris sepanjang tahun buku 2025 melaksanakan berbagai aktivitas dalam rangka pelaksanaan fungsi Nominasi dan Remunerasi, yang meliputi:

1. Melakukan identifikasi dan evaluasi terhadap kandidat anggota Dewan Komisaris dan Direksi dengan mempertimbangkan kompetensi, pengalaman, serta integritas yang diperlukan untuk mendukung visi dan tujuan Perseroan.
2. Memantau dan mengevaluasi kinerja Dewan Komisaris dan Direksi secara menyeluruh, serta memberikan rekomendasi dan saran konstruktif yang bertujuan untuk peningkatan efektivitas dan pengembangan berkelanjutan.
3. Menyusun dan menetapkan kebijakan remunerasi yang wajar, adil, dan proporsional bagi Dewan Komisaris dan Direksi, dengan mempertimbangkan pencapaian kinerja serta kontribusi terhadap Perseroan.

Throughout the 2025 fiscal year, the Board of Commissioners carried out various activities related to the implementation of the Nomination and Remuneration functions, including:

1. Identifying and evaluating candidates for the Board of Commissioners and the Board of Directors by considering the competencies, experience, and integrity required to support the Company's vision and objectives.
2. Monitoring and evaluating the overall performance of the Board of Commissioners and the Board of Directors, as well as providing recommendations and constructive suggestions aimed at enhancing effectiveness and fostering sustainable development.
3. Drafting and establishing fair, equitable, and proportional remuneration policies for the Board of Commissioners and the Board of Directors, taking into account performance achievements and contributions to the Company.

SEKRETARIS PERUSAHAAN
CORPORATE SECRETARY

Sekretaris Perusahaan berperan sebagai penghubung antara Perseroan dengan pemegang saham, regulator, dan pemangku kepentingan lainnya. Fungsi ini dijalankan untuk memastikan keterbukaan informasi, kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan, serta penerapan prinsip governansi korporat. Selain itu, Sekretaris Perusahaan bertanggung jawab menyediakan informasi yang akurat dan tepat waktu, mendukung kelancaran komunikasi korporat, serta memfasilitasi pelaksanaan tugas Dewan Komisaris dan Direksi dalam aspek kepatuhan dan hubungan eksternal.

The Corporate Secretary serves as a liaison between the Company and shareholders, regulators, and other stakeholders. This function is carried out to ensure transparency of information, compliance with laws and regulations, and the implementation of corporate governance principles. Furthermore, the Corporate Secretary is responsible for providing accurate and timely information, facilitating efficient corporate communication, and supporting the Board of Commissioners and the Board of Directors in fulfilling their duties related to compliance and external relations.

Dasar Hukum
Legal Basis

Penunjukan dan pelaksanaan fungsi Sekretaris Perusahaan berlandaskan pada ketentuan regulasi yang berlaku, yang menjadi acuan dalam memastikan kepatuhan serta penerapan prinsip governansi korporat. Dasar hukum tersebut antara lain:

1. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Emiten atau Perusahaan Publik.
2. Anggaran Dasar Perseroan.
3. Surat Keputusan Direksi No. 085/CDCCKC/h/V/12-CTRA.

The appointment and performance of the Corporate Secretary's functions are based on applicable regulatory provisions, which serve as a reference in ensuring compliance and the application of corporate governance principles. These legal provisions include:

1. Financial Services Authority Regulation No. 35/POJK.04/2014 regarding the Corporate Secretary of Issuers or Public Companies.
2. The Company's Articles of Association.
3. Board of Directors Decree No. 085/CDCCKC/h/V/12-CTRA.

Tugas dan Tanggung Jawab Sekretaris Perusahaan
Duties and Responsibilities of the Corporate Secretary

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perseroan dan Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2014 adalah sebagai berikut:

1. Memberikan informasi kepada publik khususnya pemegang saham, mengenai kondisi Perseroan termasuk kegiatan maupun transaksi material yang dapat memengaruhi kondisi Perseroan.
2. Mengikuti perkembangan pasar modal, khususnya peraturan-peraturan terkini yang berlaku di pasar modal.
3. Bertindak sebagai penghubung (*liaison officer*) antara Perseroan dengan regulator, investor, dan publik.
4. Memberikan saran dan masukan kepada Direksi Perseroan dalam hal kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta memastikan kepatuhan Perseroan terhadap ketentuan dari para regulator.
5. Mendukung Direksi dan Dewan Komisaris dalam pengawasan penerapan prinsip governansi korporat di Perseroan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, meliputi:
    a. Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Perseroan;
    b. Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan dan Bursa Efek Indonesia secara tepat waktu;
    c. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
    d. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris; serta

Duties and responsibilities of the Corporate Secretary, as stipulated in the Company's Articles of Association and OJK Regulation No. 35/POJK.04/2014, are as follows:

1. Providing information to the public, particularly shareholders, regarding the Company's condition, including activities and material transactions that may affect the Company's condition.
2. Monitoring developments in the capital market, particularly the latest regulations in effect in the capital market.
3. Acting as a liaison officer between the Company and regulators, investors, and the public.
4. Providing advice and input to the Company's Board of Directors regarding compliance with applicable laws and regulations, and ensuring the Company's compliance with regulatory requirements.
5. Supporting the Board of Directors and the Board of Commissioners in overseeing the implementation of corporate governance principles within the Company in accordance with applicable laws and regulations, including:
    a. Disclosure of information to the public, including the availability of information on the Company's website;
    b. Timely submission of reports to the Financial Services Authority and the Indonesia Stock Exchange;
    c. Organization and documentation of General Meeting of Shareholders;
    d. Organization and documentation of Board of Directors and/or Board of Commissioners meetings; and

e. Pelaksanaan program orientasi bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
6. Membuat laporan berkala mengenai pelaksanaan fungsi Sekretaris Perusahaan kepada Direksi dan ditembuskan kepada Dewan Komisaris sedikitnya sekali dalam setahun.
7. Memelihara kerahasiaan dokumen, data, dan informasi kecuali dalam rangka memenuhi kewajiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.

e. Holding orientation programs for the Board of Directors and/or the Board of Commissioners.
6. Preparing periodic reports on the performance of the Corporate Secretary's functions for the Board of Directors with a copy to the Board of Commissioners at least once a year.
7. Maintaining the confidentiality of documents, data, and information, except when fulfilling obligations in accordance with laws and regulations or as otherwise specified in laws and regulations.

Profil Sekretaris Perusahaan
Corporate Secretary's Profile

Tulus Santoso
Sekretaris Perusahaan/Corporate Secretary

Warga Negara Indonesia, berusia 65 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian Citizen, aged 65 years old, domiciled in Jakarta

Dasar Hukum Penunjukan Legal Basis of Appointment	Surat Keputusan Direksi No. 085/CDCCKC/h/V/12-CTRA Board of Directors' Decree No. 085/CDCCKC/h/V/12-CTRA

Profil lengkap Tulus Santoso yang juga menjabat sebagai Direktur Perseroan telah diuraikan pada Bab Profil Perusahaan, Subbab Profil Direksi.
The complete profile of Tulus Santoso, who also serves as a Director of the Company, is presented in the Company Profile Chapter, under the Board of Directors' Profile Subchapter.



Program Peningkatan Kompetensi Sekretaris Perusahaan
Corporate Secretary's Competency Development Program

Perseroan memfasilitasi program peningkatan kompetensi Sekretaris Perusahaan melalui seminar, *workshop*, dan pelatihan profesional yang relevan dengan regulasi, dinamika bisnis, serta perkembangan industri, guna memperkuat peran dalam keterbukaan informasi, kepatuhan regulasi, dan penerapan praktik governansi korporat.

Informasi mengenai program pelatihan dan pengembangan kompetensi tahun 2025 yang diikuti Sekretaris Perusahaan, yang juga merangkap sebagai Direktur Perseroan, telah disajikan pada Bab Governansi Korporat, Subbab Direksi, bagian Program Pengembangan Keahlian Direksi dalam Laporan Tahunan ini.

The Company facilitates a competency development program for the Corporate Secretary through seminars, workshops, and professional training relevant to regulations, business dynamics, and industry developments, with the aim of strengthening the role in information disclosure, regulatory compliance, and the implementation of corporate governance practices.

Information regarding the 2025 competency training and development program attended by the Corporate Secretary, who also serves as a Director of the Company, is presented in the Corporate Governance Chapter, Board of Directors Subchapter, under the Board of Directors Competency Development Program section of this Annual Report.

Pelaksanaan Tugas Sekretaris Perusahaan
Implementation of Corporate Secretary's Duties

Sepanjang tahun 2025, Sekretaris Perusahaan melaksanakan fungsi dengan menjalankan tugas sesuai tanggung jawabnya, meliputi:
1. Membantu penyelenggaraan RUPS Tahunan pada 17 Juni 2025.
2. Mengelola jadwal dan koordinasi rapat Direksi dan Dewan Komisaris guna mendukung komunikasi serta pengambilan keputusan yang efisien.
3. Menyampaikan informasi transparan kepada publik dan pemegang saham terkait kondisi serta aktivitas material Perseroan.
4. Menjadi penghubung dengan regulator, investor, dan publik, memastikan kepatuhan terhadap peraturan serta menjaga hubungan yang harmonis.

Throughout 2025, the Corporate Secretary performed his duties in accordance with his responsibilities, including:

1. Assisting in the organization of the Annual GMS on June 17, 2025.
2. Managing the schedule and coordination of Board of Directors and Board of Commissioners meetings to ensure efficient communication and decision-making.
3. Providing transparent information to the public and shareholders regarding the Company's condition and material activities.
4. Serving as a liaison with regulators, investors, and the public, ensuring compliance with regulations and maintaining harmonious relationships.

UNIT AUDIT INTERNAL
INTERNAL AUDIT UNIT

Unit Audit Internal merupakan bagian dari struktur pengawasan Perseroan yang berfungsi memberikan keyakinan atas efektivitas sistem pengendalian internal serta mendukung penerapan governansi korporat, sekaligus menjadi mitra strategis bagi manajemen dalam menjaga integritas operasional.

The Internal Audit Unit is part of the Company's supervision structure, functioning to provide assurance regarding the effectiveness of the internal control system and to support the implementation of corporate governance, while also serving as a strategic partner for management in maintaining operational integrity.

Dasar Hukum
Legal Basis

Pelaksanaan fungsi Audit Internal Perseroan berlandaskan pada kerangka hukum dan pedoman governansi korporat yang berlaku. Landasan ini memastikan independensi, efektivitas, serta konsistensi peran Audit Internal dalam mendukung penerapan governansi korporat di lingkungan Perseroan. Dasar hukum yang digunakan mencakup:

1. Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.
2. Pedoman Umum Governansi Korporat Indonesia (PUGKI) 2021 yang diterbitkan oleh KNKG.
3. Anggaran Dasar Perseroan.
4. Piagam Audit Internal Perseroan.

The Company's Internal Audit function is carried out based on applicable legal frameworks and corporate governance guidelines. These frameworks ensure the independency, effectiveness, and consistency of the Internal Audit role in supporting the implementation of corporate governance within the Company. The legal basis includes:

1. OJK Regulation No. 56/POJK.04/2015 on the Establishment and Guidelines for the Preparation of the Internal Audit Unit Charter.
2. General Guidelines for Indonesian Corporate Governance (PUGKI) 2021 issued by KNKG.
3. The Company's Articles of Association.
4. The Company's Internal Audit Charter.

Piagam Audit Internal
Internal Audit's Charter

Perseroan telah menyusun Piagam Audit Internal sebagai pedoman kerja dan dasar operasional Unit Audit Internal. Penyusunan piagam ini merupakan bentuk kepatuhan terhadap ketentuan Pasal 9 Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015, yang mewajibkan setiap perseroan memiliki Piagam Audit Internal. Piagam tersebut mencakup berbagai ketentuan, antara lain:

1. Misi;
2. Lingkup Tugas;
3. Struktur dan Kedudukan;
4. Tugas dan Tanggung Jawab;
5. Wewenang;
6. Kode Etik;
7. Pertanggungjawaban.

The Company has drafted an Internal Audit's Charter as a work guideline and operational basis for the Internal Audit Unit. This charter was drafted in compliance with Article 9 of OJK Regulation No. 56/POJK.04/2015, which requires every company to have an Internal Audit Charter. The charter includes various provisions, such as:

1. Mission;
2. Scope of Duties;
3. Structure and Status;
4. Duties and Responsibilities;
5. Authority;
6. Code of Conduct;
7. Accountability.

Piagam ini ditetapkan oleh Direksi dan disetujui oleh Dewan Komisaris dan ditinjau secara berkala untuk memastikan kesesuaian dengan dinamika bisnis maupun perubahan regulasi. Sebagai wujud komitmen terhadap keterbukaan informasi, Piagam Audit Internal dipublikasikan melalui situs resmi Perseroan.

This Charter is established by the Board of Directors, approved by the Board of Commissioners, and reviewed periodically to ensure alignment with business dynamics and regulatory changes. As a sign of our commitment to transparency, the Internal Audit Charter is published on the Company's official website.

Tugas dan Tanggung Jawab Audit Internal
Duties and Responsibilities of Internal Audit

1. Menyusun dan melaksanakan Rencana Audit Internal Tahunan.
2. Menguji dan mengevaluasi pengendalian internal serta sistem manajemen risiko.
3. Menilai efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, SDM, pemasaran, TI, dan lainnya.
4. Memberikan saran perbaikan dan informasi objektif kepada manajemen.
5. Membuat dan menyampaikan laporan hasil audit kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris.
6. Memantau, menganalisis, dan melaporkan tindak lanjut rekomendasi perbaikan.
7. Bekerja sama dengan Komite Audit.
8. Menyusun program evaluasi mutu kegiatan audit internal.
9. Melakukan pemeriksaan khusus bila diperlukan.

1. Develop and implement the Annual Internal Audit Plan.
2. Test and evaluate internal controls and risk management systems.
3. Assess the efficiency and effectiveness of financial, accounting, operational, HR, marketing, IT, and other functions.
4. Provide recommendations for improvement and objective information to management.
5. Prepare and submit audit reports to the President Director and the Board of Commissioners.
6. Monitor, analyze, and report on the follow-up of improvement recommendations.
7. Collaborate with the Audit Committee.
8. Prepare a quality evaluation program for internal audit activities.
9. Conduct special audits when necessary.

Wewenang Audit Internal
Internal Audit Authority

1. Mengakses seluruh informasi yang relevan tentang perusahaan terkait dengan tugas dan fungsinya.
2. Melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit.
3. Mengadakan rapat secara berkala dan insidental dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit.
4. Melakukan koordinasi kegiatan audit dengan kegiatan auditor eksternal.
5. Mengalokasikan sumber daya manusia, menentukan frekuensi, memilih subyek, menentukan cakupan tugas, dan menerapkan teknik yang dibutuhkan untuk mencapai sasaran audit.

1. Access all relevant information about the company related to its duties and functions.
2. Communicate directly with the Board of Directors, the Board of Commissioners, and/or the Audit Committee, as well as members of the Board of Directors, the Board of Commissioners, and/or the Audit Committee.
3. Hold regular and ad hoc meetings with the Board of Directors, the Board of Commissioners, and/or the Audit Committee.
4. Coordinate audit activities with external auditors.
5. Allocate human resources, determine the frequency, select subjects, define the scope of duties, and apply the techniques necessary to achieve audit objectives.

Ruang Lingkup Tugas
Scope of Responsibilities

Ruang lingkup tugas Audit Internal mencakup:
1. Risiko telah cukup diidentifikasi dan dikelola.
2. Interaksi dengan para pihak pengelola berlangsung sesuai semestinya.
3. Informasi penting keuangan, manajerial, dan operasional adalah akurat, andal, dan tepat waktu.
4. Tindakan karyawan sesuai dengan kebijakan, standar, prosedur, hukum, dan peraturan yang berlaku.
5. Sumber daya diperoleh secara ekonomis, digunakan secara efisien, dan cukup terlindungi.
6. Program, rencana, dan sasaran dapat dicapai.
7. Kualitas dan perbaikan yang berkesinambungan terpelihara di dalam proses pengendalian Perseroan.
8. Peraturan dan undang-undang penting yang berpengaruh terhadap Perseroan telah diketahui dan diperhatikan secara layak.

Selama proses audit, peluang perbaikan atas pengendalian manajemen, efisiensi operasional, dan citra Perseroan dapat diidentifikasi dan disampaikan kepada jenjang manajemen yang relevan.

The scope of Internal Audit responsibilities includes:
1. Risks have been adequately identified and managed.
2. Interactions with management occur accordingly.
3. Critical financial, managerial, and operational information is accurate, reliable, and timely.
4. Employee actions comply with applicable policies, standards, procedures, laws, and regulations.
5. Resources are acquired economically, used efficiently, and protected adequately.
6. Programs, plans, and objectives are achievable.
7. Quality and continuous improvement are maintained within the Company's control processes.
8. Important laws and regulations affecting the Company are known and appropriately addressed.

During the audit process, opportunities for improvement regarding management controls, operational efficiency, and the Company's reputation can be identified and communicated to the relevant management levels.

Struktur, Kedudukan, dan Komposisi Unit Audit Internal
Structure, Position, and Composition of the Internal Audit Unit

Unit Audit Internal dalam struktur organisasi Perseroan berada di bawah Direksi dan memiliki kedudukan sesuai dengan ketentuan dalam Piagam Audit Internal. Fungsi ini dipimpin oleh Kepala Audit Internal yang diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Utama dengan persetujuan Dewan Komisaris.

Kepala Audit Internal bertanggung jawab langsung kepada Direktur Utama, dan dalam pelaksanaan tugasnya didukung oleh Auditor Internal. Auditor Internal bertanggung jawab secara langsung kepada Kepala Audit Internal, sehingga alur pelaporan dan koordinasi tetap terjaga secara jelas dan efektif. Per 31 Desember 2025, Audit Internal Perseroan didukung oleh 25 orang internal auditor.

Untuk menjaga independensi dan objektivitas, anggota Unit Audit Internal tidak diperkenankan merangkap tugas maupun jabatan yang berkaitan dengan kegiatan operasional Perseroan maupun entitas anak.

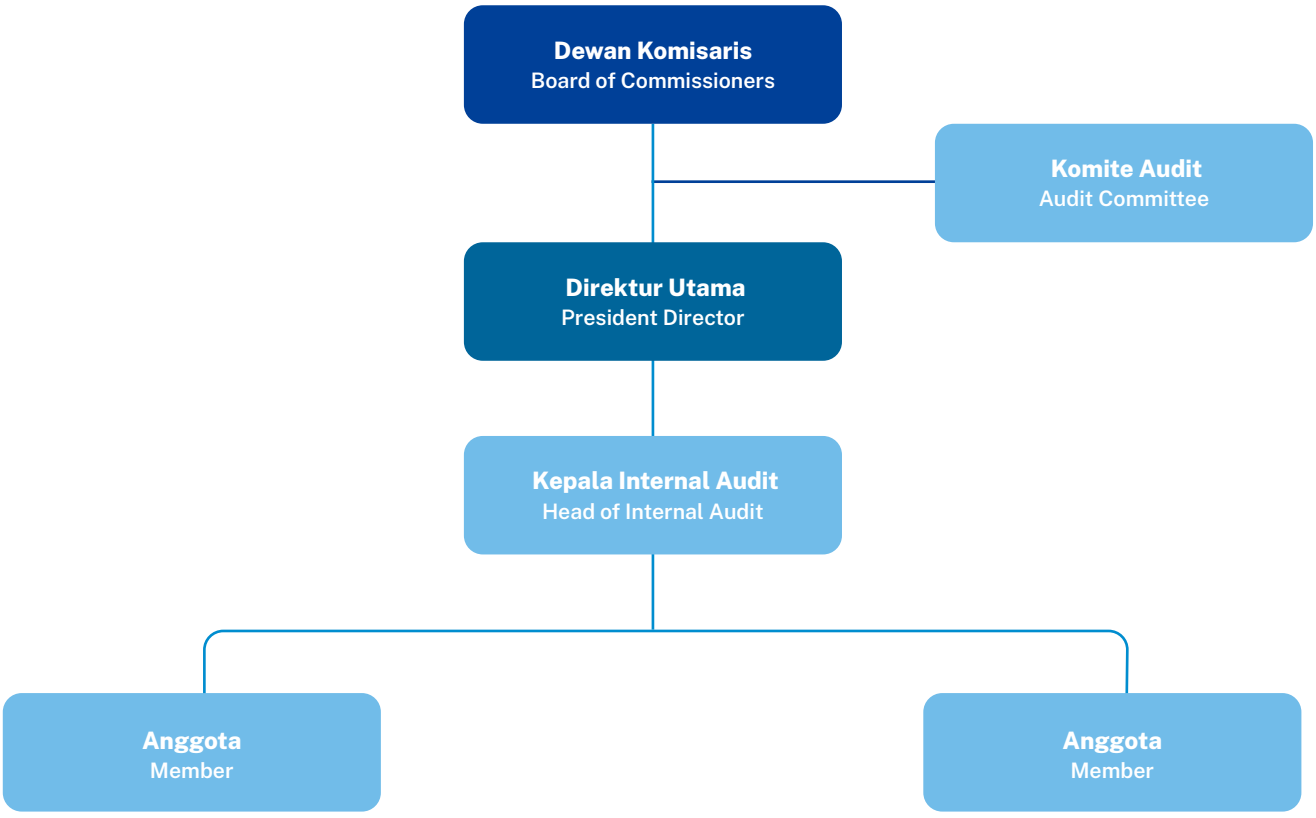
Hubungan pelaporan, kedudukan, serta komposisi Unit Audit Internal dalam organisasi Perseroan dapat dilihat pada bagan struktur di bawah ini:

Within the Company's organizational structure, the Internal Audit Unit reports to the Board of Directors and holds a position in accordance with the provisions of the Internal Audit Charter. This function is led by the Head of Internal Audit, who is appointed and dismissed by the President Director with the approval of the Board of Commissioners.

The Head of Internal Audit reports directly to the President Director, and is supported by Internal Auditors in carrying out his duties. Internal Auditors are directly responsible to the Head of Internal Audit, ensuring that reporting lines and coordination remain clear and effective. As of December 31, 2025, the Company's Internal Audit function is supported by 25 internal auditors.

To maintain independency and objectivity, members of the Internal Audit Unit are not permitted to hold concurrent duties or positions related to the operational activities of the Company or its subsidiaries.

The reporting relationships, position, and composition of the Internal Audit Unit within the Company's organization can be seen in the organizational chart below:



Profil Kepala Audit Internal
Profile of Head of Internal Audit

Yenny Harijanto
Kepala Audit Internal/Head of Internal Audit



Warga Negara Indonesia, berusia 52 tahun, berdomisili di Jakarta.
Indonesian Citizen, aged 52 years old, domicile in Jakarta

Dasar Hukum Pengangkatan Legal Basis of Appointment	Surat Keputusan Direksi No. 006/SK-Pro/CG/II/2025, tanggal 1 Februari 2025 Board of Directors Decree No. 006/SK-Pro/CG/II/2025, dated February 1, 2025.	
Riwayat Pendidikan Education Background	Sarjana Akuntansi dari Universitas Trisakti Bachelor of Accounting from Trisakti University	
Rangkap Jabatan Concurrent Position	Tidak merangkap jabatan di Perseroan dan perusahaan atau institusi lain	Has no concurrent positions in the Company and other companies or institutions
Riwayat Pekerjaan Work Experience	• Manajer Audit (2002-2010) • Manajer Senior Audit Internal (2010 – 2018) • Manajer Umum (2018 - 2025)	• Audit Manager (2002-2010) • Senior Internal Audit Manager (2010 – 2018) • General Manager (2018 - 2025)
Hubungan Afiliasi Affiliate Relationship	Tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, dan kekeluargaan dengan anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, ataupun pemegang saham utama dan pengendali.	Has no financial, management, and family relations with members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors, or major and controlling shareholders.

Kualifikasi dan Sertifikasi Profesi Audit Internal
Internal Audit's Professional Qualifications and Certifications

Untuk memastikan efektivitas pelaksanaan fungsi pengawasan, Audit Internal Perseroan dijalankan oleh individu yang memiliki latar belakang pendidikan dan pengalaman sesuai standar profesi, serta didukung dengan sertifikasi yang diakui secara nasional maupun internasional.

Hingga akhir tahun 2025, Auditor Internal telah memiliki kualifikasi dengan sertifikasi yang sesuai dengan kebutuhan audit internal dan standar profesi yang berlaku. Informasi mengenai kualifikasi Auditor Internal disajikan pada tabel berikut:

To ensure the effectiveness of the oversight function, the Company's Internal Audit is carried out by individuals whose educational background and experience are in line with professional standards, and possess national and international certifications.

As of the end of 2025, Internal Auditors have obtained qualifications with certifications that meet the requirements of internal audit and applicable professional standards. Information regarding the qualifications of Internal Auditors is presented in the following table:

Sertifikasi Certifications	Lembaga Penerbit Sertifikasi Certification Issuer	Tahun Penerbitan Year of Issuance	Jumlah Pemegang Sertifikat Number of Certificate Holder
Certified Risk Management Professional (CRMP)	Lembaga Sertifikasi Profesi Manajemen Risiko (LSPMR) Risk Management Professional Certification Agency (LSPMR)	2024	19 orang/people

Rapat Audit Internal
Internal Audit Meeting

Kebijakan Rapat

Unit Audit Internal memiliki wewenang untuk menyelenggarakan rapat secara berkala maupun insidental bersama Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Peraturan OJK No. 56/POJK.04/2015. Rapat Audit Internal dilakukan minimal 3 kali dalam 1 tahun. Rapat ini menjadi sarana koordinasi, evaluasi, dan pemantauan atas program kerja audit, sehingga pelaksanaan kegiatan berlangsung terarah dan mendukung pencapaian tujuan organisasi.

Meeting Policy

The Internal Audit Unit has the authority to hold regular or incidental meetings with the Board of Directors, Board of Commissioners, and/or Audit Committee as stipulated in Article 8 of OJK Regulation No. 56/POJK.04/2015. The Internal Audit holds meetings at least 3 times a year. These meetings serve as a foum to coordinate, evaluate, and monitor the implementation audit programs, thereby ensuring a targeted audit that supports the achievement of the organization's goals.

Frekuensi Rapat dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit
Sepanjang tahun 2025, rapat Audit Internal bersama Komite Audit, Dewan Komisaris, dan Direksi terlaksana sebanyak 3 kali.

Frequency of Meetings with the Board of Directors, Board of Commissioners, and/or Audit Committee
Throughout 2025, the Internal Audit Unit held meetings with the Audit Committee, Board of Commissioners, and Board of Directors 3 times.

Program Peningkatan Kompetensi Audit Internal
Internal Audit Competency Development Program

Komitmen Perseroan terhadap peningkatan kompetensi Audit Internal diwujudkan dengan menjadi fasilitator berbagai program pelatihan dan pengembangan keahlian. Upaya ini merupakan bagian dari strategi berkelanjutan untuk memperkuat peran Audit Internal. Program peningkatan kompetensi mencakup kegiatan seperti seminar, *workshop*, dan pelatihan profesional yang relevan dengan regulasi, dinamika bisnis, serta perkembangan industri.

The Company's commitment to improving Internal Audit competencies is realized by facilitating various training and professional development programs. These initiatives are part of a sustainable strategy to strengthen the role of Internal Audit. The competency development program includes activities such as seminars, workshops, and professional training relevant to regulations, business dynamics, and industry developments.

Sepanjang tahun 2025, Audit Internal telah berpartisipasi dalam sejumlah pelatihan dan program peningkatan kompetensi, yang secara rinci ditampilkan dalam tabel berikut:

Throughout 2025, Internal Audit participated in a number of training sessions and competency development programs, as detailed in the following table:

Modul Pelatihan Training Module	Jumlah Peserta Number of Participants	Penyelenggara Organizer
Peran Digital Forensik dalam Penanganan dan Pengungkapan Kejahatan Keuangan. The Role of Digital Forensics in the Investigation and Detection of Financial Crimes.	1	Otoritas Jasa Keuangan (OJK)
Membangun Sistem *Whistleblowing* yang Efektif dan Berintegritas Berbasis ISO 37002:2021. Building an Effective and Ethical Whistleblowing System Based on ISO 37002:2021.	1	Indonesia Corporate Secretary Association (ICSA)

Laporan Pelaksanaan Kegiatan Audit Internal
Internal Audit Activity Report

Untuk tahun buku 2025, Audit Internal telah mengaudit sebanyak 37 proyek residensial, 15 proyek komersial, dan 5 proyek rumah sakit/klinik.

In the 2025 fiscal year, the Internal Audit has audited 37 residential projects, 15 commercial projects, and 5 hospital/clinic projects.

AKUNTAN PUBLIK
PUBLIC ACCOUNTANT

Sebagai perusahaan publik, Perseroan wajib mematuhi ketentuan peraturan yang berlaku, termasuk penggunaan jasa Auditor Eksternal atau Akuntan Publik dari Kantor Akuntan Publik yang ditunjuk untuk melakukan audit atas laporan keuangan konsolidasian. Penunjukan KAP dilakukan dengan mengacu pada Peraturan OJK No. 9 Tahun 2023 tentang Penggunaan Jasa Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik dalam Kegiatan Jasa Keuangan, Anggaran Dasar Perseroan, serta keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Tahunan.

As a public company, the Company is required to comply with applicable regulations, including the use of External Auditors or Public Accountants from the appointed Public Accounting Firm to audit the consolidated financial statements. The appointment of the Public Accounting Firm is made in accordance with OJK Regulation No. 9 of 2023 on the Use of Public Accountants and Public Accounting Firms in Financial Services Activities, the Company's Articles of Association, and the resolution of the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS).

Dalam RUPS Tahunan yang diselenggarakan pada 17 Juni 2025, pemegang saham menyetujui penunjukan Akuntan Publik dan/atau Kantor Akuntan Publik Liana Ramon Xenia & Rekan (LRX) untuk melakukan audit atas laporan keuangan konsolidasian tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2025. Proses penunjukan tersebut telah mempertimbangkan rekomendasi Komite Audit, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 POJK No. 9/2023. Informasi mengenai profil Kantor Akuntan Publik dan Akuntan Publik tercantum dalam Bab Profil Perusahaan, Subbab Informasi Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik pada Laporan Tahunan ini.

At the Annual GMS held on June 17, 2025, shareholders approved the appointment of Public Accountant and/or Public Accounting Firm Liana Ramon Xenia & Partners (LRX) to audit the consolidated financial statements for the fiscal year ending December 31, 2025. This appointment process has considered the recommendations of the Audit Committee, as stipulated in Article 3 of POJK No. 9/2023. Information regarding the profiles of the Public Accounting Firm and the Public Accountant is included in the Company Profile Chapter, under the Public Accountant and Public Accounting Firm Information Sub-chapter of this Annual Report.

SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL
INTERNAL CONTROL SYSTEM

Sistem Pengendalian Internal merupakan proses berkesinambungan yang melibatkan seluruh lapisan organisasi. Penerapannya ditujukan untuk memberikan keyakinan yang memadai bahwa seluruh sasaran organisasi dapat dicapai secara efektif dan efisien.

The Internal Control System is a continuous process that involves all levels of the organization. Its implementation is intended to provide reasonable assurance that all organizational objectives can be achieved effectively and efficiently.

Sistem Pengendalian Keuangan dan Operasional
Financial and Operational Control System

Perseroan menerapkan sistem pengendalian keuangan dan operasional sesuai ketentuan untuk memastikan aktivitas usaha berjalan efisien, transparan, dan berkelanjutan. Pengendalian keuangan dilakukan melalui pencatatan akurat, pelaporan sesuai prinsip akuntansi, dan pengawasan transaksi, sedangkan pengendalian operasional menekankan konsistensi prosedur, optimalisasi sumber daya, serta mitigasi risiko. Dewan Komisaris, Direksi, dan manajemen berperan aktif mengawasi efektivitas sistem guna mendukung kepatuhan, kualitas, dan keberlanjutan kinerja Perseroan.

The Company implements financial and operational control systems in accordance with regulations to ensure business activities are conducted efficiently, transparently, and sustainably. Financial controls are carried out through accurate recording, reporting based on accounting principles, and transaction monitoring, while operational controls emphasize procedural consistency, resource optimization, and risk mitigation. The Board of Commissioners, the Board of Directors, and management actively supervise the effectiveness of the system to support compliance, quality, and the sustainability of the Company's performance.

Kepatuhan terhadap Peraturan Perundang-Undangan
Compliance with Laws and Regulations

Perseroan menempatkan kepatuhan terhadap peraturan sebagai prioritas dengan menyusun kebijakan dan prosedur sesuai regulasi OJK, Bursa Efek Indonesia, dan ketentuan lain yang relevan. Untuk menjamin kepatuhan, Perseroan menerapkan sistem pemantauan regulasi yang secara aktif mengidentifikasi perubahan hukum dan menyesuaikan kebijakan internal melalui koordinasi lintas fungsi, sehingga setiap unit kerja memahami kewajiban hukum dalam aktivitasnya.

The Company places compliance with regulations as a priority by establishing policies and procedures in accordance with OJK regulations, the Indonesia Stock Exchange, and other relevant provisions. To ensure compliance, the Company implements a regulatory monitoring system that actively identifies legal changes and adjusts internal policies through cross-functional coordination, so that every work unit understands its legal obligations in its activities.

Kesesuaian Sistem Pengendalian Internal dengan COSO (*Internal Control Framework*)
Alignment of the Internal Control System with COSO (Internal Control Framework)

Dalam rangka memperkuat praktik governansi korporat, Perseroan telah menerapkan sistem pengendalian internal yang berlandaskan kerangka COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*). Kerangka ini menekankan lima komponen utama, yaitu lingkungan pengendalian, penilaian risiko, aktivitas pengendalian, informasi dan komunikasi, serta pemantauan.

Penerapan kerangka COSO di Perseroan diwujudkan melalui lima komponen utama yang saling melengkapi dan mendukung pencapaian tujuan usaha, yaitu:

1. **Lingkungan Pengendalian**
   Menjadi dasar yang membentuk arah, budaya, dan kesadaran pengendalian di seluruh organisasi. Faktor yang memengaruhi antara lain nilai etika, komitmen terhadap kompetensi, peran Direksi dan Komite Audit, gaya kepemimpinan, struktur organisasi, pemberian wewenang dan tanggung jawab, serta kebijakan manajemen sumber daya manusia.

2. **Penilaian Risiko**
   Berfungsi untuk mengidentifikasi dan menganalisis risiko yang relevan dengan kegiatan usaha, sehingga langkah mitigasi dapat ditetapkan sesuai karakteristik bisnis Perseroan.
3. **Kegiatan Pengendalian**
   Merupakan kebijakan dan prosedur yang dirancang untuk memberikan keyakinan bahwa langkah pengendalian dijalankan secara konsisten. Komponen ini memastikan tindakan yang diperlukan dalam mengurangi atau menanggulangi risiko dapat dilaksanakan secara efektif di seluruh unit usaha.
4. **Informasi dan Komunikasi**
   Menjamin tersedianya informasi yang relevan dan andal, khususnya dalam pelaporan keuangan sesuai prinsip akuntansi yang berlaku. Sistem akuntansi mendukung pencatatan, pengklasifikasian, dan pelaporan transaksi secara tepat waktu, serta menjaga akuntabilitas aset dan liabilitas.
5. **Pemantauan**
   Dilaksanakan secara berkesinambungan melalui evaluasi rutin maupun penilaian khusus. Fungsi Audit Internal berperan dalam menilai efektivitas desain dan pelaksanaan pengendalian serta memastikan adanya tindak lanjut perbaikan bila diperlukan.

To strengthen corporate governance practices, the Company has implemented an internal control system based on the COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) framework. This framework emphasizes five key components, control environment, risk assessment, control activities, information and communication, and monitoring.

The implementation of the COSO framework at the Company is realized through five key components that complement one another and support the achievement of business objectives, as follows:

1. **Control Environment**
   Serves as the foundation that shapes the direction, culture, and control awareness throughout the organization. Factors that influence the control environment include ethical values, commitment to competence, the roles of the Board of Directors and the Audit Committee, leadership style, organizational structure, delegation of authority and responsibility, and management policies of human resources.
2. **Risk Assessment**
   Functions to identify and analyze risks relevant to business activities, enabling mitigation measures to be established in accordance with the Company's business characteristics.
3. **Control Activities**
   Consist of policies and procedures designed to provide assurance that control measures are consistently implemented. This component ensures that necessary actions to reduce or address risks can be effectively carried out across all business units.

4. **Information and Communication**
   Ensures the availability of relevant and reliable information, particularly in financial reporting in accordance with applicable accounting principles. The accounting system supports the timely recording, classification, and reporting of transactions, as well as maintaining accountability for assets and liabilities.
5. **Monitoring**
   Conducts continuously through routine evaluations and special assessments. The Internal Audit function plays a role in assessing the effectiveness of control design and implementation and ensuring that corrective actions are taken when necessary.

Tinjauan atas Efektivitas Sistem Pengendalian Internal
Review of the Effectiveness of the Internal Control System

Perseroan secara berkesinambungan meninjau efektivitas sistem pengendalian internal melalui fungsi Audit Internal yang memberikan penilaian independen atas operasional, pelaporan keuangan, dan kepatuhan regulasi. Hasil pemeriksaan dilaporkan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris melalui Laporan Hasil Audit sebagai dasar tindak lanjut perbaikan. Direksi bertanggung jawab memastikan kebijakan dan prosedur pengendalian berjalan efektif serta selaras dengan perkembangan regulasi, sementara sistem kepatuhan yang terintegrasi mendukung pelaksanaan aktivitas usaha sesuai ketentuan dan prinsip tata kelola yang transparan serta akuntabel.

The Company continuously reviews the effectiveness of its internal control system through its Internal Audit function, which provides an independent assessment of operations, financial reporting, and regulatory compliance. The results of the audit are reported to the President Director and the Board of Commissioners via the Audit Findings Report as the basis for corrective actions. The Board of Directors is responsible for ensuring that control policies and procedures are effective and aligned with regulatory developments, while the integrated compliance system supports the conduct of business activities in accordance with regulations and the principles of transparent and accountable governance.

Pernyataan Direksi dan Dewan Komisaris atas Kecukupan Sistem Pengendalian Internal
Statement by the Board of Directors and Board of Commissioners on the Adequacy of the Internal Control System

Evaluasi Direksi dan Dewan Komisaris melalui Komite Audit menyatakan bahwa sistem pengendalian internal Perseroan tahun 2025 telah memadai. Sistem ini mampu menjaga keandalan pelaporan keuangan, memastikan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan, serta mendukung pengelolaan risiko yang relevan dengan kegiatan usaha.

The Board of Directors and Board of Commissioners, through the Audit Committee, have determined that the Company's internal control system for 2025 is adequate. This system is capable of maintaining the reliability of financial reporting, ensuring compliance with laws and regulations, and supporting the management of risks relevant to business activities.

SISTEM MANAJEMEN RISIKO
RISK MANAGEMENT SYSTEM

Perseroan mengimplementasikan sistem manajemen risiko sebagai wujud komitmen terhadap prinsip governansi korporat. Sistem ini dirancang untuk mengidentifikasi, menilai, dan mengendalikan risiko secara terstruktur, sehingga setiap potensi ancaman terhadap kegiatan usaha dapat dikelola dengan tepat.

The Company implements a risk management system as a manifestation of its commitment to corporate governance principles. This system is designed to identify, assess, and control risks in a structured manner, ensuring that any potential threats to business activities can be managed appropriately.

Melalui penerapan yang konsisten, sistem manajemen risiko mendukung terciptanya transparansi, akuntabilitas, dan ketahanan operasional, sekaligus memastikan keberlangsungan usaha dalam menghadapi perubahan regulasi maupun dinamika pasar.

Through consistent implementation, the risk management system supports the creation of transparency, accountability, and operational resilience, while ensuring business continuity in the face of regulatory changes and market dynamics.

Penerapan Sistem Manajemen Risiko di Perseroan
Implementation of the Risk Management System at the Company

Perseroan menerapkan sistem manajemen risiko terintegrasi sebagai bagian dari komitmen terhadap prinsip governansi korporat. Pendekatan ini berbasis *Enterprise Risk Management* (ERM) yang berlaku di seluruh lini operasional, sehingga setiap potensi risiko dapat dikenali, dianalisis, dan dikendalikan secara menyeluruh.

The Company implements an integrated risk management system as part of its commitment to corporate governance principles. This approach is based on Enterprise Risk Management (ERM), which applies across all operational lines, ensuring that every potential risk is identified, analyzed, and controlled comprehensively.

Penerapan ERM di Perseroan mengacu pada standar internasional ISO 31000 tentang Manajemen Risiko, yang memberikan landasan metodologis dalam membangun proses manajemen risiko yang konsisten dan terukur.

The implementation of ERM at the Company aligns with the international ISO 31000 standard on Risk Management, providing a methodological foundation to build a consistent and measurable risk management process.

ERM berfungsi untuk mengidentifikasi, menilai, dan memitigasi risiko secara proaktif, sehingga mendukung pencapaian tujuan strategis Perseroan. Selain itu, sistem ini memastikan bahwa setiap pengambilan keputusan dilakukan dengan mempertimbangkan potensi risiko maupun peluang yang ada. Dalam pelaksanaannya, kategori risiko yang dikelola Perseroan terdiri atas:

1. Risiko Strategis mencakup reputasi, kepatuhan terhadap regulasi, aspek keuangan, serta faktor eksternal yang memengaruhi arah strategis perusahaan.
2. Risiko Operasional mencakup sumber daya manusia, teknologi informasi, efektivitas proses bisnis, serta penerapan prosedur kerja.

Untuk memastikan kedua kategori risiko tersebut dikelola secara konsisten, Perseroan mengadopsi pendekatan analisis menyeluruh melalui kombinasi metode *bottom-up* dan *top-down.* Setiap unit bisnis melakukan identifikasi risiko di tingkat operasional, kemudian hasilnya dikaji ulang oleh Direksi agar selaras dengan visi strategis perusahaan. Proses ini diawasi secara berkala sehingga langkah mitigasi yang diterapkan mampu memberikan perlindungan optimal bagi keberlangsungan usaha.

Perseroan juga meningkatkan efektivitas manajemen risiko melalui pemanfaatan Teknologi Informasi (TI). Sistem berbasis TI dikembangkan untuk mendukung proses pemantauan, pelaporan, serta pengambilan keputusan yang lebih cepat secara *real-time* dan berlandaskan data. Dengan adanya integrasi informasi risiko dari seluruh unit bisnis ke dalam satu platform terpusat, Perseroan dapat mengurangi kemungkinan terjadinya kesalahan sekaligus memperkuat kemampuan dalam merespons perubahan risiko.

Sebagai tindak lanjut dari penerapan metode analisis dan dukungan TI tersebut, Perseroan membentuk Unit Manajemen Risiko (UMR) di setiap unit bisnis. UMR berperan sebagai penghubung antara proses identifikasi risiko di tingkat operasional dengan pengawasan di tingkat Direksi, sehingga memastikan konsistensi pengelolaan risiko di seluruh organisasi. Tugas UMR meliputi:

1. Membantu manajemen dalam membangun kerangka kerja ERM yang sesuai dengan struktur organisasi dan kebutuhan masing-masing unit bisnis.
2. Melakukan konsolidasi dan pelaporan risiko utama yang diidentifikasi di berbagai unit bisnis kepada Direksi.
3. Mengomunikasikan risiko strategis yang menjadi perhatian Direksi kepada seluruh unit bisnis.
4. Bertindak sebagai fasilitator dalam pengelolaan risiko dengan memberikan masukan atas pengelolaan risiko, pemantauan profil risiko, serta peninjauan efektivitas rencana mitigasi yang disusun oleh setiap unit bisnis.

ERM serves to proactively identify, assess, and mitigate risks, thereby supporting the achievement of the Company's strategic objectives. Additionally, this system ensures that every decision-making process is conducted by considering both potential risks and existing opportunities. In practice, the risk categories managed by the Company consist of:

1. Strategic Risks, which include reputation, regulatory compliance, financial aspects, and external factors that influence the Company's strategic direction.
2. Operational Risks, which include human resources, information technology, business process effectiveness, and the implementation of work procedures.

In order to ensure that these two risk categories are managed consistently, the Company adopts a comprehensive analysis approach through a combination of bottom-up and top-down methods. Each business unit identifies risks at the operational level, and the results are reviewed by the Board of Directors to align them with the Company's strategic vision. This process is monitored periodically to ensure that the implemented mitigation measures provide optimal protection for business continuity.

The Company also improves the effectiveness of risk management through the utilization of Information Technology (IT). IT-based systems are developed to support faster, real-time, data-driven monitoring, reporting, and decision-making processes. By integrating risk information from all business units into a single centralized platform, the Company can reduce the likelihood of errors while strengthening its ability to respond to risk changes.

As a follow-up to the implementation of these analytical methods and IT support, the Company established a Risk Management Unit (RMU) in each business unit. The RMU serves as a link between the risk identification process at the operational level and oversight at the Board of Directors level, thereby ensuring consistency in risk management across the entire organization. The RMU's responsibilities include:

1. Assisting management in developing an ERM framework aligned with the organizational structure and the specific needs of each business unit.
2. Consolidating and reporting identified key risks from various business units to the Board of Directors.
3. Communicating strategic risks of concern to the Board of Directors to all business units.
4. Acting as a facilitator in risk management by providing input on risk management, monitoring risk profiles, and reviewing the effectiveness of mitigation plans developed by each business unit.

Jenis Risiko dan Upaya Mitigasi
Types of Risks and Mitigation Efforts

Perseroan menghadapi berbagai risiko yang dapat memengaruhi pencapaian target dan keberlanjutan bisnis, sehingga setiap potensi risiko diidentifikasi, dianalisis, dan dikelola melalui langkah mitigasi yang tepat agar strategi tetap berjalan sesuai arah yang ditetapkan. Jenis risiko beserta upaya mitigasi tahun 2025 disajikan dalam tabel berikut:

The Company faces various risks that may affect the achievement of targets and business sustainability; therefore, every potential risk is identified, analyzed, and managed through appropriate mitigation measures to ensure strategies remain on track. The types of risks and mitigation efforts for 2025 are presented in the following table:

Jenis Risiko dan Penjelasan Types of Risk and Explanation	Upaya Mitigasi Mitigation
Risiko Kredit/Credit Risk Potensi kerugian yang timbul akibat kegagalan dalam memenuhi kewajiban finansial secara tepat waktu. Potential losses arising from failure to meet financial obligations in a timely manner.	Melakukan analisis kelayakan kredit yang cermat, mencari sumber pendanaan dengan tingkat suku bunga terendah, dan menjaga serta mengatur posisi keuangan supaya dapat membayar pokok hutang dan bunga secara tepat waktu. Conducting thorough credit feasibility analysis, seeking funding sources with the lowest interest rates, and maintaining and managing financial positions to ensure the timely payment of principal and interest.
Risiko Likuiditas/Liquidity Risk Kemungkinan Perseroan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya tepat waktu karena kekurangan aset likuid yang tersedia. The possibility that the Company may not be able to fulfill its financial obligations on time due to a shortage of available liquid assets.	Mengelola risiko likuiditas dengan menjaga saldo kas yang memadai, diversifikasi sumber pendanaan, dan merencanakan proyeksi arus kas secara akurat untuk memastikan kemampuan memenuhi kewajiban jangka pendek, serta melakukan evaluasi terhadap jadwal kolektabilitas dan jadwal pembayaran utang bank. Liquidity risk is managed by maintaining adequate cash balances, diversifying funding sources, and accurately planning cash flow projections to ensure the ability to meet short-term obligations, as well as by evaluating the collectability schedule and bank loan repayment schedule.
Risiko Nilai Tukar Mata Uang/Foreign Currency Risk Kerugian yang dapat terjadi akibat fluktuasi nilai tukar mata uang asing yang memengaruhi transaksi internasional atau aset Perseroan. Losses that could occur due to foreign exchange fluctuations affecting international transactions or the Company's assets.	Menggunakan instrumen lindung nilai (*hedging*), melakukan transaksi dalam mata uang lokal, dan mengelola eksposur mata uang asing dengan hati-hati melalui analisis fluktuasi pasar secara teratur. Using hedging instruments, conducting transactions in local currency, and managing foreign currency exposure carefully through regular market fluctuation analysis.
Risiko Suku Bunga/Interest Rate Risk Dampak negatif pada kinerja keuangan akibat perubahan tingkat suku bunga yang memengaruhi biaya pinjaman atau nilai investasi. Negative impacts on financial performance due to changes in interest rates affecting loan costs or investment values.	Mengelola risiko suku bunga dengan cara berhati-hati dalam mengambil pinjaman bank dan membatasinya pada tingkat yang wajar sesuai dengan kebutuhan arus kas. Managing interest rate risk by carefully taking out bank loans and limiting them to reasonable levels according to cash flow needs.
Risiko Kebocoran Data/Data Breach Risk Ancaman terhadap keamanan informasi akibat akses tidak sah, pencurian, atau kehilangan data penting yang dapat merugikan Perseroan secara operasional maupun reputasi. Threats to information security due to unauthorized access, theft, or loss of critical data that could harm the Company both operationally and reputationally.	Membangun Infrastruktur Teknologi (IT) yang kokoh supaya terhindar dari pembajakan data, membuat duplikasi untuk cadangan (*backup*) atas data Perseroan secara berkala dan menggunakan *software* anti-virus supaya terhindar dari virus atau bahkan bila terkena virus masih ada data *backup* yang dapat digunakan. Building a strong Information Technology (IT) infrastructure to prevent data breaches, regularly duplicating and backing up the Company's data, and using antivirus software to avoid viruses—or in the event of an infection, ensuring that backup data remains available for use.
Risiko Kesehatan dan Keselamatan Kerja/ Occupational Health and Safety Risks Potensi risiko keselamatan dan kesehatan kerja akibat aktivitas konstruksi, renovasi, dan pengelolaan bangunan, termasuk cedera fisik, paparan bahan berbahaya, serta dampak kesehatan lainnya. Potential occupational health and safety risks may arise from construction, renovation, and building management activities, including physical injuries, exposure to hazardous materials, and other health impacts.	Penyediaan dan penggunaan Alat Pelindung Diri (APD) yang sesuai untuk pekerja, seperti helm, sepatu keselamatan, dan pelindung mata. Selain itu, Perseroan memastikan pelatihan keselamatan secara rutin dan melakukan pengawasan ketat terhadap prosedur kerja yang aman di lokasi konstruksi. Providing and using appropriate Personal Protective Equipment (PPE) for workers, such as helmets, safety shoes, and eye protection. In addition, the Company ensures regular safety training and conducts strict supervision of safe work procedures at construction sites.
Risiko Hukum/Legal Risks Potensi kerugian yang timbul akibat pelanggaran hukum atau adanya sengketa hukum yang dapat memengaruhi operasional, keuangan, dan reputasi Perseroan. Potential losses may arise from legal violations or disputes that could affect the Company's operations, finances, and reputation.	Perseroan menjalankan kepatuhan hukum dengan menyusun perjanjian yang komprehensif bersama mitra usaha, memastikan seluruh dokumen dan aktivitas bisnis sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta melakukan evaluasi oleh tim hukum internal dan dukungan konsultan hukum eksternal bila diperlukan. The Company ensures legal compliance by drafting comprehensive agreements with business partners, making sure all documents and business activities adhere to applicable regulations, and conducting evaluations by the internal legal team with support from external legal consultants when necessary.

Jenis Risiko dan Penjelasan Types of Risk and Explanation	Upaya Mitigasi Mitigation
Risiko Kondisi Pasar/Market Condition Risks Potensi kerugian yang dialami Perseroan akibat perubahan atau fluktuasi signifikan dalam faktor-faktor pasar, seperti permintaan dan penawaran, harga bahan baku, tingkat persaingan, atau dinamika ekonomi global, yang dapat memengaruhi operasional dan profitabilitas Perseroan. Potential losses faced by the Company due to significant changes or fluctuations in market factors such as supply and demand, raw material prices, competition levels, or global economic dynamics, which can affect the Company's operations and profitability.	Perseroan memitigasi risiko kondisi pasar dengan melakukan analisis pasar secara berkala, diversifikasi produk dan pasar, serta mengembangkan strategi fleksibel untuk merespons perubahan tren atau dinamika pasar, termasuk berinvestasi dalam inovasi untuk tetap kompetitif. The Company mitigates market condition risks by conducting regular market analysis, diversifying products and markets, and developing flexible strategies to respond to changes in market trends or dynamics, including investing in innovation to remain competitive.
Risiko Bencana Alam/Natural Disaster Risks Potensi kerugian yang timbul akibat kejadian alam yang ekstrem, seperti gempa bumi, banjir, tsunami, angin topan, atau letusan gunung berapi, yang dapat merusak infrastruktur, mengganggu operasional, dan menimbulkan kerugian finansial maupun non-finansial bagi Perseroan. Potential losses arising from extreme natural events such as earthquakes, floods, tsunamis, hurricanes, or volcanic eruptions, which can damage infrastructure, disrupt operations, and cause both financial and non-financial losses to the Company.	Upaya mitigasi terhadap risiko bencana alam mencakup penyusunan rencana tanggap darurat, asuransi aset, pembangunan fasilitas yang tahan terhadap bencana, dan pengelolaan rantai pasok yang terdesentralisasi untuk memastikan kelangsungan operasional saat terjadi gangguan. Mitigation efforts for natural disaster risks include the development of emergency response plans, asset insurance, construction of disaster-resistant facilities, and decentralized supply chain management to ensure operational continuity in the event of a disruption.

Cara Pengelolaan Risiko
Risk Management Approach

Perseroan menerapkan pengelolaan risiko terstruktur melalui identifikasi, analisis dampak, dan penetapan langkah mitigasi sesuai karakteristik risiko. Efektivitasnya dipantau setiap triwulan untuk menilai risiko residual, sehingga pengelolaan berjalan konsisten dan mendukung pencapaian strategi usaha.

The Company implements a structured risk management approach through risk identification, impact analysis, and the establishment of mitigation measures tailored to the characteristics of each risk. Its effectiveness is monitored quarterly to assess residual risk, ensuring that risk management is consistent and supports the achievement of the Company's business strategy.

Tinjauan atas Efektivitas Implementasi Manajemen Risiko
Overview of the Effectiveness of Risk Management Implementation

Dewan Komisaris melaksanakan tinjauan atas efektivitas implementasi manajemen risiko Perseroan secara berkala sebagai bagian dari fungsi pengawasan. Tinjauan ini mencakup penilaian terhadap kesesuaian kebijakan, kualitas pelaksanaan proses, serta ketepatan keputusan Direksi dalam mengelola risiko.

Melalui tinjauan tersebut, Dewan Komisaris dapat mengidentifikasi aspek yang masih perlu ditingkatkan sehingga manajemen risiko tetap sejalan dengan tujuan, strategi, dan batas toleransi risiko yang telah ditetapkan. Untuk menjaga efektivitas, kebijakan manajemen risiko ditinjau secara teratur agar tetap relevan dengan dinamika usaha dan kondisi pasar.

The Board of Commissioners periodically reviews the effectiveness of the Company's risk management implementation as part of its supervisory function. This review covers the assessment of policy compliance, the quality of process implementation, and the appropriateness of the Board of Directors' decisions in managing risks.

Through these reviews, the Board of Commissioners can identify areas that still need improvement so that risk management remains aligned with the established objectives, strategies, and risk tolerance limits. To maintain its effectiveness, the risk management policy is reviewed regularly to ensure it remains relevant to business dynamics and market conditions.

Pernyataan Dewan Komisaris atas Kecukupan Sistem Manajemen Risiko
Board of Commissioners' Statement on the Adequacy of the Risk Management System

Sepanjang tahun 2025, Dewan Komisaris menegaskan bahwa sistem manajemen risiko Perseroan dijalankan secara konsisten, efektif, dan sesuai ketentuan. Kebijakan yang diterapkan mampu mendukung pencapaian tujuan strategis dengan memperhatikan batas toleransi risiko, berfungsi sebagai mekanisme pengendalian dan *early warning* atas potensi risiko material, serta memastikan setiap risiko dianalisis dan dimitigasi tepat. Berdasarkan hasil pengawasan, tidak ditemukan risiko signifikan yang mengganggu keberlangsungan usaha, sementara risiko berskala kecil telah ditangani cepat sehingga tidak berdampak pada operasional maupun reputasi Perseroan.

Throughout 2025, the Board of Commissioners emphasized that the Company's risk management system was implemented consistently, effectively, and in accordance with regulations. The policies implemented support the achievement of strategic objectives while adhering to risk tolerance limits, functioning as a control mechanism and early warning system for potential material risks, and ensuring that every risk is properly analyzed and mitigated. Based on the supervision results, no significant risks were identified that could disrupt business continuity, while minor risks were addressed promptly so as not to impact the Company's operations or reputation.

PERKARA HUKUM
LEGAL CASES

Pada tahun 2025, Perseroan dan entitas anak menghadapi perkara hukum pidana dan perdata sebagai berikut:

In 2025, the Company and its subsidiaries faced the following criminal and civil legal cases:

Pokok Perkara Case Subject	Status Penyelesaian Perkara Case Settlement Status	Pengaruh terhadap Perseroan Impact on the Company
Gugatan Wanprestasi Nomor Perkara 657/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. (CMH vs SR) – pelanggaran Akta PPPS. Breach of Contract Lawsuit Case No. 657/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. (CMH vs SR) – violation of PPPS Deed.	Semua tingkat (PN–PT–MA–PK) ditolak untuk SR dan PK CMH juga ditolak (29 Nov 2024). All levels (PN–PT–MA–PK) were rejected for SR, and CMH's PK was also rejected (Nov. 29, 2024).	Tidak berdampak material; posisi hukum CMH tetap kuat. No material impact; CMH's legal position remains strong.
Permohonan Penetapan Konsinyasi Nomor Perkara 420/Pdt.P/2019/PN.Jkt.Pst – pengembalian modal SR dan pembatalan Akta PPPS. Motion for the Establishment of a Consignment, Case No. 420/Pdt.P/2019/PN.Jkt.Pst – Return of SR Capital and Cancellation of the PPPS Deed.	Konsinyasi dikabulkan PN dan MA, namun PK SR dikabulkan. The consignment was granted by PN and MA, but SR's PK was granted.	Tidak berdampak material; perubahan tidak memengaruhi operasional Grup. No material impact; the changes do not affect the Group's operations.
Gugatan PMH No. 692/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst (Budiarsa vs perwakilan SR) – hambatan Proyek. PMH Lawsuit No. 692/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst (Budiarsa v. SR's Representative) – Project delays.	MA menerima kasasi tergugat dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima; PK CSDR masih berlangsung. The MA accepted the defendant's cassation and the lawsuit was dismissed; CSDR's PK is still pending.	Tidak berdampak material; belum ada konsekuensi hukum final. No material impact; no final legal consequences have been determined.
Gugatan PMH No. 729/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. (CSDR vs TM) – permintaan pembayaran ulang tanah. PMH Lawsuit No. 729/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. (CSDR v. TM) – claim for of land repayment.	MA membatalkan putusan sebelumnya, gugatan tidak dapat diterima; PK CSDR ditolak MA (11 Juli 2024). The MA overturned the previous ruling; the lawsuit was dismissed; CSDR's PK was denied by the MA (July 11, 2024).	Tidak berdampak material; posisi hukum tidak menimbulkan liabilitas baru. No material impact; the legal position does not give rise to any new liabilities.
Gugatan PMH No. 268/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. (SR vs CSDR/CMH) – sengketa RUPS dan akta. PMH Lawsuit No. 268/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. (SR v. CSDR/CMH) – dispute regarding the General Meeting of Shareholders and the deed.	Banding dan kasasi menolak SR; PK SR ditolak MA (27 Feb 2024). The appeals and cassation dismissed SR; the MA rejected SR's petition for case review (Feb. 27, 2024).	Tidak berdampak material; keputusan RUPS tetap valid. No material impact; the GMS resolutions remain valid.
Gugatan Wanprestasi Nomor Perkara 362/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst (SR, TM, GT vs Grup) – sengketa perjanjian awal Proyek. Breach of Contract Lawsuit Nomor Perkara 362/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst (SR, TM, GT v. Group) – dispute over the initial Project agreement.	PN dan PT menolak; kasasi masih berjalan. PN and PT have rejected the appeal; the cassation is still pending.	Tidak berdampak material; belum ada risiko kerugian. No material impact; still no financial risks
Gugatan PMH No. 580/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst. (SR vs Grup) – keberatan atas Laporan Keuangan CSDR. PMH Lawsuit No. 580/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst. (SR v. Group) – objection to CSDR's Financial Statements.	PN dan PT menolak gugatan; kasasi masih berjalan. PN and PT have rejected the appeal; the cassation is still pending.	Tidak berdampak material; laporan keuangan tetap sah. No material impact; the financial statements remain valid.

Pokok Perkara Case Subject	Status Penyelesaian Perkara Case Settlement Status	Pengaruh terhadap Perseroan Impact on the Company
Gugatan PMH No. 943/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel. (SR vs Dirut CSDR) – klaim kerugian akibat tindakan Direksi. PMH Lawsuit No. 943/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel. (SR v. CSDR's President Director) – claim for damages caused by the actions of the Board of Directors.	PN menolak kewenangan; PT menguatkan; kasasi ditolak MA (31 Okt 2024). PN rejects jurisdiction; PT upholds; appeal denied by the MA (Oct. 31, 2024).	Tidak berdampak material; tidak ada kewajiban bagi Grup. No material impact; no obligations for the Group.
Gugatan TUN No. 3/G/2024/PTUN.JKT – keberatan atas SK Perubahan Anggaran Dasar CSDR. TUN Lawsuit No. 3/G/2024/PTUN.JKT – objection to the Decree on Amendments to the CSDR Articles of Association.	TUN pertama mengabulkan gugatan SR; Banding membatalkan dan menolak gugatan; kasasi SR masih berjalan. TUN granted SR's petition; the appeal overturned the decision and dismissed the petition; SR's appeal to the Supreme Court is still pending.	Tidak berdampak material; SK CSDR 2023 tetap berlaku di tingkat banding. No material impact; CSDR's 2023 SK remains in effect at the court of appeals.
Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor Perkara 315/Pdt.Sus-PKPU/2025/PN.Niaga.Jkt.Pst (CMH vs SR) Application for a Stay of Debt Payment Obligations (PKPU) Case No. 315/Pdt.Sus-PKPU/2025/PN.Niaga.Jkt.Pst (CMH v. SR)	Putusan MA jo. Putusan PK telah berkekuatan hukum tetap; Pengadilan Niaga pada PNJP telah menjatuhkan putusan menyatakan SR pailit (30 Desember 2025). The Supreme Court's decision, together with the decision on the petition for review, has become final and binding; the Commercial Court of the Jakarta Central District Court has issued a decision declaring SR bankrupt (December 30, 2025).	Tidak berdampak material; tidak ada kewajiban bagi Grup. No material impact; no obligations for the Group.

Informasi lebih rinci mengenai perkara hukum tersebut juga diungkap pada Laporan Keuangan Audit 2025, Bagian Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian No. 42. Perjanjian dan Ikatan Penting, poin i. Perkara Hukum.

Further details regarding these legal proceedings are also disclosed in the 2025 Audited Financial Statements, Notes to the Consolidated Financial Statements No. 42. Significant Agreements and Commitments, point i. Legal Proceedings.

SANKSI ADMINISTRATIF
ADMINISTRATION SANCTIONS

Perseroan beserta seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi yang menjabat di tahun 2025 tidak menerima sanksi administratif dari regulator.

The Company, along with all members of the Board of Commissioners and the Board of Directors serving in 2025, did not receive any administrative sanctions from regulators.

KODE ETIK
CODE OF ETHICS

Kode Etik, yang di Perseroan disebut sebagai Kode Tata Laku, merupakan pedoman yang memuat nilai serta standar bisnis yang dijalankan oleh Grup Ciputra dan menjadi acuan bagi setiap insan Perseroan yang bergabung di dalamnya.

Kode Tata Laku sekaligus berfungsi untuk memberikan penjelasan kepada pemangku kepentingan (*stakeholder*) mengenai bagaimana Grup Ciputra menjalankan bisnis. Filosofi yang mendasari Kode Tata Laku adalah integritas, sedangkan kunci keberhasilan implementasinya terletak pada kerja sama dan peran serta seluruh manajemen dan karyawan.

The Code of Ethics, referred to within the Company as the Code of Conduct, is a guideline containing the values and business standards upheld by Ciputra Group and serves as a reference for every individual within the Company.

The Code of Conduct also provides an explanation to stakeholders regarding Ciputra Group's business operations. The philosophy underlying the Code of Conduct is integrity, while the key to its successful implementation lies in the cooperation and active participation of all management and employees.

Filosofi Kode Tata Laku
Philosophy of the Code of Conduct

Filosofi Kode Tata Laku di Perseroan menekankan nilai-nilai yang menjadi pedoman perilaku dalam setiap aktivitas bisnis. Nilai tersebut membentuk dasar budaya kerja yang berintegritas, saling mendukung, dan berorientasi pada pencapaian tujuan bersama. Untuk memperjelas makna dari filosofi tersebut, berikut pengertian Integritas, Kerja Sama, dan Peran Serta:

The philosophy of the Code of Conduct within the Company emphasizes the values that guide behavior in every business activity. These values shape a work culture that is based on integrity, mutual support, and a focus on achieving common goals. To clarify the meaning of this philosophy, here are the definitions of Integrity, Cooperation, and Participation:

Integritas
Integrity

Menjunjung tinggi kejujuran, etika, dan moral dalam bekerja untuk menciptakan iklim bekerja yang kondusif dan mengoptimalkan *Corporate Value* bagi *Stakeholder* sesuai dengan Visi - Misi Perusahaan.
To uphold honesty, ethics, and morals to create a conducive working climate and optimize Corporate Value for Stakeholders following the Company's Vision - Mission.

Kerja Sama
Cooperation

Bersemangat untuk saling menghormati, menghargai dalam menjalankan tugas dan saling memberikan bantuan untuk mendukung tercapainya produktivitas yang tinggi sesuai tujuan Perseroan.
Be passionate about respecting each other, valuing each other in carrying out duties, and providing mutual assistance to support the achievement of high productivity following the Company's goals.

Peran Serta
Participation

Seluruh Pengurus dan Karyawan berperan serta dan berkontribusi menghasilkan yang terbaik dalam tugas dan tanggung jawabnya untuk mencapai tujuan Perseroan.
All Management and Employees participate and contribute to produce the best in their duties and responsibilities to achieve the Company's goals.

Pokok-Pokok Kode Tata Laku
Key Principles of the Code of Conduct

Pokok-pokok Kode Tata Laku meliputi:
1. Tata Laku Pengurus dan Karyawan.
2. Tata Laku terhadap Pelanggan.
3. Tata Laku terhadap Pemegang Saham.
4. Tata Laku terhadap Pemasok.
5. Tata Laku terhadap Masyarakat.
6. Aspirasi Karyawan.

The key principles of the Code of Conduct are as follows:
1. Code of Conduct for Management and Employees.
2. Code of Conduct toward Customers.
3. Code of Conduct toward Shareholders.
4. Code of Conduct toward Suppliers.
5. Code of Conduct toward the Community.
6. Employee Aspirations.

Sosialisasi Kode Tata Laku dan Upaya Penegakannya
Code of Conduct Socialization and Enforcement Efforts

Perseroan secara berkesinambungan mensosialisasikan Kode Tata Laku melalui program *onboarding*, pelatihan, seminar, dan forum internal, serta mewajibkan seluruh insan Grup Ciputra membaca, menandatangani, dan mematuhi Kode Tata Laku yang juga tersedia dalam bentuk digital. Penegakan dilakukan melalui mekanisme pengawasan terintegrasi dengan tata kelola perusahaan, investigasi transparan atas dugaan pelanggaran, pemberian sanksi sesuai tingkat keseriusan, serta penyediaan kanal pelaporan.

The Company continuously socializes the Code of Conduct through onboarding programs, training, seminars, and internal forums, and requires all members of Ciputra Group to read, sign, and comply with the Code of Conduct, which is also available in digital format. Enforcement is carried out through an integrated oversight mechanism aligned with corporate governance, transparent investigations into alleged violations, the imposition of sanctions commensurate with the severity of the offense, and the provision of reporting channels.

Sanksi
Sanctions

Sebagai bagian dari komitmen terhadap penerapan Kode Tata Laku, Perseroan menetapkan kebijakan sanksi yang mengacu pada Peraturan Perseroan Pasal 46, dengan ketentuan sebagai berikut:

As part of its commitment to implementing the Code of Conduct, the Company will impose sanctions in accordance with Article 46 of the Company Regulations, with the following provisions:

1. Menurut berat ringannya, sanksi terhadap pelanggaran tata tertib dan disiplin kerja dapat berupa:
   a. Teguran lisan;
   b. Surat Peringatan Tertulis (I, II, dan III);
   c. Ganti rugi; serta
   d. Pemutusan Hubungan Kerja (PHK).
2. Dalam hal dilakukannya pelanggaran atau tindakan lain yang nyata secara langsung maupun tidak langsung telah merugikan Perseroan, maka Perseroan berhak menjatuhkan sanksi yang berat atau terberat tanpa terikat pada urutan-urutan jenis sanksi sebagaimana diuraikan pada ayat 1 (satu) di atas.
3. Untuk pelanggaran-pelanggaran ringan yang dilakukan berulang kali walaupun sudah diberikan teguran lisan dan/atau peringatan tertulis, dapat dikenakan sanksi yang lebih berat tingkatannya.

1. According to the severity, penalties for violation of work procedures and discipline is as follows:
   a. Verbal warning;
   b. Written Warning Letter (I, II, and III);
   c. Compensation; and
   d. Termination (PHK).
2. In the event of the infringement or any other action which obviously are directly and indirectly harm the Company, then the Company reserves the right to impose sanctions or heaviest weight without being linked to a sequence of sanctions as described in point 1 (one) above.
3. For the misdemeanors committed repeatedly, despite being given a verbal warning and/or written warnings, may be subject to more severe sanctions level.

Pemberlakuan Kode Tata Laku bagi Seluruh Insan Perseroan
Enforcement of the Code of Conduct for All Company Personnel

Pemberlakuan Kode Tata Laku diterapkan secara menyeluruh kepada seluruh pengurus dan karyawan sebagai pedoman perilaku dalam menjalankan tugas serta berinteraksi dengan pemangku kepentingan. Setiap pengurus dan insan Grup Ciputra diwajibkan untuk membaca, menandatangani, dan mematuhi Buku Kode Tata Laku pada saat penetapan kontrak kerja sebagai bentuk komitmen terhadap nilai-nilai perusahaan. Implementasi Kode Tata Laku diperkuat melalui sosialisasi berkelanjutan, pelatihan, serta pengawasan internal agar prinsip integritas, profesionalisme, dan kepatuhan senantiasa dijalankan di seluruh lini organisasi.

The Code of Conduct applies to all executives and employees as a behavioral guideline in carrying out their duties and interacting with stakeholders. Every executive and employee of Ciputra Group is required to read, sign, and comply with the Code of Conduct upon the signing of their employment contract as a commitment to the Company's values. Implementation of the Code of Conduct is reinforced through continuous socialization, training, and internal oversight to ensure that the principles of integrity, professionalism, and compliance are consistently upheld across all levels of the organization.

Pelanggaran Kode Tata Laku pada Tahun 2025
Code of Conduct Violations in 2025

Sepanjang tahun 2025, Perseroan mencatat adanya 6 kasus pelanggaran yang berkaitan dengan penerapan Kode Tata Laku maupun Peraturan Perusahaan. Setiap pelanggaran ditangani melalui mekanisme kepatuhan yang berlaku, dengan penjatuhan sanksi berupa pemutusan hubungan kerja sesuai dengan tingkat pelanggaran yang terjadi.

Throughout 2025, the Company recorded 6 cases of violations related to the implementation of the Code of Conduct and Company Regulations. Each violation was handled through applicable compliance mechanisms, with sanctions imposed in the form of termination in accordance with the severity of the violation.

Untuk memberikan gambaran yang lebih komprehensif, tabel berikut menyajikan data mengenai pelanggaran kode etik beserta sanksi yang dijatuhkan selama tiga tahun terakhir:

To provide a more comprehensive overview, the following table presents data on Code of Conduct violations and the sanctions imposed over the past three years:

Uraian/Description	2025	2024	2023
Jumlah total dan jenis insiden/*fraud* yang terbukti. Total and types of proven incidents/fraud.	6	3	7
Jumlah insiden/*fraud* yang terbukti dengan sanksi karyawan diberhentikan atau tindakan disiplin. Total proven incidents/fraud resulting in employee dismissal or disciplinary action.	6	3	7
Jumlah insiden/*fraud*/korupsi yang terbukti dengan sanksi kontrak rekanan diputus atau tidak diperpanjang. Total proven incidents/fraud/corruption resulting in termination or non-renewal of partnership contract.	-	1	-
Jumlah kasus hukum terkait *fraud*/korupsi terhadap organisasi atau karyawan selama periode pelaporan. Total legal cases related to fraud/corruption involving the organization or its employees during the reporting period.	-	-	-

BUDAYA PERUSAHAAN
CORPORATE CULTURE

Budaya perusahaan dibangun sebagai fondasi yang menuntun seluruh insan Perseroan dalam berpikir, bersikap, dan bertindak. Nilai-nilai yang terkandung di dalamnya menjadi pedoman bersama untuk menjaga kepercayaan, meningkatkan kinerja, serta mendorong inovasi yang berkelanjutan. Sinergi dari ketiga nilai tersebut membentuk budaya kerja yang dinamis, adaptif, dan berdaya saing, sekaligus menjadi kekuatan utama Perseroan dalam menghadapi perubahan industri. Untuk mewujudkan hal tersebut, Perseroan menegaskan tiga nilai utama yang menjadi pilar budaya kerja, yaitu:

1. **Integritas**
   Menjadi pijakan moral yang menuntun setiap keputusan dan tindakan, mencerminkan komitmen terhadap kejujuran, etika, serta kepatuhan terhadap aturan. Nilai ini memastikan terjaganya kepercayaan di antara karyawan, mitra usaha, dan pemangku kepentingan.
2. **Profesionalisme**
   Mewujudkan integritas dalam praktik kerja sehari-hari melalui sikap, kompetensi, dan tanggung jawab individu. Lingkungan kerja yang terstruktur, efisien, dan berorientasi pada hasil menjadi cerminan nyata dari nilai ini.
3. ***Entrepreneurship***
   Memberikan semangat untuk terus tumbuh, berinovasi, dan menangkap peluang di tengah tantangan. Nilai ini mendorong keberanian berpikir kreatif dan bertindak proaktif demi menghadirkan solusi serta nilai tambah yang berkelanjutan.

Corporate culture serves as the foundation that guides all members of the Company in how they think, behave, and act. The values embedded within it serve as a shared framework to maintain trust, enhance performance, and foster continuous innovation. The synergy of these three values creates a dynamic, adaptive, and competitive work culture, while also becoming the Company's primary strength in addressing changes in the industry. To realize this, the Company emphasizes three core values that serve as the pillars of its work culture, as follows:

1. **Integrity**
   Providing a moral foundation that guides every decision and action, reflecting a commitment to honesty, ethics, and compliance with regulations. This value ensures trust is maintained among employees, business partners, and stakeholders.
2. **Professionalism**
   Incorporating integrity into daily work practices through attitude, competence, and individual responsibility. A structured, efficient, and results-oriented work environment is a tangible reflection of this value.
3. **Entrepreneurship**
   Fostering a spirit of continuous growth, innovation, and seizing opportunities amidst challenges. This value encourages creative thinking and proactive action to deliver sustainable solutions and added value.

KEBIJAKAN PEMBERIAN KOMPENSASI JANGKA PANJANG BERBASIS KINERJA
PERFORMANCE-BASED LONG-TERM COMPENSATION POLICY

Perseroan belum menetapkan kebijakan kompensasi jangka panjang berbasis kinerja dalam bentuk kepemilikan saham, baik melalui *Management Stock Option Program* (MSOP) bagi manajemen maupun *Employee Stock Option Program* (ESOP) bagi karyawan hingga akhir tahun 2025.

The Company has not established a long-term performance-based compensation policy in the form of equity ownership, whether through the Management Stock Option Program (MSOP) for management or the Employee Stock Option Program (ESOP) for employees, through the end of 2025.

KEBIJAKAN PELAPORAN KEPEMILIKAN SAHAM ANGGOTA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI
SHARE OWNERSHIP REPORTING POLICY FOR MEMBERS OF THE BOARD OF COMMISSIONERS AND BOARD OF DIRECTORS

Perseroan menerapkan kebijakan pelaporan kepemilikan saham oleh Dewan Komisaris dan Direksi sesuai dengan ketentuan Peraturan OJK No. 4 Tahun 2024 tentang Laporan Kepemilikan atau Setiap Perubahan Kepemilikan Saham Perusahaan Terbuka.

The Company has implemented a policy regarding the disclosure of share ownership by the Board of Commissioners and the Board of Directors as stipulated in OJK Regulation No. 4 of 2024 concerning Reports on Share Ownership or Any Changes in Share Ownership of Public Companies.

Pelaporan wajib dilakukan paling lambat lima hari kerja setelah terjadinya perubahan kepemilikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan No. OJK 4 Tahun 2024. Sepanjang tahun 2025, seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi telah menyampaikan laporan kepemilikan saham baik di Perseroan maupun pada perusahaan lain sesuai ketentuan yang berlaku.

Reports must be submitted no later than five business days after a change in ownership occurs, as stipulated in Article 2 of OJK Regulation No. 4 of 2024. Throughout 2025, all members of the Board of Commissioners and the Board of Directors have submitted reports of share ownership in both the Company and other companies in accordance with applicable regulations.

Sebagai bagian dari kewajiban keterbukaan informasi, Perseroan secara konsisten menyampaikan Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek kepada regulator. Informasi mengenai kepemilikan saham oleh Dewan Komisaris dan Direksi juga dicantumkan secara transparan dalam Bab Profil Perusahaan pada Laporan Tahunan 2025.

As part of its information disclosure obligations, the Company consistently submits Monthly Securities Holder Registration Reports to the regulator. Information regarding share ownership by the Board of Commissioners and the Board of Directors is also transparently disclosed in the Company Profile section of the 2025 Annual Report.

Selain itu, Laporan Bulanan Registrasi Pemegang Efek dipublikasikan melalui:

In addition, the Monthly Securities Holder Registration Report is published on:

Situs Resmi Official Website	**Tautan** Link
Bursa Efek Indonesia/Stock Exchange	https://www.idx.co.id/id/perusahaan-tercatat/profil-perusahaan-tercatat/CTRA
Perseroan/The Company	https://ciputradevelopment.com/id/hubungan-investor/pengungkapan/

SISTEM PELAPORAN PELANGGARAN
WHISTLEBLOWING SYSTEM

Perseroan menerapkan Sistem Pelaporan Pelanggaran (*Whistleblowing System*/WBS) sebagai mekanisme resmi untuk menerima dan menindaklanjuti laporan dugaan pelanggaran yang disampaikan oleh Insan Perseroan maupun pihak eksternal. Sistem ini menyediakan jalur komunikasi yang terstruktur, aman, dan rahasia sesuai prosedur yang berlaku, serta diintegrasikan dengan *Fraud Management System* untuk mendeteksi, mencegah, dan menindaklanjuti potensi kecurangan.

The Company has implemented a Whistleblowing System (WBS) as an official mechanism to receive and follow up on reports of suspected violations submitted by Company personnel or external parties. This system provides a structured, secure, and confidential communication channel in accordance with applicable procedures, and is integrated with the Fraud Management System to detect, prevent, and address potential fraud.

Sarana Penyampaian Pelaporan Pelanggaran
Whistleblowing Channels

Perseroan menyediakan beberapa saluran resmi yang dapat digunakan untuk menyampaikan dugaan pelanggaran. Melalui sarana ini, pelapor memiliki fleksibilitas dalam memilih media komunikasi yang paling sesuai. Berikut adalah pilihan saluran yang tersedia:

The Company provides a number of official channels that can be used to report suspected violations. Through these channels, whistleblowers have the flexibility to choose the most appropriate means of communication. The following are the available channels:

SMS/WhatsApp
0819-0101-2017

E-mail
audit@ciputra.com

Pelaporan pelanggaran dapat disampaikan melalui QR *Code*.
Report of violations can be submitted through this QR Code.

Perlindungan bagi Pelapor
Whistleblower Protection

Perseroan memberikan perlindungan kepada setiap individu yang menyampaikan laporan dugaan pelanggaran melalui WBS. Perlindungan ini mencakup kerahasiaan identitas pelapor, pembatasan akses informasi hanya kepada pihak yang berwenang, serta penerapan prosedur investigasi yang objektif.

Selain itu, Perseroan memastikan tidak ada tindakan balas dendam terhadap pelapor. Ancaman, intimidasi, atau perlakuan diskriminatif yang timbul akibat penyampaian laporan akan dikenakan sanksi disiplin sesuai ketentuan perusahaan.

The Company provides protection to any individual who submits a report of a suspected violation through the WBS. This protection includes confidentiality of the whistleblower's identity, restricting information access to authorized parties only, and implementing objective investigation procedures.

In addition, the Company ensures that there will be no retaliation against whistleblowers. Threats, intimidation, or discriminatory treatment arising from the submission of a report will be subject to disciplinary sanctions in accordance with company regulations.

Penanganan Pengaduan
Complaint Handling

Perseroan menetapkan mekanisme penanganan pengaduan sebagai bagian dari kebijakan pelaporan pelanggaran, mencakup penerimaan laporan, verifikasi, investigasi, dan tindak lanjut korektif. Tata cara pelaporan disosialisasikan secara luas melalui berbagai media komunikasi internal, termasuk *standing banner* yang ditempatkan di area strategis dan *newsletter*, serta saluran komunikasi lain yang dapat diakses oleh karyawan, pelanggan, kontraktor, pemasok, maupun pihak eksternal. Dengan sosialisasi ini, Perseroan memastikan setiap pihak memahami prosedur pelaporan dan memiliki akses jelas terhadap sarana pengaduan yang tersedia.

The Company has established a complaint handling mechanism as part of its whistleblowing policy, covering the receipt of reports, verification, investigation, and corrective follow-up. Reporting procedures are widely socialized through various internal communication channels, such as standing banners placed in strategic areas and newsletters, as well as other communication channels accessible to employees, customers, contractors, suppliers, and external parties. Through this socialization, the Company ensures that all parties understand the reporting procedures and have clear access to the available complaint channels.

Pihak Pengelola Pengaduan
Whistleblowing Manager

Selama proses investigasi, pihak pengelola pengaduan, yaitu Audit Internal bertanggung jawab menjaga kerahasiaan identitas pelapor, melakukan verifikasi atas informasi yang disampaikan, serta menindaklanjuti temuan sesuai ketentuan perusahaan. Mekanisme ini memastikan bahwa setiap pengaduan ditangani oleh otoritas yang berwenang dengan tetap menjunjung prinsip objektivitas dan integritas.

During the investigation process, the whistleblowing manager, namely Internal Audit, is responsible for maintaining the confidentiality of the whistleblower's identity, verifying the information provided, and following up on findings in accordance with company regulations. This mechanism ensures that every complaint is handled by the appropriate authority while upholding the principles of objectivity and integrity.

Jumlah Pengaduan dan Tindak Lanjut Tahun 2025
Number of Complaints and Follow-Up in 2025

Sepanjang tahun 2025, Perseroan menerima 35 laporan terkait pengaduan terhadap 14 proyek yang umumnya bersifat komplain terkait teknik, *estate management*, dan *marketing*. Perseroan telah menindaklanjuti seluruh laporan yang diterima dan menyampaikannya kepada pihak terkait. Dari hasil tindak lanjut tersebut, dipastikan bahwa setiap kasus telah diselesaikan secara tuntas dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Throughout 2025, the Company received 35 reports related to alleged violations in 14 projects, whcih generally related to engineering, estate management, and marketing. The Company has followed up on all reports received and conveyed them to the relevant parties. As a result of these follow-ups, it was confirmed that each case has been fully resolved in accordance with the applicable provisions.

KEBIJAKAN ANTI PENYUAPAN DAN ANTI-KORUPSI
ANTI-BRIBERY AND ANTI-CORRUPTION POLICY

Perseroan telah menetapkan Kebijakan Anti Penyuapan dan Anti Korupsi sejak November 2022 sebagai pedoman dalam seluruh aktivitas usaha. Kebijakan ini menegaskan larangan terhadap segala bentuk penyuapan, gratifikasi, balas jasa (*kickbacks*), maupun praktik korupsi lainnya, baik secara langsung maupun tidak langsung.

The Company has established an Anti-Bribery and Anti-Corruption Policy since November 2022 as a guideline for all business activities. This policy explicitly prohibits all forms of bribery, gratuities, kickbacks, and other corrupt practices, whether direct or indirect.

Dalam menjalankan hubungan bisnis dengan mitra dan pemasok, Perseroan berkomitmen untuk bertindak profesional, adil, dan berintegritas, serta memastikan kepatuhan terhadap ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Perseroan tidak memberikan toleransi atas segala bentuk penyuapan ataupun tindak korupsi yang melibatkan *stakeholder*.

In conducting business relationships with partners and suppliers, the Company is committed to acting professionally, fairly, and with integrity, and ensuring compliance with applicable laws and regulations. The Company does not tolerate any form of bribery or corrupt practices involving stakeholders.

Upaya Pencegahan Tindakan Penyuapan dan Korupsi
Efforts to Prevent Bribery and Corruption

Perseroan menerapkan strategi pencegahan yang mencakup larangan tegas terhadap praktik penyuapan, gratifikasi, balas jasa, maupun tindakan korupsi lainnya. Untuk mendukung hal tersebut, Perseroan juga telah menerapkan *Whistleblowing System* yang menyediakan sarana pengaduan melalui e-mail, QR *Code*, dan nomor WhatsApp. Mekanisme WBS ini memungkinkan karyawan maupun pihak eksternal melaporkan dugaan pelanggaran dengan jaminan kerahasiaan identitas pelapor.

The Company has implemented a prevention strategy that strictly prohibits bribery, gratification, kickbacks, and other acts of corruption. To support the strategy, the Company has also implemented a Whistleblowing System that provides reporting channels via email, QR Code, and WhatsApp. This WBS mechanism allows employees and external parties to report suspected violations while ensuring the confidentiality of the whistleblower's identity.

Selain itu, Perseroan melakukan monitoring secara berkala terhadap kebijakan anti penyuapan dan korupsi, termasuk sistem pelaporannya, guna memastikan efektivitas penerapan. Dalam hal terjadi pelanggaran, Perseroan menjatuhkan sanksi kepada pelaku, baik individu maupun kelompok, berupa pemberhentian atau permintaan pengunduran diri, serta pelaporan ke aparat penegak hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Furthermore, the Company regularly monitors its anti-bribery and anti-corruption policies, including its reporting system to ensure the effectiveness of their implementation. Should any violations occur, the Company imposes sanctions on the perpetrators, whether individuals or groups, through dismissal or request for resignation, as well as reporting to law enforcement authorities in accordance with applicable regulations.

Sosialisasi Anti Penyuapan dan Anti Korupsi
Anti-Bribery and Anti-Corruption Socialization

Perseroan secara berkelanjutan melaksanakan sosialisasi larangan penyuapan, gratifikasi, dan praktik korupsi melalui informasi internal, pelatihan, seminar, serta media komunikasi perusahaan. Program ini mencakup penjelasan prosedur pelaporan pelanggaran dan konsekuensinya, sekaligus mengintegrasikan nilai-nilai budaya perusahaan, yaitu: Integritas, Profesionalisme, dan *Entrepreneurship*, sebagai landasan kerja. Untuk memperkuat pemahaman, Perseroan juga menyelenggarakan pelatihan yang meningkatkan *awareness* terhadap potensi *fraud* serta langkah mitigasi guna menjaga integritas operasional.

The Company continuously socializes the prohibition of bribery, gratification, and corrupt practices through internal communications, training, seminars, and corporate media. This program includes an explanation of the procedures for reporting violations and their consequences, while integrating the Company's cultural values-Integrity, Professionalism, and Entrepreneurship-as the foundation of our work. To improve understanding, the Company also provides training to enhance awareness of potential fraud and mitigation measures to maintain operational integrity.

Laporan Tindak Penyuapan dan Korupsi Tahun 2025
Report on Bribery and Corruption Incidents in 2025

Sepanjang tahun 2025, Perseroan tidak menerima maupun menemukan laporan terkait tindak penyuapan ataupun praktik korupsi. Seluruh aktivitas usaha berlangsung tanpa adanya temuan kasus yang mengindikasikan pelanggaran, baik yang melibatkan karyawan maupun pihak eksternal.

Throughout 2025, the Company did not receive or identify any reports regarding bribery or corrupt practices. All business activities proceeded without any findings of violations, whether involving employees or external parties.

KEBIJAKAN BENTURAN KEPENTINGAN
CONFLICT OF INTEREST POLICY

Perseroan telah memiliki dan menerapkan Kebijakan Benturan Kepentingan sebagai pedoman untuk menjaga objektivitas dalam setiap pengambilan keputusan bisnis. Kebijakan ini mengatur berbagai kondisi yang berpotensi menimbulkan konflik antara kepentingan pribadi dengan kepentingan perusahaan, serta menetapkan langkah-langkah pencegahan agar seluruh aktivitas usaha tetap dijalankan secara profesional dan berintegritas.

Kebijakan Benturan Kepentingan tersebut mencakup ketentuan antara lain:

1. **Bisnis Pribadi dan Usaha Sampingan**
   Tidak boleh terlibat dalam usaha pribadi (secara langsung maupun tidak langsung melalui teman atau keluarga) pada bisnis yang sejenis atau yang menjadi pesaing Perseroan, sebagai *supplier* Perseroan, sebagai mediator/pembeli perantara atas produk/jasa Perseroan atau yang dibutuhkan Perusahaan untuk kemudian dijual kembali, atau bisnis lain dengan bertindak sebagai pengurus aktif dari perusahaan tersebut.
2. **Peluang Perusahaan**
   Apabila seorang pengurus atau karyawan mengetahui peluang bisnis yang diminati oleh Perseroan, ia tidak diperkenankan mengalihkan peluang tersebut untuk kepentingan pribadi (secara langsung atau tidak langsung melalui teman, keluarga, atau perusahaan lain).
3. **Hubungan Keluarga**
   Dalam rangka menumbuhkan iklim kerja profesional, tidak dibenarkan bahwa pengurus dan karyawan yang saling memiliki hubungan keluarga berada dalam satu perusahaan/proyek yang sama.

   Yang dimaksud dengan hubungan keluarga adalah mereka yang memiliki hubungan sebagai:
   a. Suami-Istri;
   b. Kakak-Adik (kandung/angkat/ipar/tiri); atau
   c. Anak-Orang Tua (kandung/angkat/menantu-mertua).

The Company has established and implemented a Conflict of Interest Policy as a guideline to maintain objectivity in all business decision-making. This policy addresses various situations that could potentially create a conflict between personal interests and the Company's interests, and establishes preventive measures to ensure all business activities are conducted professionally and with integrity.

The Conflict of Interest Policy includes provisions such as:

1. **Personal Business and Side Business**
   Employees are prohibited from engaging in personal business (either directly or indirectly through friends or family) in businesses that are similar to or in competition with the Company, as a supplier to the Company, as a mediator or intermediary buyer of the Company's products or services — or those required by the Company for resale — or in any other business where they act as an active manager of such companies.
2. **Company Opportunities**
   If an executive or employee becomes aware of a business opportunity that is of interest to the Company, they are not permitted to divert that opportunity for personal gain (either directly or indirectly through friends, family, or another company).
3. **Family Relationships**
   In order to foster a professional work environment, executive and employees who are related by family are not permitted to work in the same company or on the same project.

   Family relationships refer to those with the following ties:

   a. Husband and Wife;
   b. Siblings (biological/adopted/in-laws/step-siblings); or
   c. Child and Parent (biological/adopted/son-in-law/daughter-in-law).

KEBIJAKAN KETERBUKAAN INFORMASI
INFORMATION DISCLOSURE POLICY

Perseroan menerapkan kebijakan keterbukaan informasi sebagai bagian dari prinsip transparansi, akuntabilitas, dan kepatuhan regulasi, guna memastikan pemangku kepentingan memperoleh informasi akurat dan tepat waktu. Pengelolaan keterbukaan informasi berada di bawah tanggung jawab Sekretaris Perusahaan sebagai penghubung resmi, yang memastikan ketersediaan informasi melalui situs web, media sosial, dan aplikasi teknologi lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Untuk mendukung kebijakan keterbukaan informasi, Perseroan menyediakan berbagai saluran resmi yang dapat diakses publik, antara lain:

Alamat	: **PT Ciputra Development Tbk** Ciputra World 1, DBS Bank Tower Lt. 39 Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5 Jakarta, 12940
Telepon	: (62 21) 2988 5858 / (62 21) 2988 6868
Faksimile	: (62 21) 2988 8989
Email	: investor@ciputra.com
Situs Web	: www.ciputradevelopment.com
Instagram	: @ciputra.group
Facebook	: Ciputra Group
Tiktok	: CiputraGroup

The Company implements an information disclosure policy as part of the principles of transparency, accountability, and regulatory compliance, to ensure stakeholders receive accurate and timely information. The management of information disclosure falls under the responsibility of the Corporate Secretary as the official liaison, who ensures the availability of information through the website, social media, and other technological applications in accordance with applicable regulations.

To support the information disclosure policy, the Company provides various official channels accessible to the public, including:

Address	: **PT Ciputra Development Tbk** Ciputra World 1, DBS Bank Tower Floor. 39 Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5 Jakarta, 12940
Telephone	: (62 21) 2988 5858 / (62 21) 2988 6868
Faximile	: (62 21) 2988 8989
Email	: investor@ciputra.com
Website	: www.ciputradevelopment.com
Instagram	: @ciputra.group
Facebook	: Ciputra Group
Tiktok	: CiputraGroup

KEBIJAKAN PERLINDUNGAN DATA PRIBADI
PERSONAL DATA PROTECTION POLICY

Perseroan menempatkan perlindungan data pribadi sebagai bagian penting dari tata kelola perusahaan. Seluruh proses pengumpulan, penyimpanan, penggunaan, dan pengungkapan data dijalankan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi. Prinsip utama yang diterapkan adalah menjaga kerahasiaan serta memastikan bahwa data hanya digunakan dengan persetujuan pemilik, kecuali dalam kondisi tertentu seperti kebutuhan layanan, pelaksanaan transaksi operasional, atau dukungan terhadap proses penegakan hukum.

Apabila terjadi insiden kebocoran data yang bersumber dari faktor di luar kendali Perseroan dan menimbulkan dampak luas, langkah pertama yang dilakukan adalah pemberitahuan kepada pemilik data yang terdampak. Setelah itu, Perseroan mengambil tindakan korektif dan pemulihan untuk meminimalkan risiko lanjutan.

The Company positions the protection of personal data as a vital component of corporate governance. All processes involving the collection, storage, use, and disclosure of data are conducted in accordance with the provisions of Law No. 27 of 2022 on Personal Data Protection. The key principles are to maintain confidentiality and ensure that data is used only with the owner's consent, except under specific circumstances such as service requirements, the execution of operational transactions, or support for law enforcement processes.

In the event of a data breach due to factors beyond the Company's control that results in widespread impact, the first step taken is to notify the affected data subjects. Thereafter, the Company implements corrective and remedial actions to minimize further risks.

Untuk menjaga relevansi kebijakan, dilakukan evaluasi berkala terhadap penerapan perlindungan data. Setiap hasil evaluasi menjadi dasar bagi pembaruan kebijakan agar tetap sejalan dengan perkembangan regulasi dan kebutuhan operasional Perseroan.

To ensure the policy remains relevant, periodic evaluations on the implementation of data protection measures are conducted. The results of each evaluation will be used as a reference to update the policy to ensure it remains aligned with regulatory developments and the Company's operational needs.

KEBIJAKAN PENCEGAHAN *INSIDER TRADING*
INSIDER TRADING PREVENTION POLICY

Perseroan berkomitmen menjaga integritas pasar modal dengan memastikan perdagangan efek berlangsung transparan dan adil, serta melarang pemanfaatan informasi material yang belum diumumkan untuk kepentingan pribadi maupun pihak lain. Kebijakan ini berlaku bagi Direksi, Dewan Komisaris, dan seluruh karyawan sebagaimana diatur dalam Kode Tata Laku mengenai Informasi Orang Dalam (*Insider Information*), yang mencakup rencana *corporate action,* kinerja perusahaan, sengketa hukum, dan informasi lain yang berpotensi memengaruhi harga saham. Setiap pengurus dan karyawan yang memiliki akses terhadap informasi orang dalam dilarang melakukan transaksi atau menyampaikannya kepada pihak lain sebelum dipublikasikan, karena hal tersebut merupakan pelanggaran hukum.

The Company is committed to maintaining the integrity of the capital market by ensuring that securities trading is conducted transparently and fairly, and by prohibiting the use of material, non-public information for personal gain or the benefit of others. This policy applies to the Board of Directors, the Board of Commissioners, and all employees as stipulated in the Code of Conduct regarding Insider Information, which covers corporate action plans, company performance, legal disputes, and other information that could potentially affect stock prices. Any executive or employee with access to insider information is prohibited from conducting transactions or disclosing such information to third parties prior to its public release, as this constitutes a legal violation.

TRANSPARANSI PRAKTIK *BAD GOVERNANCE*
TRANSPARENCY OF BAD GOVERNANCE PRACTICES

Perseroan menyadari bahwa praktik governansi korporat yang tidak dijalankan sesuai prinsip dapat menimbulkan risiko serius bagi keberlangsungan usaha. Kondisi yang dikenal sebagai *bad governance* muncul ketika pengelolaan organisasi dilakukan tanpa keterbukaan, akuntabilitas, dan kepatuhan terhadap regulasi. Situasi tersebut sering kali dipicu oleh lemahnya fungsi pengawasan, penyalahgunaan wewenang, serta pengabaian terhadap aturan yang berlaku. Dampak yang ditimbulkan tidak hanya berupa potensi korupsi dan konflik kepentingan, tetapi juga inefisiensi operasional yang berujung pada menurunnya reputasi perusahaan dan berkurangnya kepercayaan pemangku kepentingan.

The Company recognizes that corporate governance practices that are not carried out in accordance with principles can pose serious risks to business continuity. A condition known as bad governance arises when organizational management is conducted without transparency, accountability, and compliance with regulations. Such situations are often triggered by weak oversight functions, abuse of authority, and disregard for applicable rules. The resulting impacts not only include potential corruption and conflicts of interest but also operational inefficiencies that lead to a decline in the Company's reputation and a loss of stakeholder trust.

Sebagai bentuk mitigasi, Perseroan menekankan penerapan prinsip governansi korporat yang baik secara konsisten di seluruh lini organisasi. Upaya ini diwujudkan melalui penguatan mekanisme pengawasan, penerapan akuntabilitas yang jelas, serta pelibatan aktif pemangku kepentingan dalam proses pengambilan keputusan. Untuk memperlihatkan secara lebih terstruktur, berikut disajikan aspek-aspek utama yang menjadi fokus dalam mencegah praktik *bad governance*:

As a mitigation measure, the Company emphasizes the consistent application of good corporate governance principles across all organizational levels. These efforts are realized by strengthening supervisory mechanisms, implementing clear accountability, and actively involving stakeholders in the decision-making process. For a more structured overview, the following is a presentation of the main aspects of focus in preventing bad governance practices:

Uraian Description	Keterangan Remarks
Laporan sebagai perusahaan yang mencemari lingkungan. Report as a company polluting the environment.	Nihil None
Perkara penting yang sedang dihadapi oleh Perseroan, anggota Dewan Komisaris, dan/atau Direksi yang sedang menjabat tidak diungkapkan dalam Laporan Tahunan. Significant legal cases involving the Company, members of the Board of Commissioners, and/or the Board of Directors not disclosed in the Annual Report.	Nihil None
Ketidakpatuhan dalam pemenuhan kewajiban perpajakan. Non-compliance in fulfilling tax obligations.	Nihil None
Ketidaksesuaian penyajian Laporan Tahunan dan laporan keuangan dengan peraturan yang berlaku dan Standar Akuntansi Keuangan. Non-conformity in the presentation of the Annual Report and Financial Statements with applicable regulations and Financial Accounting Standards.	Nihil None
Kasus terkait buruh dan karyawan. Cases related to labor and employees.	Nihil None
Tidak terdapat pengungkapan segmen operasi. Lack of disclosure of operating segments.	Nihil None
Terdapat ketidaksesuaian antara Laporan Tahunan *hardcopy* dengan Laporan Tahunan *softcopy*. Discrepancies between the hardcopy and softcopy versions of the Annual Report.	Nihil None

PENERAPAN PEDOMAN TATA KELOLA PERUSAHAAN SESUAI KETENTUAN OTORITAS JASA KEUANGAN

IMPLEMENTATION OF CORPORATE GOVERNANCE GUIDELINES IN ACCORDANCE WITH FINANCIAL SERVICES AUTHORITY REGULATIONS

Perseroan menegaskan komitmennya dalam penerapan prinsip governansi korporat sesuai ketentuan Peraturan OJK No. 21/POJK.04/2015 serta Surat Edaran OJK No. 32/SEOJK.04/2015. Setiap kegiatan operasional dijalankan dengan mengedepankan keterbukaan informasi, akuntabilitas yang jelas, serta kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku.

The Company emphasizes its commitment to implementing corporate governance principles in accordance with OJK Regulation No. 21/POJK.04/2015 and OJK Circular Letter No. 32/SEOJK.04/2015. All operational activities are conducted with a focus on transparency, clear accountability, and compliance with applicable regulations.

Sebagai bentuk pelaksanaan, Perseroan menyusun tabel yang memuat prinsip, rekomendasi, dan penerapan governansi korporat sepanjang tahun 2025 dengan menggunakan pendekatan *comply* and *explain*, sebagaimana ditampilkan berikut ini:

As a form of implementation, the Company has prepared a table outlining the principles, recommendations, and application of corporate governance throughout 2025 using the comply and explain approach, as shown below:

Rekomendasi OJK OJK Recommendations	Pemenuhan Compliance	Penjelasan Description
Perusahaan Terbuka memiliki cara atau prosedur teknis pengumpulan suara (*voting*) baik secara terbuka maupun tertutup yang mengedepankan independensi, dan kepentingan pemegang saham. Public Company has its own way or voting technical procedure both open or closed which prioritizes independency, and the interest of shareholders.	Terpenuhi Complied	Keputusan RUPS pada prinsipnya diambil melalui musyawarah untuk mufakat. Apabila tidak tercapai, keputusan dilakukan melalui pemungutan suara sesuai ketentuan Peraturan OJK No. 15/POJK.04/2020. Perseroan menerapkan metode one share one vote, sehingga hak suara setiap pemegang saham sebanding dengan jumlah saham yang dimilikinya. In principle, decisions at the General Meeting of Shareholders are made through consensus. If consensus cannot be reached, decisions are made by a vote in accordance with the provisions of OJK Regulation No. 15/POJK.04/2020. The Company applies the one share, one vote method, so that each shareholder's voting rights are proportional to the number of shares they hold.

Rekomendasi OJK OJK Recommendations	Pemenuhan Compliance	Penjelasan Description
Seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perusahaan Terbuka hadir dalam RUPS Tahunan. All members of the Board of Directors and Board of Commissioners of Public Company attended Annual GMS.	Terpenuhi Complied	Pada tanggal 17 Juni 2025, seluruh anggota Direksi berjumlah 8 orang dan 4 orang anggota Dewan Komisaris hadir dan mengikuti jalannya rapat, baik secara fisik maupun melalui konferensi video. Sebagian anggota Dewan Komisaris berhalangan hadir dengan alasan yang diperkenankan regulasi. On June 17, 2025, all 8 members of the Board of Directors and 4 members of the Board of Commissioners were present and participated in the meeting, either in person or via video conference. Some members of the Board of Commissioners were unable to attend for reasons permitted by regulation.
Ringkasan risalah RUPS tersedia dalam Situs Web Perusahaan Terbuka paling sedikit selama 1 (satu) tahun. Summary of GMS minutes is available on Public Company Website at least for 1 (one) year.	Terpenuhi Complied	Pada situs web Perseroan disajikan informasi tentang RUPS Tahun 2013-2025. Information regarding the 2013–2025 GMS is available on the Company's website.
Perusahaan Terbuka memiliki suatu kebijakan komunikasi dengan pemegang saham atau investor. Public Company has a communication policy with the shareholders or investors.	Terpenuhi Complied	Perseroan menerapkan kebijakan komunikasi dengan pemegang saham dan calon investor. The Company has implemented a policy on communication with shareholders and prospective investors.
Perusahaan Terbuka mengungkapkan kebijakan komunikasi Perusahaan Terbuka dengan pemegang saham atau investor dalam situs web. Public Company disclosed its communication policy with shareholders or investors on website.	Terpenuhi Complied	Perseroan telah mengemukakan jalur komunikasi yang tersedia bagi pemegang saham dan masyarakat luas pada Laporan Tahunan dan situs web Perseroan. The Company has disclosed the communication channels that are accessible to shareholders and the wider public on the Annual Report and Company's website.
Penentuan jumlah anggota Dewan Komisaris mempertimbangkan kondisi perusahaan terbuka. Determination of the number of members of the Board of Commissioners takes into account the conditions of the public company.	Terpenuhi Complied	Jumlah anggota Dewan Komisaris ditetapkan dengan mempertimbangkan kondisi Perseroan. The number of members of the Board of Commissioners is determined based on the Company's conditions.
Penentuan komposisi anggota Dewan Komisaris memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. Determination of the composition of the members of the Board of Commissioners takes into account the diversity of expertise, knowledge, and experience required.	Terpenuhi Complied	Komposisi anggota Dewan Komisaris ditentukan dengan memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang sesuai dengan kebutuhan Perseroan. Keberagaman latar belakang Dewan Komisaris dijelaskan rinci pada Bab Profil Perusahaan Sub-Bab Profil Dewan Komisaris. The composition of the Board of Commissioners is determined with due consideration for the diversity of expertise, knowledge, and experience required by the Company. The diversity of the Board of Commissioners' backgrounds is described in detail in the Company Profile Chapter, under the Board of Commissioners Profile Sub-Chapter.
Dewan Komisaris mempunyai kebijakan penilaian sendiri (*self-assessment*) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris. The Board of Commissioners has a self-assessment policy to assess the performance of the Board of Commissioners.	Terpenuhi Complied	Penilaian kinerja Dewan Komisaris dilakukan dengan metode *self-assessment*. Hasil penilaian disampaikan kepada pemegang saham dalam RUPS Tahunan dalam bentuk Laporan Pelaksanaan Tugas. The performance assessment of the Board of Commissioners is conducted using the self-assessment method. The results of the assessment are presented to shareholders at the Annual GMS in the form of a Performance Report.
Kebijakan penilaian sendiri (*self-assessment*) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris, diungkapkan melalui Laporan Tahunan Perusahaan Terbuka. The self-assessment policy to assess the performance of the Board of Commissioners is disclosed in the Annual Report of the Public Company.	Terpenuhi Complied	Informasi terkait hal ini telah diungkap pada Bab Governansi Korporat, Sub-Bab Penilaian Kinerja Dewan Komisaris dan Direksi. Information regarding this subject is disclosed in the Corporate Governance Chapter, under the Performance Assessment of the Board of Commissioners and the Board of Directors sub-chapter.
Dewan Komisaris mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Dewan Komisaris apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. The Board of Commissioners has a policy regarding the resignation of a member of the Board of Commissioners if involved in a financial crime.	Terpenuhi Complied	Perseroan memiliki ketentuan pengunduran diri dalam Pedoman Dewan Komisaris, namun belum menetapkan kebijakan khusus terkait keterlibatan dalam tindak pidana keuangan. Dalam praktiknya, Perseroan berkomitmen menjaga integritas dengan mewajibkan anggota Dewan Komisaris yang terbukti terlibat kejahatan keuangan untuk segera mengundurkan diri, sejalan dengan ketentuan dalam Kode Tata Laku Perseroan. The Company has a resignation policy in its Board of Commissioners Charter, but has not yet established a specific policy regarding involvement in financial crimes. In practice, the Company is committed to maintaining integrity by requiring members of the Board of Commissioners who are found to have been involved in financial crimes to resign immediately, in accordance with the provisions of the Company's Code of Conduct.

Rekomendasi OJK OJK Recommendations	Pemenuhan Compliance	Penjelasan Description
Dewan Komisaris atau Komite yang menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi menyusun kebijakan suksesi dalam proses Nominasi anggota Direksi. The Board of Commissioners or Committees that carry out the Nomination and Remuneration functions formulate succession policies in the Nomination process for members of the Board of Directors.	Terpenuhi Complied	Perseroan telah menerapkan fungsi Komite Nominasi dan Remunerasi sesuai Peraturan OJK No. 34/POJK.04/2014, namun belum memiliki kebijakan suksesi secara khusus. Informasi ini dijelaskan lebih rinci pada Bab Governansi Korporat, Sub-Bab Fungsi Nominasi dan Remunerasi. The Company has implemented the Nomination and Remuneration Committee function in accordance with OJK Regulation No. 34/POJK.04/2014, but does not yet have a specific succession policy. This information is explained in more detail in the Corporate Governance Chapter, under the Nomination and Remuneration Functions Sub-Chapter.
Penentuan jumlah anggota Direksi mempertimbangkan kondisi Perusahaan Terbuka serta efektivitas dalam pengambilan keputusan. Determination of the number of members of the Board of Directors considers the condition of the Public Company and its effectiveness in decision making.	Terpenuhi Complied	Penentuan jumlah anggota Direksi mempertimbangkan kondisi Perseroan serta efektivitas dalam pengambilan keputusan. Informasi ini dijelaskan lebih rinci pada Bab Governansi Korporat, Sub-Bab Direksi. The determination of the number of members of the Board of Directors considers the condition of the Company and the effectiveness of decision-making. This information is explained in more detail in the Corporate Governance Chapter, under the Board of Directors Sub-Chapter.
Penentuan komposisi anggota Direksi memperhatikan, keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan. The composition of the members of the Board of Directors is determined by diversity of skills, knowledge, and experience required.	Terpenuhi Complied	Komposisi anggota Direksi ditentukan dengan memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang sesuai dengan kebutuhan Perseroan. Keberagaman latar belakang Direksi dijelaskan rinci pada Bab Profil Perusahaan Sub-Bab Profil Direksi. The composition of the Board of Directors is determined by taking into account the diversity of expertise, knowledge, and experience that align with the Company's needs. The diversity of the Board of Directors' backgrounds is described in detail in the Company Profile Chapter, under the Board of Directors Profile Sub-Chapter.
Anggota Direksi yang membawahi bidang akuntansi atau keuangan memiliki keahlian dan/atau pengetahuan di bidang akuntansi. Member of the Board of Directors who is in charge of accounting or finance has expertise and/or knowledge in accounting.	Terpenuhi Complied	Merupakan bagian dari tugas dan tanggung jawab Direktur Operasi. It is a part of the duties and responsibilities of the Director of Operations.
Direksi mempunyai kebijakan penilaian sendiri (*self-assessment*) untuk menilai kinerja Direksi. The Board of Directors has a self-assessment policy to assess the performance of the Board of Directors.	Terpenuhi Complied	Penilaian kinerja Direksi dilakukan dengan metode *self-assessment*. The performance assessment of the Board of Directors is conducted using the self-assessment method.
Kebijakan penilaian sendiri (*self-assessment*) untuk menilai kinerja Direksi diungkapkan melalui laporan tahunan Perusahaan Terbuka. The self-assessment policy to assess the performance of the Board of Directors is disclosed in the annual report of the Public Company.	Terpenuhi Complied	Informasi terkait hal ini telah diungkap pada Bab Governansi Korporat, Sub-Bab Penilaian Kinerja Dewan Komisaris dan Direksi. Information regarding this subject is disclosed in the Corporate Governance Chapter, under the Performance Assessment of the Board of Commissioners and the Board of Directors Sub-Chapter.
Direksi mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Direksi apabila terlibat dalam kejahatan keuangan. The Board of Directors has a policy regarding the resignation of a member of the Board of Directors if involved in a financial crime.	Terpenuhi Complied	Perseroan memiliki ketentuan pengunduran diri dalam Pedoman Direksi, namun belum menetapkan kebijakan khusus terkait pengunduran diri apabila terlibat dalam tindak pidana keuangan. Dalam praktiknya, Perseroan berkomitmen menjaga integritas dengan mewajibkan anggota Direksi yang terbukti terlibat kejahatan keuangan untuk segera mengundurkan diri, sejalan dengan ketentuan dalam Kode Tata Laku Perseroan. The Company has a resignation policy in its Board of Directors Charter, but has not yet established a specific policy regarding involvement in financial crimes. In practice, the Company is committed to maintaining integrity by requiring members of the Board of Directors who are found to have been involved in financial crimes to resign immediately, in accordance with the provisions of the Company's Code of Conduct.
Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan untuk mencegah terjadinya *insider trading*. Public Company has a policy to prevent insider trading.	Terpenuhi Complied	Perseroan telah memiliki dan menerapkan kebijakan terkait *insider trading*. Kebijakan tersebut diatur dalam Kode Tata Laku Perseroan. The Company has established and implemented a policy regarding insider trading. This policy is set forth in the Company's Code of Conduct.

Rekomendasi OJK OJK Recommendations	**Pemenuhan** Compliance	**Penjelasan** Description
Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan anti-korupsi dan *anti-fraud*. Public Company have anti-corruption and anti-fraud policies.	Terpenuhi Complied	Perseroan telah memiliki kebijakan khusus terkait kebijakan anti-korupsi dan *anti-fraud*. Kebijakan tersebut terdapat pada situs web resmi Perseroan. The Company has a specific policy regarding anti-corruption and anti-fraud. This policy is available on the Company's official website.
Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan tentang seleksi dan peningkatan kemampuan pemasok atau vendor. Public Company has a policy regarding the selection and capacity enhancement of suppliers or vendors.	Terpenuhi Complied	Perseroan memiliki dan menerapkan kebijakan seleksi kemampuan pemasok yang mengacu pada Tata Laku terhadap Pemasok sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 Kode Tata Laku Perseroan. The Company has established and implemented a supplier selection policy that is based on the Supplier Code of Conduct as stipulated in Article 6 of the Company's Code of Conduct.
Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan tentang pemenuhan hak-hak kreditur. Public Company has a policy regarding the fulfillment of creditors' rights.	Terpenuhi Complied	Perseroan memastikan pemenuhan hak-hak kreditur sesuai dengan perjanjian yang disepakati. The Company ensures that the fulfillment of creditor rights has been in accordance with the agreement.
Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan sistem *whistleblowing*. Public Company has a whistleblowing system policy.	Terpenuhi Complied	Perseroan menerapkan sistem *whistleblowing* dengan berpedoman pada Kebijakan Pelaporan Pelanggaran Perseroan. The Company has implemented a whistleblowing system in accordance with the Company's Whistleblowing Policy.
Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan pemberian insentif jangka panjang kepada Direksi dan karyawan. Public Company has a policy of providing long-term incentives to the Board of Directors and employees.	Terpenuhi Complied	Informasi terkait hal ini telah diungkap pada Bab Governansi Korporat, Sub-Bab Nominasi dan Remunerasi Dewan Komisaris dan Direksi. Information regarding this subject is disclosed in the Corporate Governance Chapter, under the section on Nomination and Remuneration of the Board of Commissioners and the Board of Directors.
Perusahaan Terbuka memanfaatkan penggunaan teknologi informasi secara lebih luas selain situs web sebagai media keterbukaan informasi. Public Company make wider use of information technology in addition to Web sites as a media for information disclosure.	Terpenuhi Complied	Perseroan juga menggunakan media sosial sebagai media keterbukaan informasi, sebagai berikut: Instagram (@ciputra.group), Facebook (Ciputra Group), dan Tiktok (CiputraGroup). The Company has also utilized social media as a platform for information disclosure, specifically: Instagram (@ciputra.group), Facebook (Ciputra Group), and TikTok (CiputraGroup).
Laporan Tahunan perusahaan terbuka mengungkapkan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham perusahaan terbuka paling sedikit 5% (lima persen), selain pengungkapan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham perusahaan terbuka melalui pemegang saham utama dan pengendali. The Annual Report of the Public Company discloses the ultimate beneficial owner in the share ownership of the Public Company of at least 5% (five percent), in addition to the disclosure of the ultimate beneficial owner in the ownership of shares of the Public Company through the major and controlling shareholders.	Terpenuhi Complied	Informasi terkait hal ini telah diuraikan pada Bab Profil Perusahaan, Sub-Bab Informasi Mengenai Pemegang Saham Utama dan Pengendali. Information regarding this subject is outlined in the Company Profile Chapter, under the Information on Major Shareholders and Controlling Shareholders sub-chapter.



CitraLand City CPI Makassar



LAPORAN KEBERLANJUTAN
SUSTAINABILITY REPORT



CitraLand Celebes

Perseroan menempatkan keberlanjutan sebagai prinsip inti yang menuntun setiap aktivitas bisnisnya. Pendekatan ini diwujudkan melalui dukungan kepada pemasok lokal, pengembangan kapasitas karyawan perempuan di berbagai posisi strategis, serta inisiatif lingkungan yang konkret, termasuk penanaman pohon dan program konservasi lainnya.

Menghadapi tantangan global seperti perubahan iklim, keterbatasan sumber daya, dan meningkatnya ekspektasi pemangku kepentingan, Perseroan memandang keberlanjutan sebagai keharusan strategis, bukan sekadar pilihan. Setiap keputusan dijalankan dengan mempertimbangkan aspek lingkungan, sosial, dan tata kelola (ESG) secara menyeluruh, agar pertumbuhan usaha tetap tangguh dan relevan di masa depan.

Nilai-nilai Perseroan, yaitu Integritas, Profesionalisme, dan *Entrepreneurship* menjadi pedoman dalam menerjemahkan komitmen ini ke dalam tindakan nyata. Budaya keberlanjutan diterapkan melalui setiap proyek dan kegiatan, sehingga setiap inisiatif tidak hanya menciptakan keuntungan ekonomi, tetapi juga memberikan manfaat sosial dan lingkungan yang nyata. Dengan pendekatan adaptif dan inovatif, Perseroan menekankan bahwa keberlanjutan harus menjadi bagian dari strategi inti, sekaligus jawaban atas tuntutan masa depan yang semakin kompleks dan menantang.

The Company puts sustainability at the core of its business operations. This approach is manifested through support for local suppliers, capacity building for female employees across strategic positions, as well as concrete environmental initiatives, including tree planting and other conservation programs.

In addressing global challenges such as climate change, resource constraints, and rising stakeholder expectations, the Company views sustainability as a strategic imperative, rather than a mere option. Every decision is made with comprehensive consideration of Environmental, Social, and Governance (ESG) aspects, ensuring that business growth remains resilient and relevant in the long term.

The Company's core values — Integrity, Professionalism, and Entrepreneurship — serve as guiding principles in translating this commitment into tangible action. A sustainability-oriented culture is embedded across all projects and activities, so that each initiative generates not only economic value but also meaningful social and environmental benefits. Through an adaptive and innovative approach, the Company emphasizes that sustainability must be an integral part of its core strategy and a proactive response to increasingly complex and demanding future challenges.

IKHTISAR KINERJA KEBERLANJUTAN
SUSTAINABILITY PERFORMANCE OVERVIEW

Aspek Lingkungan Hidup
Environmental Aspect

Uraian	Satuan/Unit	2025	2024*	2023*	Description
Konsumsi Energi	GJ	857,060	807,129	768,411	Energy Consumption
Konsumsi Air	Megaliter	39,624	45,779	41,276	Water Consumption
Jumlah Emisi GRK	Ton CO_2e	219,124	213,120	193,047	Total GHG Emissions
Jumlah Limbah Padat	Ton	99,966	97,663	114,514	Total Solid Waste

* Data disajikan kembali/Data restated

Keanekaragaman Hayati
Biodiversity

Uraian	Satuan/Unit	2025	2024*	2023*	Description
Penanaman Pohon	Unit	41,906	50,236	17,437	Tree Plantation
Ruang Terbuka Hijau	m^2	3,716,288	3,469,476	3,119,203	Green Open Space
Lubang Biopori	Unit	19,824	17,505	15,748	Biopore Holes

* Data disajikan kembali/Data restated

Aspek Sosial
Social Aspect

Uraian	Satuan/Unit	2025	2024	2023	Description
Jumlah Karyawan	Orang People	5,076	4,935	4,580*	Total Employees
Tingkat Perpindahan Karyawan	%	14.9	13.6	11.9	Employee Turnover Rate
Karyawan Wanita Dibandingkan Jumlah Karyawan	%	44	43	41	Female Employees to Total Employees
Penciptaan Lapangan Kerja	Karyawan Employee	22,664	24,204*	21,927*	Job Creation
Jumlah Jam Pelatihan	Jam/Hour	89,923	79,101	69,849	Total Training Hours
Rata-Rata Jam Pelatihan per Karyawan	Jam/Hour	17.7	16.0	15.3	Average Training Hour per Employee
Tingkat Kepuasan Pelanggan	%	88.9	89.6*	87.6*	Customer Satisfaction Rate
Biaya Tanggung Jawab Sosial Lingkungan (TJSL)	Rp Miliar Rp Billion	3.9	3.6	3.1	Corporate Social Responsibility (CSR) Cost

* Data disajikan kembali/Data restated

Aspek Ekonomi
Economic Aspect

Uraian	Satuan/Unit	2025	2024	2023	Description
Jumlah Proyek	Proyek Project	90	90	87	Total Projects
Portofolio Bangunan Hijau	Bangunan Building	9	7	7	Green Building Portfolio
Keterlibatan Pemasok Lokal					Local Supplier Involvement
Jumlah Pemasok	Pemasok Suppliers	2,535	2,335*	2,281*	Total Supplier
Nilai Kontrak	Rp Miliar Rp Billion	1,406.0*	1,595.4*	1,185.6*	Contract Value

* Data disajikan kembali/Data restated

Aspek Tata Kelola
Governance Aspect

Uraian	Satuan/Unit	2025	2024	2023	Description
Jumlah Wanita dalam Dewan Komisaris	%	60	50	50	Total Women on the Board of Commissioners
Jumlah Wanita dalam Direksi	%	10	10	10	Total Women on the Board of Directors

Laporan Keberlanjutan 2025
2025 Sustainability Report

Rincian lebih lengkap mengenai tantangan, strategi, program, dan pencapaian keberlanjutan Perseroan dapat ditemukan dalam Laporan Keberlanjutan yang diterbitkan secara terpisah dari Laporan Tahunan ini.
A more detailed discussion of the Company's sustainability challenges, strategies, programs, and performance achievements can be found in the Sustainability Report, which is published separately from this Annual Report.


CITRA
TAMAN ASA CITY

TANGGUNG JAWAB LAPORAN TAHUNAN

ANNUAL REPORT RESPONSIBILITY



CitraLand Tallasa City Makassar

TANGGUNG JAWAB LAPORAN TAHUNAN

SURAT PERNYATAAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN TAHUNAN 2025 PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK

Kami, yang bertanda tangan di bawah ini, menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan PT Ciputra Development Tbk ("Perseroan") tahun 2025 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan Perseroan.

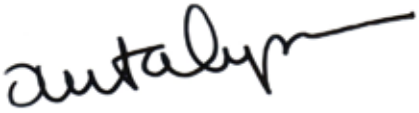
Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 30 April 2026

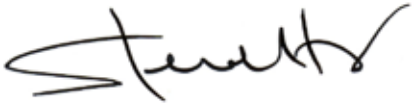
Dewan Komisaris
Board of Commissioners



Rina Ciputra Sastrawinata
Komisaris Utama
President Commissioner



Junita Ciputra
Komisaris
Commissioner



Sandra Hendharto
Komisaris
Commissioner



Kodradi
Komisaris Independen
Independent Commissioner



Tanan Herwandi Antonius
Komisaris Independen
Independent Commissioner

ANNUAL REPORT RESPONSIBILITY

STATEMENT OF MEMBERS OF THE BOARD OF COMMISSIONERS AND THE BOARD OF DIRECTORS ON THE RESPONSIBILITY FOR THE 2025 ANNUAL REPORT OF PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK

We, the undersigned, hereby declare that all information in the Annual Report of PT Ciputra Development Tbk ("the Company") for the year 2025 has been fully contained and we shall be fully responsible to the correctness of content in the Annual Report of the Company.

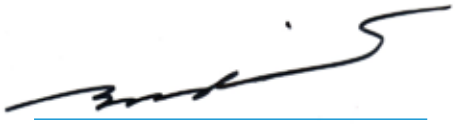
This statement is hereby made in all truthfulness.

Jakarta, April 30, 2026

Direksi
Board of Directors



Candra Ciputra
Direktur Utama
President Director



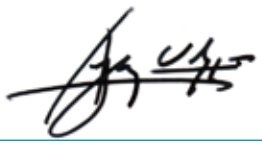
Budiarsa Sastrawinata
Direktur
Director



Harun Hajadi
Direktur
Director



Cakra Ciputra
Direktur
Director



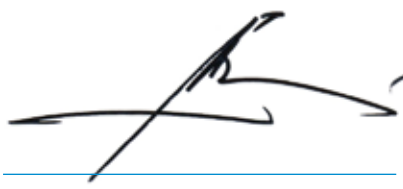
Agussurja Widjaja
Direktur
Director



Artadinata Djangkar
Direktur
Director



M.I. Meiko Handoyo L.
Direktur
Director



Nanik J. Santoso
Direktur
Director



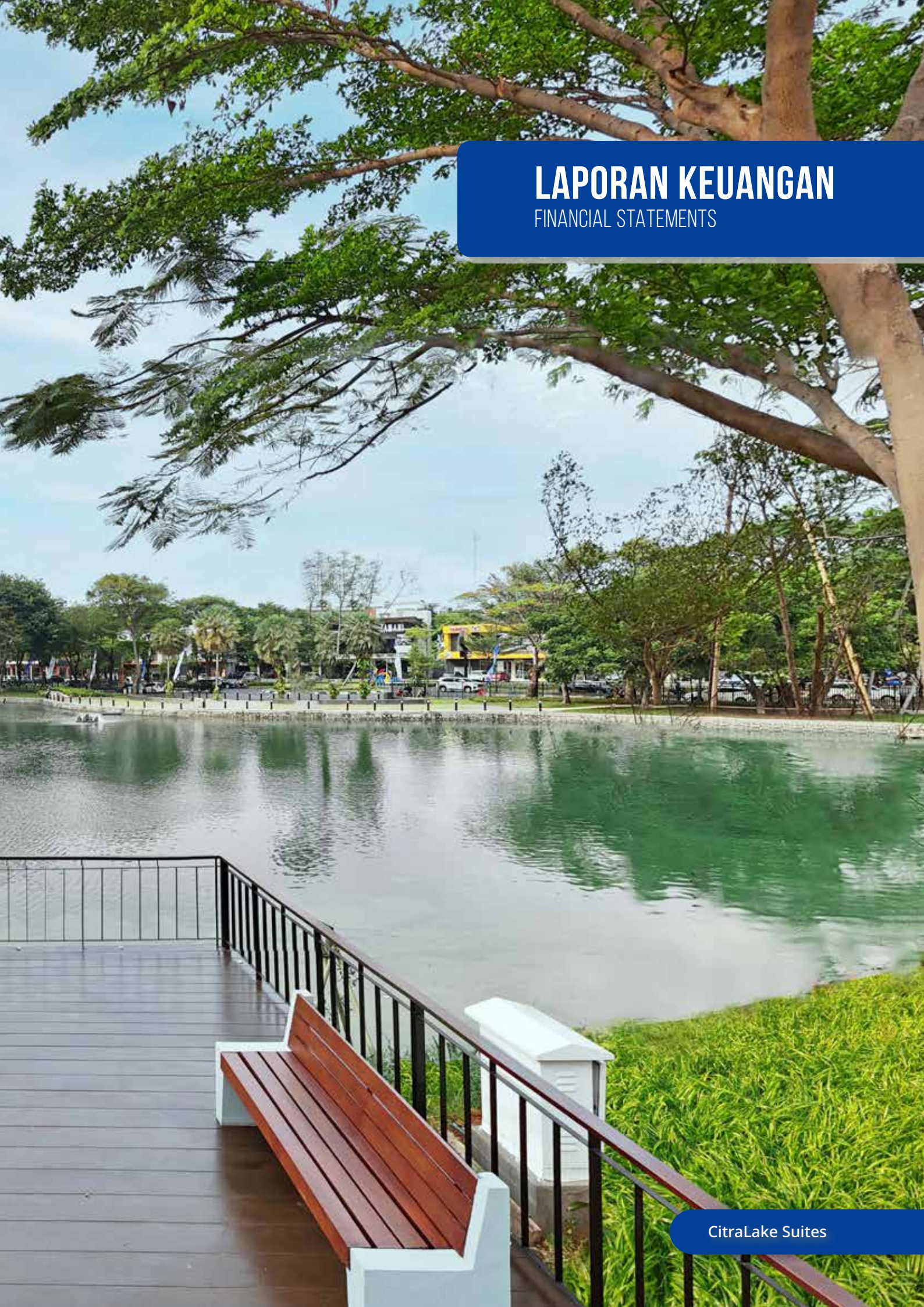
Sutoto Yakobus
Direktur
Director



Tulus Santoso
Direktur
Director



LAPORAN KEUANGAN
FINANCIAL STATEMENTS



CitraLake Suites

Halaman ini sengaja dikosongkan

This page is intentionally left blank

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAK/
AND ITS SUBSIDIARIES

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025 DAN 2024/
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2025 AND 2024

DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

	Halaman/ *Page*	
SURAT PERNYATAAN DIREKSI		DIRECTORS' STATEMENT LETTER
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN		INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN – Untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024		CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS – For the years ended December 31, 2025 and 2024
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	Consolidated Statements of Financial Position
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	Consolidated Statements of Changes in Equity
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	Consolidated Statements of Cash Flows
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	Notes to Consolidated Financial Statements

CIPUTRA

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

DIRECTORS' STATEMENT RELATING TO THE RESPONSIBILITIES OVER THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2025 AND FOR THE YEAR THEN ENDED

Kami yang bertanda tangan dibawah ini/*We, the undersigned:*

1. Nama/*Name* : **Candra Ciputra**
   Alamat Kantor/*Office address* : Ciputra World 1, DBS Bank Tower lt. 39
   Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940
   Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/*Domicile address as stated in ID Card* : Jl. Bukit Golf Utama PA 1-2, RT/RW 012/015
   Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan
   Nomor Telepon/*Phone Number* : (021) 29885858
   Jabatan/*Position* : Direktur Utama/*President Director*

2. Nama/*Name* : **Tulus Santoso**
   Alamat Kantor/*Office address* : Ciputra World 1, DBS Bank Tower lt. 39
   Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940
   Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/*Domicile address as stated in ID Card* : Kembang Indah Utama Blok G5/57
   Jakarta Barat
   Nomor Telepon/*Phone Number* : (021) 29885858
   Jabatan/*Position* : Direktur/*Director*

Menyatakan bahwa/*state as follows:*

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Ciputra Development Tbk dan entitas anaknya ("Grup").

2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;

   b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.

4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal Grup.

1. *We are responsible for the preparation and the presentation of the consolidated financial statements of PT Ciputra Development Tbk and its subsidiaries (the "Group").*

2. *The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

3. *a. All information in the consolidated financial statements has been disclosed in a complete and truthful manner;*

   b. The consolidated financial statements neither contain misleading material information or facts, nor omit material information and facts.

4. *We are responsible for the Group's internal control system.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This declaration has been made in a truthful manner.

Jakarta, 30 Maret 2026/*Jakarta, March 30, 2026*
Atas Nama dan Mewakili Direksi/*On behalf of the Board of Directors*



Candra Ciputra
Direktur Utama/*President Director*

Tulus Santoso
Direktur/*Director*

PT. Ciputra Development Tbk.
Ciputra World 1, DBS Bank Tower 39th Floor
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940 INDONESIA
Tel (62-21) 29885858, 29886868, 29887878
Fax (62-21) 29888585, 29888686, 29888989

Deloitte.

Liana Ramon Xenia & Rekan
Registered Public Accountants
License No. 432/KM.1/2024
The Plaza Office Tower 32nd Floor
Jl. M.H. Thamrin Kav 28-30
Jakarta 10350
Indonesia

Tel: +62 21 5081 8000
Fax: +62 21 2992 8300
Email: iddttl@deloitte.com
www.deloitte.com/id

Laporan Auditor Independen

No. 00115/2.1460/AU.1/03/1428-2/1/III/2026

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT Ciputra Development Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Ciputra Development Tbk dan entitas anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan 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.

Independent Auditor's Report

No. 00115/2.1460/AU.1/03/1428-2/1/III/2026

To the Shareholders, Board of Commissioners and Directors

PT Ciputra Development Tbk

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Ciputra Development Tbk and its subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2025, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2025, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Liana Ramon Xenia & Rekan ("LRX") is a member (as such term is used in Regulation of the Ministry of Finance Number 186/PMK.01/2021 and Regulation of the Financial Services Authority Number 9 of 2023 (the "Relevant Law")) of Deloitte Southeast Asia Limited ("DSEAL"). DSEAL is the registered Foreign Audit Organisation ("Organisasi Audit Asing" or "OAA") to LRX for the purposes of the Relevant Law.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

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.

Cadangan atas penurunan nilai persediaan (aset pengembangan real estat – tanah, rumah hunian dan ruko dalam penyelesaian, apartemen dalam penyelesaian dan kantor dalam penyelesaian)

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup memiliki aset pengembangan real estat, yang diklasifikasikan sebagai persediaan, sebesar Rp 13.013.149 juta yang mencakup 27% dari jumlah aset konsolidasian Grup.

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto. Nilai realisasi neto untuk aset pengembangan real estat ditentukan berdasarkan estimasi harga jual dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian konstruksi.
Kami mengidentifikasi cadangan atas penurunan nilai persediaan sebagai hal audit utama karena estimasi nilai realisasi neto melibatkan pertimbangan signifikan manajemen terhadap variabel utama dan kondisi pasar.

Pengungkapan Grup mengenai persediaan disajikan dalam Catatan 8 atas laporan keuangan konsolidasian.

Bagaimana hal ini ditangani dalam audit

Kami melaksanakan prosedur audit berikut sehubungan dengan cadangan atas penurunan nilai persediaan:

- Memperoleh pemahaman atas proses dan pengendalian yang relevan atas cadangan atas penurunan nilai aset pengembangan real estat serta mengevaluasi rancangan dan implementasi dari pengendalian internal manajemen yang relevan.

- Menanyakan kepada manajemen mengenai proses penentuan nilai realisasi neto aset pengembangan real estat, yang sebagian besar terdiri dari estimasi harga jual dan taksiran biaya penyelesaian konstruksi.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Allowance for decline in value of inventories (real estate development assets – land, residential and shophouses under construction, apartments under construction and offices under construction)

As at December 31, 2025, the Group has real estate development assets, which are classified as inventories, amounting to Rp 13,013,149 million which accounted for approximately 27% of the Group's total consolidated assets.

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. Net realizable value of real estate development assets is assessed with reference to estimated selling price less estimated cost to complete the construction.

We identified the allowance for decline in value of inventories as a key audit matter as the estimation of the net realizable value involves significant management judgement on key variables and market conditions.

The Group's disclosures on inventories are set out in Note 8 to the consolidated financial statements.

How the matter was addressed in the audit

We performed the following audit procedures in relation to the allowance for decline in value of inventories:

- Obtained an understanding of processes and relevant controls over the allowance for the decline in value of real estate development assets and evaluated the design and implementation of the relevant management's internal controls.

- Inquired with management on the process in determining the net realizable value of real estate development assets, which comprise mainly the estimated selling price and the estimated cost to complete the construction.

- Membandingkan estimasi harga jual setelah mempertimbangkan diskon dan penyesuaian harga lain, dengan harga penjualan aktual dari transaksi terkini properti serupa yang telah selesai dibangun.

- Berdiskusi dengan manajer proyek untuk menilai kewajaran perkiraan biaya penyelesaian dan menguatkan asumsi dasar yang dibuat terhadap proyek serupa yang telah selesai dibangun.

- Melakukan pengujian retrospektif dengan membandingkan perkiraan biaya penyelesaian dari manajemen dan jumlah biaya aktual berdasarkan sampel.

- Menilai ketepatan pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian.

- Compared the estimated selling price after considering discounts and other price adjustments, to actual selling prices from recent transactions of similar completed properties.

- Inquired with the project managers to assess the reasonableness of the estimated costs to complete the construction and corroborate the underlying assumptions made with our understanding of similar projects which have been completed.

- Performed retrospective testing by comparing management's estimated cost to complete the construction and the actual costs incurred on a sampling basis.

- Assessed the appropriateness of the related disclosures in the consolidated financial statements.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan, tetapi tidak mencantumkan laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak akan 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 teridentifikasi 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 yang tepat sesuai dengan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

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.

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 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.

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:

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an 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 Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, merancang 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.

- 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.

- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas efektivitas pengendalian internal Grup.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.

- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

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.

- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely 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.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our 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.

LIANA RAMON XENIA & REKAN



Kasman, CPA
Izin Akuntan Publik/*Public Accountant License* No. AP.1428

30 Maret 2026/*March 30, 2026*



PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	31 Desember/ *December 31,* 2025	31 Desember/ *December 31,* 2024	
ASET				**ASSETS**
ASET LANCAR				**CURRENT ASSETS**
Kas dan setara kas	5	10.362.347	10.195.216	Cash and cash equivalents
Piutang usaha dari pihak ketiga - neto	6	659.821	776.660	Trade receivables from third parties - net
Piutang lain-lain	7	1.675.789	1.438.720	Other receivables
Persediaan	8	13.059.581	12.537.622	Inventories
Biaya dibayar dimuka		30.513	29.375	Prepaid expenses
Uang muka	9	682.767	531.687	Advance payments
Pajak dibayar dimuka	19	867.295	821.584	Prepaid taxes
Aset derivatif	25	75.000	-	Derivative assets
Aset lancar lainnya	36	-	98.911	Other current asset
Jumlah Aset Lancar		27.413.113	26.429.775	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				**NON-CURRENT ASSETS**
Piutang lain-lain	7	85.416	83.635	Other receivables
Piutang pihak berelasi	37	25.598	25.406	Due from related parties
Uang muka	9	232.432	380.241	Advance payments
Investasi pada entitas asosiasi	11	1.212.204	1.144.342	Investment in associates
Tanah untuk pengembangan	12	9.906.248	9.590.551	Land for development
Aset tetap - neto	13	3.255.042	3.042.347	Property and equipment - net
Properti investasi - neto	14	4.387.706	4.996.056	Investment properties - net
Aset pajak tangguhan - neto	19	7.506	8.466	Deferred tax assets - net
Aset derivatif	25	-	33.264	Derivative assets
Aset tidak lancar lainnya	10	1.463.157	1.288.619	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		20.575.309	20.592.927	Total Non-current Assets
JUMLAH ASET		47.988.422	47.022.702	**TOTAL ASSETS**

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

	Catatan/ *Notes*	31 Desember/ *December 31,* 2025	31 Desember/ *December 31,* 2024	
LIABILITAS DAN EKUITAS				**LIABILITIES AND EQUITY**
LIABILITAS JANGKA PENDEK				**CURRENT LIABILITIES**
Utang bank jangka pendek	15	457.322	407.322	Short-term bank loans
Utang usaha	16	1.255.842	1.391.321	Trade payables
Utang lain-lain	17	1.098.798	1.075.457	Other payables
Beban akrual	18	360.122	283.017	Accrued expenses
Utang pihak berelasi	37	20.020	15.188	Due to related parties
Utang pajak	19	81.317	112.314	Taxes payable
Liabilitas kontrak	21	7.144.700	9.283.648	Contract liabilities
Pendapatan diterima dimuka	22	242.243	231.900	Unearned revenues
Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun:				Current maturities of long-term liabilities:
Utang bank - neto	15	1.622.839	507.954	Bank loans - net
Wesel bayar - neto	24	1.959.632	-	Notes payable - net
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		14.242.835	13.308.121	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				**NON-CURRENT LIABILITIES**
Liabilitas imbalan kerja	20	147.745	134.936	Employee benefits liability
Liabilitas kontrak	21	683.430	1.734.976	Contract liabilities
Uang jaminan penyewa	23	172.112	158.796	Tenants' deposits
Liabilitas pajak tangguhan - neto	19	28.511	29.463	Deferred tax liabilities - net
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:				Long-term liabilities - net of current maturities:
Utang bank - neto	15	5.795.053	5.261.399	Bank loans - net
Wesel bayar - neto	24	-	1.779.681	Notes payable - net
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		6.826.851	9.099.251	Total Non-current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		21.069.686	22.407.372	**TOTAL LIABILITIES**
EKUITAS				**EQUITY**
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				**Equity attributable to Owners of the Company**
Modal saham				Capital stock
Modal dasar - 36.000.000.000 saham nominal Rp250 (nilai penuh) per saham				Authorized - 36,000,000,000 shares Rp250 (full amount) per share
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 18.535.695.255 saham pada tahun 2025 dan 2024	26	4.633.924	4.633.924	Issued and fully paid - 18,535,695,255 shares in 2025 and 2024
Tambahan modal disetor - neto	26	3.538.836	3.538.836	Additional paid-in capital - net
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	27	92.314	92.314	Difference in value of equity transactions with non-controlling interests
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan		1	1	Difference arising from foreign currency translations
Rugi komprehensif lain		(36.496)	(25.819)	Other comprehensive loss
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya	26	5.815	4.815	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		15.834.437	13.617.304	Unappropriated
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		24.068.831	21.861.375	Equity attributable to Owners of the Company
Kepentingan Nonpengendali	28	2.849.905	2.753.955	Non-controlling Interests
JUMLAH EKUITAS		26.918.736	24.615.330	**TOTAL EQUITY**
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		47.988.422	47.022.702	**TOTAL LIABILITIES AND EQUITY**

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
(Expressed in millions of rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	2025	2024	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	29	12.616.695	11.187.565	**SALES AND REVENUES**
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	30	(6.621.761)	(5.925.030)	**COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS**
LABA KOTOR		5.994.934	5.262.535	**GROSS PROFIT**
Beban umum dan administrasi	31	(1.697.407)	(1.487.965)	General and administrative expenses
Beban penjualan	32	(515.941)	(468.597)	Selling expenses
Penghasilan lain-lain - neto	33	52.180	141.077	Other income - net
LABA USAHA		3.833.766	3.447.050	**PROFIT FROM OPERATIONS**
Bagian laba entitas asosiasi - neto	11	84.258	83.479	Equity in net income of associates - net
Penghasilan keuangan - neto	34	480.461	534.365	Finance income - net
Beban keuangan - neto	35	(1.196.730)	(1.359.173)	Finance costs - net
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN		3.201.755	2.705.721	**PROFIT BEFORE FINAL AND INCOME TAX**
PAJAK FINAL	19	(334.603)	(311.890)	**FINAL TAX**
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		2.867.152	2.393.831	**PROFIT BEFORE INCOME TAX**
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - NETO	19	(49.563)	(65.863)	**INCOME TAX EXPENSE - NET**
LABA TAHUN BERJALAN		2.817.589	2.327.968	**PROFIT FOR THE YEAR**
RUGI KOMPREHENSIF LAIN				**OTHER COMPREHENSIVE LOSS**
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja - neto		(12.015)	(22.532)	Remeasurement on employee benefits liability - net
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified to profit or loss:
Pengukuran kembali atas nilai wajar investasi lain - neto		-	(189)	Remeasurement on fair value other investment - net
RUGI KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN		(12.015)	(22.721)	**OTHER COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR**
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		2.805.574	2.305.247	**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR**
LABA YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				**PROFIT ATTRIBUTABLE TO:**
Pemilik entitas induk		2.663.100	2.126.288	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali		154.489	201.680	Noncontrolling interests
Laba Tahun Berjalan		2.817.589	2.327.968	**Profit for the Year**
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				**TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO:**
Pemilik entitas induk		2.652.258	2.103.751	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	28	153.316	201.496	Noncontrolling interests
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan		2.805.574	2.305.247	**Total Comprehensive Income for the Year**
LABA PER SAHAM DASAR (JUMLAH PENUH)	39	144	115	**BASIC EARNINGS PER SHARE (FULL AMOUNT)**

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

	Modal disetor/ Paid-up capital	Ekuitas entitas anak yang berasal dari kombinasi bisnis entitas sepengendali/ Equity in subsidiary resulting from business combination under common control	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Selisih transaksi ekuitas dengan pihak nonpengendali/ Difference in value of equity transaction with noncontrolling interests	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan/ Differences arising from foreign currency translations	Lindung nilai arus kas/ Cash flow hedge	Perubahan nilai wajar investasi lain/ Fair value changes of other investment	Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja - neto/ Remeasurement employee benefits liability - net	Jumlah/Total	Saldo laba/ Retained earnings		Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ Equity attributable to Owners of the Company	Kepentingan nonpengendali (KNP)/ Noncontrolling interests (NCI)	Jumlah ekuitas/ Total equity	
										Telah ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated				
Saldo per 1 Januari 2024	4.633.924	-	3.538.836	92.314	1	(100.865)	-	(3.282)	(104.147)	3.815	11.881.266	20.046.009	2.578.707	22.624.716	Balance as of January 1, 2024
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.126.288	2.126.288	201.680	2.327.968	Profit for the year
Rugi komprehensif lain tahun berjalan	-	-	-	-	-	-	(189)	(22.348)	(22.537)	-	-	(22.537)	(184)	(22.721)	Other comprehensive loss for the year
Pembagian dividen kas (Catatan 26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(389.250)	(389.250)	-	(389.250)	Distribution of cash dividend (Note 26)
Pencadangan saldo laba sebagai dana cadangan umum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.000	(1.000)	-	-	-	Appropriation of retained earnings for general reserve
Pembagian dividen kepada KNP oleh entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.910)	(39.910)	Cash dividends payments to NCI by subsidiaries
Setoran modal dari KNP pada entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.335	3.335	Capital injection by NCI to subsidiaries
Penurunan modal oleh KNP pada entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33.583)	(33.583)	Capital reduction by NCI in subsidiaries
Penyesuaian atas KNP pada entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43.910	43.910	Adjustment on NCI to subsidiaries
Penghentian pengakuan lindung nilai arus kas	-	-	-	-	-	100.865	-	-	100.865	-	-	100.865	-	100.865	Derecognition of cash flow hedge
Saldo per 31 Desember 2024	4.633.924	-	3.538.836	92.314	1	-	(189)	(25.630)	(25.819)	4.815	13.617.304	21.861.375	2.753.955	24.615.330	Balance as of December 31, 2024
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.663.100	2.663.100	154.489	2.817.589	Profit for the year
Rugi komprehensif lain tahun berjalan	-	-	-	-	-	-	-	(10.842)	(10.842)	-	-	(10.842)	(1.173)	(12.015)	Other comprehensive loss for the year
Pembagian dividen kas (Catatan 26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(444.857)	(444.857)	-	(444.857)	Distribution of cash dividend (Note 26)
Pencadangan saldo laba sebagai dana cadangan umum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.000	(1.000)	-	-	-	Appropriation of retained earnings for general reserve
Pembagian dividen kepada KNP oleh entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(92.976)	(92.976)	Cash dividends payments to NCI by subsidiaries
Setoran modal dari KNP pada entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.250	39.250	Capital injection by NCI to subsidiaries
Penurunan modal oleh KNP pada entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.774)	(3.774)	Capital reduction by NCI in subsidiaries
Realisasi pada aset lancar lainnya	-	-	-	-	-	-	189	-	189	-	-	189	-	189	Realization in other current asset
Perubahan lainnya pada entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	(24)	(24)	-	(110)	(134)	134	-	Other movement in subsidiaries
Saldo per 31 Desember 2025	4.633.924	-	3.538.836	92.314	1	-	-	(36.496)	(36.496)	5.815	15.834.437	24.068.831	2.849.905	26.918.736	Balance as of December 31, 2025

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statem

	Catatan/ *Notes*	2025	2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**
Penerimaan dari pelanggan		9.113.315	10.860.873	Receipts from customers
Pembayaran kepada/untuk:				Payments to/for:
Kontraktor, pemasok, dan lainnya		(6.625.636)	(5.887.734)	Contractors, suppliers, and others
Gaji dan tunjangan karyawan		(1.064.731)	(980.070)	Salaries and allowances
Beban operasi lainnya		(861.889)	(422.528)	Operating expenses
Penerimaan pendapatan bunga		478.352	531.682	Receipt of interest income
Pembayaran untuk:				Payments for:
Beban bunga dan keuangan lainnya		(763.945)	(656.789)	Interest expense and other financial charges
Pajak final dan pajak penghasilan		(330.488)	(373.605)	Final and income taxes
Penurunan (kenaikan) dana yang dibatasi penggunaannya		129.282	(83.319)	Decrease (increase) in restricted funds
Penurunan (kenaikan) piutang pihak berelasi		290	(1.308)	Decrease (increase) in due from related parties
Kenaikan (penurunan) utang pihak berelasi		4.832	(1.750)	Increase (decrease) in due to related parties
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi		79.382	2.985.452	Net Cash Provided by Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				**CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES**
Hasil penjualan aset tetap dan properti investasi	13,14	7.815	5.104	Proceeds from sale of property and equipment and investment properties
Perolehan atas:				Acquisitions of:
Aset tetap	13	(305.246)	(420.581)	Property and equipment
Tanah untuk pengembangan		(212.167)	(1.754.904)	Land for development
Properti investasi	14	(13.452)	(33.468)	Investment properties
Pembayaran uang muka pembelian tanah		(416.149)	(469.374)	Payments of advance for purchase of land
Penurunan investasi dan uang muka investasi pada entitas asosiasi dan entitas lainnya		1.738	6.601	Decrease in investment and advances for investment in associates and other entities
Penerimaan dividen kas dari investasi pada entitas asosiasi	11	14.947	14.556	Cash dividend received from investment in associates
Penerimaan (perolehan) investasi lainnya		99.100	(99.100)	Receipt (acquisition) of other investment
Perolehan investasi obligasi		(300.000)	-	Acquisition of bonds investment
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(1.123.414)	(2.751.166)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**
Penerimaan dari utang bank	15	3.854.322	1.278.454	Proceeds from bank loans
Pembayaran utang bank	15	(2.136.682)	(1.453.578)	Payments of bank loans
Pembayaran dividen oleh Perusahaan	26	(444.857)	(389.250)	Payments of cash dividends by the Company
Pembayaran dividen kepada KNP		(92.976)	(39.910)	Payments of cash dividend to NCI
Setoran modal dari KNP pada entitas anak		39.250	3.335	Capital injection by NCI to subsidiaries
Penurunan modal oleh KNP pada entitas anak		(3.774)	(33.583)	Capital reduction by NCI in subsidiaries
Kas Bersih Diperoleh dari/(Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		1.215.283	(634.532)	Net Cash Provided by/(Used in) Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS		171.251	(400.246)	**NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS**
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	5	10.195.216	10.601.301	**CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR**
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing		(4.120)	(5.839)	Effect of foreign exchange rate changes
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	5	10.362.347	10.195.216	**CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR**

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

See accompanying notes to consolidated financial statements which are an integral part of the consolidated financial statements

1. UMUM

a. Pendirian perusahaan

PT Ciputra Development Tbk ("Perusahaan" atau "CTRA") didirikan di Republik Indonesia dengan nama PT Citra Habitat Indonesia berdasarkan Akta Notaris Hobropoerwanto, S.H. No. 22 tanggal 22 Oktober 1981. Akta pendirian telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. YA 5/417/9 tanggal 4 Juni 1982, dan telah diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 72, Tambahan No. 1131 tanggal 7 September 1982.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H. No. 54 tanggal 24 Januari 2023 mengenai perubahan pasal 4 Anggaran Dasar sehubungan dengan pengurangan modal ditempatkan dan disetor penuh. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam surat keputusan No. AHU-0018288.AH.01.02.Tahun 2023 tanggal 27 Maret 2023.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("KBLI") adalah, antara lain, aktivitas perusahaan *holding*, real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, kawasan pariwisata, kawasan industri, real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, aktivitas kantor pusat, aktivitas konsultasi manajemen lainnya, sewa guna usaha, klub golf, dan klub kebugaran dan binaraga.

Kantor pusat Perusahaan berlokasi di Ciputra World I Jakarta, DBS Bank Tower, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 3-5, Jakarta Selatan. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1984. PT Sang Pelopor adalah entitas induk terakhir dari Perusahaan dan entitas anak (selanjutnya disebut sebagai "Grup").

Berdasarkan Akta Notaris Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., No. 493 tanggal 12 Oktober 1993, Perusahaan mengubah status Perusahaan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka, peningkatan modal dasar, dan pencatatan saham Perusahaan yang diterbitkan pada Bursa Efek Jakarta (bergabung dengan Bursa Efek Surabaya menjadi Bursa Efek Indonesia). Akta perubahan tersebut telah diumumkan dalam Berita Negara No. 7 tanggal 25 Januari 1994, Tambahan No. 493.

1. GENERAL

a. The Company's establishment

PT Ciputra Development Tbk (the "Company" or "CTRA") was established in the Republic of Indonesia originally under the name PT Citra Habitat Indonesia based on Notarial Deed No. 22 dated October 22, 1981 of Hobropoerwanto, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice in its Decree No. YA 5/417/9 dated June 4, 1982, and was published in Supplement No. 1131 dated September 7, 1982 of the State Gazette No. 72.

The Company's Articles of Association has been amended from time to time, the latest amendment of which was notarized under Deed No. 54 dated January 24, 2023 of Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., concerning the amendment to Article 4 of the Company's Articles of Association related to the reduction of the Company's issued and fully paid share capital. Such amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights in its Decision Letter No. AHU-0018288.AH.01.02. Tahun 2023 dated March 27, 2023.

According to Article 3 of the Company's Articles of Association, its scope of activities based on Indonesia Standard Industrial Classification ("KBLI") are, among others, holding company activity, real estate that is owned or leased, recreational area, industrial area, real estate on a fee or contract basis, headquarter activity, other management consultancy activity, leasing, golf club, and sport center and bodybuilding.

The Company's head office is located at Ciputra World I Jakarta, DBS Bank Tower, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 3-5, South Jakarta. The Company started commercial operations in 1984. PT Sang Pelopor is the ultimate parent company of the Company and its subsidiaries (hereafter referred to as the "Group").

Based on Notarial Deed No. 493 dated October 12, 1993 of Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., the Company changed its legal status from a Limited Liability Company to a Public Company, increased its authorized capital stock, and registered its issued shares of stock for trading on the Jakarta Stock Exchange (merged with Surabaya Stock Exchange to become the Indonesia Stock Exchange). This amendment was published in Supplement No. 493 dated January 25, 1994 of the State Gazette No. 7.

Berdasarkan Surat Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("BAPEPAM-LK") No. S-298/PM/1994 tanggal 18 Februari 1994, Pernyataan Pendaftaran Perusahaan dalam rangka Penawaran Umum Perdana telah dinyatakan efektif. Pada tanggal 28 Maret 1994, Perusahaan mencatatkan 250.000.000 lembar sahamnya dari modal ditempatkan dan disetor penuh dengan nilai nominal Rp1.000 per saham di Bursa Efek Jakarta. Penjelasan penawaran umum efek yang mempengaruhi efek yang diterbitkan sejak penawaran umum perdana adalah sebagai berikut:

Based on the letter No. S-298/PM/1994 dated February 18, 1994 of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency ("BAPEPAM-LK"), the Company's Registration Statement on its Initial Public Offering of shares was declared effective. On March 28, 1994, the Company listed 250,000,000 shares out of its issued and fully paid shares with nominal value of Rp1,000 per share in the Jakarta Stock Exchange. The chronology of public offerings and other capital stock activities after the initial public offering is as follows:

Aksi Korporasi/ *Corporate Action*	Tanggal/*Date*	Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Akumulasi Lembar Saham ditempatkan dan disetor penuh/ *Cumulative Number of Issued and Fully Paid Shares*	Nilai Penuh/ *Full Amount*
• Penawaran Saham Perdana/ *Initial Public Offering*	28 Maret 1994/ *March 28, 1994*	250.000.000	250.000.000	250.000.000.000
• Pemecahan Nilai Nominal Saham/ *Stock Split*	6 Agustus 1996/ *August 6, 1996*	250.000.000	500.000.000	250.000.000.000
• Peningkatan Modal Dasar/ *Increase of Authorized Capital*	18 September 1996/ *September 18, 1996*	-	500.000.000	250.000.000.000
• Penawaran Umum Terbatas (PUT) I/*Limited Public Offering I*	8 Oktober 1996/ *October 8, 1996*	250.000.000	750.000.000	375.000.000.000
• Pembagian saham bonus/ *Issuance of Bonus Shares*	4 Desember 2000/ *December 4, 2000*	862.500.000	1.612.500.000	806.250.000.000
• Peningkatan Modal Dasar/ *Increase of Authorized Capital*	6 September 2004/ *September 6, 2004*	-	1.612.500.000	806.250.000.000
• Peningkatan Modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD)/*Issuance of Shares without Pre-emptive Rights*	29 Maret 2006/ *March 29, 2006*	2.307.276.912	3.919.776.912	1.959.888.456.000
• Peningkatan Modal Dasar/ *Increase of Authorized Capital*	10 Oktober 2006/ *October 10, 2006*	-	3.919.776.912	1.959.888.456.000
• PUT II/*Limited Public Offering II*	12 Desember 2006/ *December 12, 2006*	2.449.860.570	6.369.637.482	3.184.818.741.000
• Pelaksanaan Waran Seri I/ *Exercise of Warrants Series I*	Juni - Desember 2007/ *June - December 2007*	170.959.193	6.540.596.675	3.270.298.337.500
• Pelaksanaan Waran Seri I/ *Exercise of Warrants Series I*	Januari - Desember 2008/ *January - December 2008*	16.152.240	6.556.748.915	3.278.374.457.500
• Pelaksanaan Waran Seri I/ *Exercise of Warrants Series I*	Januari - Desember 2009/ *January - December 2009*	1.026.159.082	7.582.907.997	3.791.453.998.500
• Pemecahan Nilai Nominal Saham/ *Stock Split*	18 Juni 2010/ *June 18, 2010*	7.582.907.997	15.165.815.994	3.791.453.998.500
• Pembagian Dividen Saham/ *Declaration of Stock Dividend*	19 Oktober 2015/ *October 19, 2015*	164.843.843	15.330.659.837	3.832.664.959.250
• Pembagian Dividen Saham/ *Declaration of Stock Dividend*	28 Juli 2016/ *July 28, 2016*	94.631.383	15.425.291.220	3.856.322.805.000
• Peningkatan Modal Dasar dan penerbitan saham baru kepada pemegang saham PT Ciputra Surya Tbk dan PT Ciputra Property Tbk dalam rangka penggabungan usaha (Catatan 1b)/*Increase of Authorized Capital and Issuance of new shares to shareholders of PT Ciputra Surya Tbk and PT Ciputra Property Tbk related to the merger (Note 1b)*	19 Januari 2017/ *January 19, 2017*	3.135.012.177	18.560.303.397	4.640.075.849.250

Aksi Korporasi/ *Corporate Action*	Tanggal/*Date*	Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Akumulasi Lembar Saham ditempatkan dan disetor penuh/ *Cumulative Number of Issued and Fully Paid Shares*	Nilai Penuh/ *Full Amount*
• Penurunan Modal melalui penarikan saham tresuri/ *Capital Reduction through withdrawal of treasury stock*	27 Maret 2023/ *March 27, 2023*	(24.608.142)	18.535.695.255	4.633.923.813.750

Pada tanggal 31 Desember 2025, seluruh saham ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

As of December 31, 2025, all of the Company's outstanding issued and fully paid shares have been listed in the Indonesia Stock Exchange.

b. Transaksi penggabungan usaha

Pada bulan Oktober 2016, Perusahaan bersama-sama dengan PT Ciputra Surya Tbk ("CTRS") dan PT Ciputra Property Tbk ("CTRP"), keduanya entitas anak, menyampaikan surat ke Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") sehubungan dengan rencana penggabungan usaha CTRS dan/atau CTRP (Perusahaan yang Bergabung) ke dalam Perusahaan (secara kolektif disebut Peserta Penggabungan), dimana Perusahaan atau CTRA menjadi Perusahaan Hasil Penggabungan ("*Surviving Company"*) (selanjutnya disebut sebagai Penggabungan Usaha).

Perusahaan telah memperoleh Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Penggabungan Usaha dari OJK dalam suratnya No. S-766/D.04/2016 tanggal 23 Desember 2016.

Selanjutnya, dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB") dari masing-masing Peserta Penggabungan Usaha yang seluruhnya diselenggarakan pada tanggal 27 Desember 2016, para pemegang saham Peserta Penggabungan Usaha telah menyetujui, antara lain, penggabungan usaha CTRS dan CTRP ke dalam Perusahaan.

Pada tanggal 12 Januari 2017, Perusahaan, CTRS, dan CTRP telah menandatangani Akta Penggabungan Usaha, yang diaktakan dalam Akta Notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., No. 29 tanggal 12 Januari 2017.

b. Merger transaction

In October 2016, the Company jointly with PT Ciputra Surya Tbk ("CTRS") and PT Ciputra Property Tbk ("CTRP"), both subsidiaries, submitted letters to Financial Service Authority ("OJK") in connection with the merger plan between CTRS and/or CTRP (the Merging Companies) into the Company (collectively called as Merging Parties), with the Company or CTRA as the Surviving Company (hereafter referred to as the Merger).

The Company has received Notice of Effectiveness of the Merger Statement from OJK in its letter No. S-766/D.04/2016 dated December 23, 2016.

Subsequently, in the Extraordinary General Shareholders' Meeting ("EGSM") of each Merging Parties which was conducted on December 27, 2016, shareholders of each Merging Parties have agreed upon, among others, merger of CTRS and CTRP into the Company.

On January 12, 2017, the Company, CTRS, and CTRP has signed the Merger Deed as notarized under Notarial Deed No. 29 dated January 12, 2017 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H..

Selanjutnya, pada tanggal 18 Januari 2017, Perusahaan telah memperoleh persetujuan atas perubahan Anggaran Dasar dari MHHAM melalui dalam surat keputusan No. AHU-0000420.AH.01.10.Tahun 2017 tanggal 18 Januari 2017. Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan tersebut telah disetujui oleh pemegang saham Perusahaan dalam RUPSLB Perusahaan yang keputusan rapatnya diaktakan dalam akta notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., No. 193 tanggal 27 Desember 2016, dan dinyatakan dalam akta notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., No. 54 tanggal 18 Januari 2017.

Sebagai akibat dari Penggabungan Usaha, Perusahaan telah menerbitkan 3.135.012.177 lembar saham kepada pihak nonpengendali CTRS dan CTRP, sesuai dengan faktor konversi saham berikut ini:

i) Pemegang saham CTRS menerima 2,13 saham CTRA untuk setiap 1 saham CTRS.
ii) Pemegang saham CTRP menerima 0,55 saham CTRA untuk setiap 1 saham CTRP.

Furthermore, on January 18, 2017, the Company had obtained approval for the amendments on the Articles of Association from the MLHR in its Decision Letter No. AHU-0000420.AH.01.10.Tahun 2017 dated January 18, 2017. These amendments on the Articles of Association were approved by shareholders of the Company in EGSM, of which were notarized under notarial deed No. 193 dated December 27, 2016 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., and had been notarized under notarial deed No. 54 dated January 18, 2017 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H.

As a result of the Merger, the Company has issued 3,135,012,177 shares to the non-controlling interests of CTRS and CTRP, the respective share conversion factors as follows:

i) CTRS's shareholders received 2.13 shares in CTRA for every 1 CTRS share.

ii) CTRP's shareholders received 0.55 shares CTRA for every 1 CTRP share.

c. Entitas Anak / c. Subsidiaries

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, susunan entitas anak langsung dan tidak langsung yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2025 and 2024, the consolidated direct and indirect subsidiaries are as follows:

Perusahaaan/ Company	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Pemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2025	2024	2025	2024
Entitas Anak Langsung/Direct Ownership							
PT Ciputra Nusantara (CNUS)	Surabaya	a,b,c,d,e	2011	99,99	99,99	21.777.022	22.544.520
PT Ciputra Residence (CR)	Tangerang	a,b,c,d,e	1994	99,99	99,99	11.306.139	11.384.789
PT Ciputra Adigraha (CAG)	Jakarta	b,c	2008	94,44 [1]	94,44 [1]	4.533.315	4.736.967
PT Ciputra Sentra (CSN)	Jakarta	c,e	1993	72,69 [2]	72,69 [2]	2.062.767	1.986.944
PT Ciputra Graha Mitra (CGM)	Jakarta	a,b,e	2007	99,99	99,99	1.706.228	1.794.325
PT Sarananeka Indahpancar (SNIP)	Jakarta	b	2011	99,84	99,84	1.453.570	1.502.480
PT Ciputra Semarang (CSM)	Semarang	b,c,e	1993	99,10	99,10	1.306.954	1.452.108
PT Ciputra Nirvanadwipa (CNVDP)	Jakarta	a,e	2015	73,02 [3]	73,02 [3]	1.118.887	1.081.301
PT Ciputra Adibuana (CAB)	Jakarta	b	2018	51,86 [4]	51,86 [4]	944.981	1.129.522
PT Ciputra Raya Sejahtera (CRS)	Jakarta	d,e	2011	65,75	65,75	684.184	696.662
PT Subursejahtera Agungabadi (SSAA)	Jakarta	a	2022	99,71	99,71	277.266	267.896
PT Buanasarana Sejatiindah (BSSI)	Jakarta	e	1993	66,67	66,67	144.062	135.070
Longfield Enterprises Limited (LFE)	British Virgin Islands	e	2011	100,00	100	109.649	109.649
PT Citradimensi Serasi (CDS)	Jakarta	e	2008	70,00	70	72.552	74.651
PT Kharismasaka Pratama (KP)	Jakarta	e	2008	70,00	70	72.501	74.632
PT Ciputra Balai Medika (CBMED)	Jakarta	d,e	2025	99,99	-	24.380	-
PT Dimensi Serasi (DS)	Jakarta	e	1993	70,00	70	17.960	17.430
PT Penta Oktoneatama (PO)	Jakarta	a	1993	80,00	80	15.051	14.874
PT Ciputra Citakarya Nusantara (CCKN)	Jakarta	f	-	99,99	99,99	6.167	6.231
PT Citraland Graha Realty (CGR)	Jakarta	a	-	99,99	99,99	3.149	3.149
PT Ciputra Multi Data	Jakarta	f	-	99,99	99,99	1.000	1.000
PT Citra Karya Kreasi Mandiri (CKKM)	Jakarta	f	-	99,99 [5]	99,99 [5]	100	100

Perusahaaan/ Company	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Pemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2025	2024	2025	2024
Entitas Anak Tidak Langsung/Indirect Ownership							
Melalui PT Ciputra Nusantara/Through PT Ciputra Nusantara							
PT Win Win Realty Centre (WWR)	Surabaya	b,c,e	2007	53,00	53,00	1.780.920	1.920.455
PT Ciputra Indah Griya Asri (CIGA)	Bogor	a	-	99,99	99,99	1.499.700	1.422.503
PT Ciputra KPSN (CKPSN)	Deli Serdang	a	2021	60,00	60,00	1.469.560	1.689.600
PT Galaxy Alamsemesta (GAS)	Surabaya	a,e	1996	99,99	99,99	1.181.211	1.223.890
PT Citra Bahagia Elok (CBE)	Surabaya	a	1996	99,99	99,99	987.775	878.826
PT Ciputra Medikatama Nusantara (CMKN)	Surabaya	d	2024	99,99	99,99	884.437	798.715
PT Suburhijau Jayamakmur (SHJM)	Surabaya	a	1993	99,99	99,99	848.681	727.021
PT Aptacitra Surya (ACS)	Surabaya	a	1993	99,99	99,99	584.282	589.239
PT Cahayahijau Tamanindah (CHTI)	Surabaya	a	1993	99,99	99,99	547.208	522.477
PT Ciputra Indah (CI)	Bogor	a,c,e	1996	99,00	99,00	503.103	482.847
PT Ciputra Anugerah Anarawata (CAA)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	495.407	458.649
PT Panasia Griya Mekarasri (PGM)	Bogor	a	2017	60,00	60,00	478.495	529.612
PT Tamancitra Suryahijau (TCSH)	Surabaya	a	1993	99,99	99,99	411.391	403.106
PT Cahayafajar Abaditama (CFA)	Surabaya	a,c	2006	60,00	60,00	408.264	403.488
PT Ciputra Global Megah Karya (CGMK)	Bandung	a	-	65,00	65,00	395.468	394.775
PT Ciputra Nusa Raya (CNR)	Makassar	a	-	99,99	99,99	331.284	288.488
PT Ciputra Delta (CDEL)	Sidoarjo	a,c,e	1997	99,99	99,99	322.700	327.877
PT Perkasa Duabelas (PDB)	Denpasar	a	-	45,00	45,00	308.218	303.687
PT Ardaya Cipta Karsa (ACK)	Palembang	a	2017	60,00	60,00	304.923	311.612
PT Ciputra Prima Permai (CPP)	Surabaya	a	-	55,00	55,00	290.052	290.043
PT Citra Mentari Persada (CMNP)	Surabaya	b	-	51,00	51,00	288.911	288.340
PT Ciputra Inti Pratama (CIP)	Semarang	a	2009	99,99	99,99	281.563	245.751
PT Asendabangun Persada (ABP)	Bandar Lampung	a,c	2004	99,00	99,00	260.873	282.765
PT Ciputra Bentara Asri (CBA)	Jakarta	b	2011	99,99	99,99	219.243	218.349
PT Ciputra Symphony (CSY)	Pekanbaru	a	2011	60,00	60,00	165.517	217.118
PT Ciputra Kirana Dewata (CKD)	Surabaya	a	2010	99,99	99,99	153.446	281.073
PT Bumiindah Permaiterang (BIPT)	Surabaya	a	1993	99,99	99,99	146.530	92.051
PT Ciputra Nusa Ultima (CNU)	Makassar	a	-	60,00	60,00	137.637	137.615
PT Ciputra Karya Unggul (CKU)	Deli Serdang	a	-	50,00	50,00	132.032	131.579
PT Adhiwira Persada (AWP)	Deli Serdang	a	2022	60,00	60,00	130.775	274.032
PT Ciputra Surabaya Padang Golf (CSPG)	Surabaya	c	1995	99,99	99,99	123.134	116.167
PT Suburaneka Bangunfajar (SABF)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	115.494	108.004
PT Ciputra Praja Rahayu (CPR)	Yogyakarta	a	2010	99,99	99,99	111.784	122.295
PT Ciputra Bangun Selaras (CBS)	Deli Serdang	a	2011	99,99	99,99	108.908	177.191
PT Ciputra Graha Prima (CGP)	Surabaya	a	2003	51,00	51,00	85.399	96.399
PT Budidaya Jadisentosa (BDJS)	Yogyakarta	a	-	99,99	99,99	78.536	70.562
PT Sentralaneka Cahayasubur (SACS)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	74.749	69.634
PT Buanacipta Anekasubur (BCAS)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	71.304	66.711
PT Ciputra Cipta Selaras (CCSS)	Makassar	a	-	99,99	99,99	54.382	54.382
PT Ciputra Abdi Persada (CAP)	Kendari	a,c	2010	99,99	99,99	38.175	58.631
PT Tamanindah Permaisubur (TIPS)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	28.457	26.891
PT Ciputra Abadi Karya (CAK)	Pekanbaru	a	2012	99,99	99,99	20.479	20.922
PT Ciputra Nusa Lestari (CNL)	Yogyakarta	c	2015	50,00	50,00	9.126	10.902
PT Ciputra Cipta Cemerlang (CCC)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	3.548	31
PT Saptamulia Hijaubangun (SMHB)	Surabaya	a	1993	99,99	99,99	1.138	1.091
PT Citra Tirta Surabaya (CTS)	Surabaya	a	2011	99,99	99,99	799	799
PT Ciputra Tallasa Estate Management (CTEM)	Makassar	a	-	50,00	-	250	-
PT Ciputra Karunia Mulia (CKML)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	9	9
PT Pawitra Rajakania (PR)	Deli Serdang	a	-	60,00	60,00	2	6
PT Ciputra Mutiara Semesta (CMST)	Surabaya	a	-	51,00	51,00	<1	142
Melalui PT Ciputra Residence/Through PT Ciputra Residence							
PT Alamkarya Ciptaselaras (AKCS)	Tangerang	a,e	1996	99,99	99,99	1.207.311	1.162.665
PT Citra Graha Mutiara	Jakarta	a	2022	99,99	99,99	1.150.190	1.388.974
PT Cakradigdaya Lokaraya (CDLR)	Jakarta	a	2013	99,98	99,98	1.071.179	1.340.941
PT Citra Gelora Raya	Bogor	a	2024	99,99	99,99	823.073	643.936
PT Citra Mitra Properti (CMP)	Jakarta	a,e	2007	99,98	99,98	742.162	832.905
PT Citra Mitra Pesona (CMPE)	Jakarta	a	-	99,99	99,99	581.485	482.523
PT Graha Asri Nusaraya (GAN)	Jakarta	e	-	99,99	99,99	320.433	302.211
PT Citra Mitra Respati (CMR)	Jakarta	a,e	2014	99,99	99,99	261.506	280.459
PT Ciputra Rumpun Investama (CRI)	Tangerang	a,e	2013	99,99	99,99	248.701	261.073
PT Citra Graha Pertiwi (CGPT)	Batam	a,e	2016	99,99	99,99	240.101	264.776
PT Citra Tumbuh Bahagia (CTB)	Tangerang	a	2019	79,94	79,94	187.797	187.287
PT Candrasa Pranaguna (CPG)	Jakarta	a	1997	99,03	99,03	164.775	166.170
PT Citra Mitra Pataka (CMPA)	Jakarta	a,e	2013	99,75	99,75	143.781	177.135
PT Citra Semesta Raya (CSR)	Tangerang	a,e	2019	97,45	97,45	123.248	159.076
PT Citra Dinamika Properti (CDIP)	Jakarta	a	-	98,00	99,99	114.112	51
PT Citra Garden Medika (CGMED)	Jakarta	d	2024	99,99	99,99	78.141	64.168

Perusahaaan/ Company	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Pemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2025	2024	2025	2024
Entitas Anak Tidak Langsung/Indirect Ownership							
Melalui PT Ciputra Residence/Through PT Ciputra Residence							
PT Cakrawala Respasti (CWR)	Jakarta	a	2005	99,50	99,50	73.238	91.072
PT Citra Kelola Alam (CKA)	Jakarta	a	-	99,99	99,99	70.602	42.253
PT Citra Adyapataka (CAPT)	Jakarta	a	2019	99,97	99,98	60.872	77.998
PT Citra Mitra Puspita (CMPU)	Tangerang	a,e	2016	99,99	99,99	60.581	129.464
PT Citra Menara Raya (CMRA)	Malang	a,e	2015	99,99	99,99	48.929	45.050
PT Jasa Jakarta Investindo (JJI)	Jakarta	a	2020	99,43	99,17	35.674	32.057
PT Citra Harmoni Alam	Bogor	a	-	99,99	99,99	32.557	12.564
PT Citra Bumi Amerta	Lebak	a	-	99,99	99,99	25.961	25.360
PT Citra Harapan Makmur (CHMR)	Tangerang	a	-	99,99	99,99	25.360	23.977
PT Citra Mitra Sembada (CMS)	Jakarta	a	-	99,95	99,96	23.663	41.126
PT Lahan Adyabumi (LAB)	Jakarta	a	2009	99,79	99,79	21.675	27.159
PT Citra Cipta Graha (CCG)	Samarinda	a,e	2016	99,99	99,99	20.232	20.602
PT Citra Benua Persada (CBPA)	Tangerang	a,e	2015	99,99	99,99	17.923	51.741
PT Citra Graha Montana (CGMO)	Jakarta	a	-	99,99	99,99	14.132	13.750
PT Citra Panorama Alam	Bogor	a	-	99,99	99,99	9.663	1.811
PT Citra Menara Persada (CMPD)	Tangerang	a	-	99,99	99,99	8.556	8.557
PT Citra Graha Swadaya (CGS)	Tangerang	a	-	99,99	99,99	5.581	5.412
PT Ciputra Media Graha (CTMG)	Jakarta	a	-	99,99	99,99	1.622	1.578
PT Citra Duta Properti	Jakarta	a	-	99,99	99,99	1.391	1.043
PT Citra Sukses Laksana	Tangerang	a	-	99,99	99,99	1.108	816
PT Citra Graha Adiguna (CGA)	Tangerang	a	-	99,99	99,99	797	797
PT Citra Benua Pertiwi (CBPT)	Jakarta	a	-	99,99	99,99	269	269
PT Citra Nusa Grinada	Jakarta	a	-	99,99	99,99	52	46
PT Citra Kotabaru Nusantara	Jakarta	a	-	99,99	99,99	51	51
PT Citra Nusa Properti	Jakarta	a	-	99,99	99,99	51	51
PT Citra Medika Metafit	Jakarta	d	-	99,99	99,99	51	51
PT Citra Manunggal Properti	Jakarta	a	-	99,99	99,99	51	51
PT Citra Graha Investindo	Jakarta	a	-	99,99	99,99	51	51
PT Citra Gelora Properti	Jakarta	a	-	99,99	99,99	51	51
PT Citra Nuansa Properti	Jakarta	a	-	99,99	99,99	51	51
PT Citra Nusa Pesona	Jakarta	a	-	99,99	99,99	51	51
PT Citra Sejahtera Sejati	Banten	a	2022	99,99	99,99	50	51
PT Citra Biotek Medis	Jakarta	d	-	-	99,99	-	989
Melalui PT Ciputra Sentra/Through PT Ciputra Sentra							
PT Ciputra Hospitality (CHOS)	Jakarta	c,e	2014	99,67	99,67	196.210	200.377
Melalui PT Ciputra Graha Mitra/Through PT Ciputra Graha Mitra							
PT Ciputra Harmoni Mitra (CHM)	Jakarta	a,e	2011	99,99	99,99	360.427	339.568
PT Ciputra Fajar Mitra (CFM)	Makassar	a	2009	99,99	99,99	164.376	177.825
PT Ciputra Mitra Tunas (CMTS)	Semarang	a	2012	99,99	99,99	126.509	147.295
PT Cita Citra Lestari (CCL)	Banjarmasin	a	2006	99,99	99,99	118.493	127.941
PT Ciputra Mitra Cipta (CMC)	Serang	a	2014	99,99	99,99	108.628	104.802
PT Ciputra Mitra Lestari (CML)	Samarinda	a	2014	99,99	99,99	94.038	93.748
PT Ciputra Mitra Kencana	Jakarta	a	-	99,99	99,99	79.847	79.847
PT Ciputra Victory Mitra (CVM)	Makassar	b	2012	99,99	99,99	73.001	115.320
PT Ciputra Sukses Property (CSP)	Pangkalpinang	a	2012	99,99	99,99	69.493	69.606
PT Ciputra Intan Mitra (CIM)	Banjarbaru	a	2012	99,99	99,99	63.342	68.456
PT Ciputra Nusa Mitra (CNM)	Cirebon	a	2013	99,99	99,99	61.787	64.416
PT Ciputra Angsana Mitra (CAM)	Jakarta	a,e	2009	99,99	99,99	46.620	45.867
PT Ciputra Tangguh Mandiri (CTM)	Makassar	a	2013	99,99	99,99	45.276	47.603
PT Ciputra Orient Mitra (CORM)	Batam	a	2013	99,99	99,99	36.499	36.042
PT Ciputra Langgeng Mitra (CLM)	Pekalongan	a	2010	99,99	99,99	11.767	11.705
PT Ciputra Bukit Bandung (CBB)	Bandung	a	2009	99,99	99,99	11.401	11.407
PT Ciputra Mitra Jaya	Jakarta	a	-	99,99	99,99	11.139	250
PT Ciputra Utama Mitra	Jakarta	e	2014	99,99	99,99	10.111	11.361
PT Ciputra Karya Mandiri	Jakarta	a	2010	99,99	99,99	6.780	4.723
PT Ciputra Mitra Abadi	Jakarta	a	-	99,99	99,99	5.073	250
PT Citra Graha Retailindo	Jakarta	a	2016	99,99	99,99	3.886	3.554
PT Ciputra Adicakra	Jakarta	a	-	85,00	85,00	2.681	2.681
PT Ciputra Bangun Mitra (CBM)	Balikpapan	a	2008	99,99	99,99	1.676	1.842
PT Ciputra Bangun Utama	Jakarta	a	-	85,00	85,00	1.219	1.219
PT Ciputra Elok Mitra	Jakarta	a	-	99,99	99,99	1.052	1.053
PT Ciputra Mitra Dharma	Jakarta	a	-	99,99	99,99	250	250
PT Ciputra Mitra Griya	Jakarta	a	-	99,99	99,99	250	250
PT Ciputra Prima Mitra	Jakarta	a	-	99,99	99,99	55	55
PT Ciputra Mitra Hiranya	Jakarta	a	-	99,99	99,99	55	55
PT Ciputra Mitra Nugraha	Jakarta	a	-	99,99	99,99	55	55

Perusahaaan/ Company	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Pemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2025	2024	2025	2024
Entitas Anak Tidak Langsung/Indirect Ownership							
Melalui PT Ciputra Graha Mitra/Through PT Ciputra Graha Mitra							
PT Ciputra Mitra Sadina	Jakarta	a	-	99,99	99,99	55	55
PT Ciputra Mitra Yatna	Jakarta	a	-	99,99	99,99	55	55
PT Ciputra Mitra Pradhana	Jakarta	a	-	99,99	99,99	55	55
Melalui PT Ciputra Semarang/Through PT Ciputra Semarang							
PT Ciputra Balai Property (CBP)	Jakarta	e	2014	91,26	91,26	779.205	885.276
PT Ciputra Adiselaras (CAS)	Jakarta	b	-	99,00	99,00	141.382	141.480
Melalui PT Ciputra Nirvanadwipa/Through PT Ciputra Nirvanadwipa							
PT Dwipa Tunasbumi Abhuyudaya (DTA)	Bali	a	2015	59,40	59,40	415.612	421.855
PT Dwipa Tunasbumi Bayanaka (DTB)	Bali	a	2017	59,40	59,40	311.267	312.373
PT Dwipa Tunasbumi Candara (DTC)	Bali	a	2022	60,00	60,00	380.346	337.757
PT Dwipa Tunasbumi Dhanya (DTD)	Bali	a	-	60,00	60,00	29.000	29.000
Melalui PT Ciputra Raya Sejahtera/Through PT Ciputra Raya Sejahtera							
PT Citra Raya Medika (CRM)	Tangerang	d	2011	50,00	50,00	424.468	443.830
PT Ciputra SMG (CSMG)	Jakarta	d	2015	60,00	60,00	98.888	124.702
PT Ciputra Mitra Bahana (CMB)	Jakarta	e	2016	99,99	99,99	84.182	77.386
PT Ciputra Klinik (CKL)	Jakarta	d	2015	51,00	51,00	23.648	27.364
PT Ciputra Medika Sejahtera	Jakarta	d	2019	99,99	99,99	13.071	16.096
PT Eco Medika Sejahtera (EMS)	Jakarta	d	2018	50,00	50,00	1.762	1.461
Melalui Longfield Enterprises Limited/Through Longfield Enterprises Limited							
New Strength Enterprises Limited (New Strength)	British Virgin Islands	e	2011	100,00	100,00	152.257	152.257
Melalui PT Ciputra Balai Medika/Through PT Ciputra Balai Medika							
PT Ciputra SMG Bali	Bali	d	2025	60,00	-	24.288	-
Melalui PT Penta Oktoneatama/Through PT Penta Oktoneatama							
PT Citramas Pentama	Jakarta	a	1995	99,50	99,50	6.908	6.729
Melalui PT Win Win Realty Center/Through PT Win Win Realty Center							
PT Ciputra Sukses Mitra Hotel	Surabaya	c	2015	99,99	99,99	33.577	35.362
PT Pancaran Suara Citra	Surabaya	b	2011	99,99	99,99	16.329	15.657
Melalui PT Ciputra KPSN/Through PT Ciputra KPSN							
PT Deli Megapolitan Kawasan Residensial (DMKR)	Deli Serdang	a	2021	75,00	75,00	1.360.728	1.575.116
PT Deli Megapolitan Kawasan Industri (DMKI)	Deli Serdang	a	-	75,00	75,00	53.153	45.207
PT Deli Megapolitan Kawasan Bisnis (DMKB)	Deli Serdang	a	-	75,00	75,00	18.966	19.142
Melalui PT Galaxy Alam Semesta/Through PT Galaxy Alam Semesta							
PT Galaxy Citraperdana (GCP)	Surabaya	a	1996	99,99	99,99	143.148	152.371
Melalui PT Ciputra Medikatama Nusantara (CMKN) dahulu PT Ciputra Bangun Prakarsa (CBPR)/ Through PT Ciputra Medikatama Nusantara (CMKN) formerly PT Ciputra Bangun Prakarsa (CBPR)							
PT Citra Land Medika (CLM)	Surabaya	d	2024	99,99	99,99	567.983	549.462
PT Selaras Karya Medika (SKM)	Makassar	d	-	99,99	99,99	137.753	133.381
PT Ciputra Aksara Gemilang (CAGL)	Palembang	d	-	99,99	99,99	115.434	115.738
PT Ciputra SMG Curie (CSC)	Surabaya	d	2025	60,00	-	63.050	-
Melalui PT Ciputra Indah/Through PT Ciputra Indah							
PT Anekaindah Mitraperkasa (AIMP)	Jakarta	a	-	99,99	99,99	226.423	228.734
PT Mitrakusuma Erasemesta (MKES)	Jakarta	a	2018	99,99	99,99	99.381	78.760
Melalui PT Ciputra Delta/Through PT Ciputra Delta							
PT Karyaprima Hijauselaras (KPHS)	Sidoarjo	a	1997	99,99	99,99	121.400	115.660
PT Intilokahita (ILKH)	Sidoarjo	a	1997	99,99	99,99	68.493	70.071
PT Harmoni Kelola Extension (HKE)	Sidoarjo	a	-	99,99	99,99	441	291
PT Harmoni Kelola Mandiri (HKM)	Sidoarjo	a	-	99,99	99,99	356	896
PT Aswin Anugerah (AA)	Sidoarjo	a	-	99,00	99,00	16	16
PT Karya Delta Mandiri (KDM)	Sidoarjo	a	-	99,00	-	610	-
Melalui PT Ardaya Cipta Karsa/Through PT Ardaya Cipta Karsa							
PT Cipta Karsa Nusantara (CKN)	Palembang	a	-	99,99	-	100	-

Perusahaaan/ Company	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Pemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%) 2025	2024	Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination 2025	2024
Entitas Anak Tidak Langsung/Indirect Ownership							
Melalui PT Asendabangun Persada/Through PT Asendabangun Persada							
PT Citra Diamond Kelola Inti	Bandar Lampung	a	-	99,99	99,99	250	250
PT Citra Mansion Kelola Inti	Bandar Lampung	a	-	99,99	99,99	250	250
Melalui PT Alamkarya Ciptaselaras/Through PT Alamkarya Ciptaselaras							
PT Semangat Bangun Persada	Tangerang	a	-	99,99	99,99	152.582	141.751
PT Makmurgempita Sentosaabadi	Tangerang	a	-	99,99	99,99	98.442	91.417
PT Karyapersada Buanaraya	Tangerang	a	-	99,99	99,99	56.408	44.519
PT Cipta Kemilau Indah	Tangerang	a	-	99,99	99,99	49.889	45.203
PT Citrarama Adikuasa	Tangerang	a	-	99,99	99,99	48.317	26.733
PT Anekaguna Rekasarana	Tangerang	a	-	99,99	99,99	7.682	7.684
Melalui PT Citra Mitra Properti/Through PT Citra Mitra Properti							
PT Citra Menara Megah (CMM)	Jakarta	b	2013	99,00	99,00	215.471	345.575
PT Citra Properti Jaya (CPJ)	Jakarta	a	-	99,93	99,93	56.784	2
PT Citra Tirta Mendalo (CTMD)	Jambi	c	2014	50,00	50,00	24.981	27.232
PT Gelora Matraraya Samudera (GMS)	Palembang	c	2011	50,00	50,00	18.801	20.108
Melalui PT Graha Asri Nusaraya/Through PT Graha Asri Nusaraya							
PT Citra Mitra Habitat (CMH)	Jakarta	a	-	72,99	72,99	320.391	302.158
Melalui PT Citra Mitra Respati/Through PT Citra Mitra Respati							
PT Citra Menara Kencana	Jakarta	c	2020	50,00	50,00	18.802	13.884
Melalui PT Citra Graha Pertiwi/Through PT Citra Graha Pertiwi							
PT Citra Nuansa Pertiwi	Batam	a	-	99,99	99,99	1.030	51
Melalui PT Citra Mitra Pataka/Through PT Citra Mitra Pataka							
PT Citra Cemerlang Selaras (CCS)	Jakarta	a	2013	50,00	50,00	24.779	24.075
PT Citra Mitra Raya (CMRY)	Kubu Raya	a	-	50,00	50,00	1.637	1.349
Melalui PT Citra Garden Medika/Through PT Citra Garden Medika							
PT Citra Pesona Medika	Tangerang	d	-	99,99	99,99	31.744	31.744
PT Citra Graha Nusa (CGN)	Jakarta	d	2024	99,99	99,99	20.787	21.920
PT Citra Biotek Medis (CBMD)	Jakarta	d	2025	99,99	-	13.685	-
PT Ciputra SMG Curie Jakarta (CSCJ)	Jakarta	d	2025	60,00	-	11.120	-
PT Citra Respati Medika	Jakarta	d	-	99,99	99,99	51	51
PT Citra Graha Medika	Jakarta	d	-	99,99	99,99	51	51
Melalui PT Citra Graha Montana/Through PT Citra Graha Montana							
PT Citra Golf Lestari (CGL)	Jakarta	f	-	99,99	-	24	-
Melalui PT Ciputra Hospitality/Through PT Ciputra Hospitality							
PT Ciputra Ayutapradana (CAYU)	Cirebon	c	2014	99,00	99,00	35.622	36.658
PT Ciputra Royalemeriti (CRME)	Jogjakarta	c	2014	99,00	99,00	35.400	36.546
PT Ciputra Astinamuria (CAST)	Semarang	c	2014	99,00	99,00	34.334	35.572
PT Ciputra Asanagratia (CAGR)	Bandung	c	2014	99,00	99,00	32.785	33.715
PT Ciputra Niyantalestari	Jakarta	c	2014	99,00	99,00	25.100	23.726
PT Ciputra Puriashaya	Bengkulu	c	-	99,00	99,00	12.934	12.934
PT Ciputra Witanagiri (CWG)	Tangerang	c	-	99,00	99,00	11.392	11.392
PT Ciputra Asihbatara	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Bimasatya	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Acalapati	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Diengbuana	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Padangsiring	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Padmasari	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Sadhabahana	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Sempadaloka	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Wangsaraya	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
Melalui PT Ciputra Harmoni Mitra/Through PT Ciputra Harmoni Mitra							
PT Ciputra Optima Mitra (COM)	Tegal	a	2011	51,00	51,00	173.116	160.045
PT Ciputra Realty Mitra (CRMA)	Jakarta	a	2011	70,00	70,00	112.958	98.936
PT Ciputra Jaya Mandiri (CJM)	Banjarmasin	a	2011	51,00	51,00	73.867	75.725

Perusahaaan/ Company	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Pemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2025	2024	2025	2024
Entitas Anak Tidak Langsung/Indirect Ownership							
Melalui PT Ciputra Angsana Mitra/Through PT Ciputra Angsana Mitra							
PT Ciputra NGK Mitra	Jambi	a	2010	51,00	51,00	46.801	45.852
Melalui PT Ciputra Utama Mitra/Through PT Ciputra Utama Mitra							
PT Ciputra Pratama Sinergi	Samarinda	a	2014	60,00	60,00	10.107	11.356
Melalui PT Ciputra Balai Property/Through PT Ciputra Balai Property							
PT Ciputra Puri Trisula (CPT)	Jakarta	b	2014	55,00	55,00	751.437	860.174
Melalui PT Ciputra Adiselaras/Through PT Ciputra Adiselaras							
PT Ciputra Citra Trisula	Jakarta	a	-	60,00	60,00	138.165	138.370
Melalui PT Citra Mitra Habitat/Through PT Citra Mitra Habitat							
PT Citra Swadaya Raya (CSDR)	Jakarta	a	-	55,90	55,90	350.429	350.531
Melalui PT Ciputra Niyantalestari/Through PT Ciputra Niyantalestari							
PT Citramitra Lokaraya	Jakarta	c	-	51,00	51,00	15.000	15.000

Catatan/Notes:
1. dimiliki KP dan CDS masing-masing sebesar 2,78%/owned by KP and CDS each 2.78%
2 dimiliki BSSI sebesar 13,04%/13.04% owned by BSSI
3 dimiliki CSM sebesar 26,97%/26.97% owned by CSM
4 dimiliki CSN dan SNIP masing-masing sebesar 41,05% dan 7,09%/41.05% and 7.09% owned by CSN and SNIP, respectively
5 dimiliki BSSI sebesar 0,01%/0.01% owned by BSSI

Keterangan kegiatan usaha entitas anak/*Notes on the principal activities of subsidiaries*:
a. Mengembangkan dan menjual real estat berupa rumah, ruko, dan gudang beserta fasilitas pendukungnya/Development and sale of real estate such as houses, shophouses, and warehouses and its related facilities
b. Mengembangkan, menjual, dan mengelola apartemen, gedung perkantoran, dan fasilitas penunjangnya/Development, sale and maintenance of apartments, office towers, and its related facilities
c. Mengembangkan dan mengelola pusat niaga, hotel, lapangan golf, dan *waterpark*/Development and maintenance of malls, hotels, golf courses, and waterparks
d. Mengembangkan dan mengelola rumah sakit dan usaha di bidang kesehatan/Development and maintenance of hospitals and healthcare activities
e. Sebagai perusahaan induk/A holding company
f. Perusahaan tidak aktif dan/atau belum memulai kegiatan/A dormant company and/or not yet started its commercial activity

Perubahan dalam entitas anak langsung selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

- Pada tahun 2025, Perusahaan dan PT Sang Pelopor, pemegang saham, mendirikan CBMED dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,999% dan 0,001%.

- Pada tahun 2025, para pemegang saham CNUS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp3.365.000 menjadi sebesar Rp3.418.000, yang disetor seluruhnya oleh Perusahaan. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di CNUS setelah transaksi tersebut.

- Pada tahun 2024, para pemegang saham CNUS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp3.349.640 menjadi sebesar Rp3.365.000, yang disetor seluruhnya oleh Perusahaan. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di CNUS setelah transaksi tersebut.

Changes in the direct subsidiaries during the year are as follows:

- In 2025, the Company and PT Sang Pelopor, shareholder, established CBMED with percentage of ownership of 99.999% and 0.001%, respectively.

- In 2025, the shareholders of CNUS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp3,365,000 to Rp3,418,000, which was fully subscribed by the Company. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in CNUS.

- In 2024, the shareholders of CNUS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp3,349,640 to Rp3,365,000, which was fully subscribed by the Company. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in CNUS.

- Pada tahun 2024, para pemegang saham SNIP menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp677.946 menjadi sebesar Rp738.041, yang disetor oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di SNIP setelah transaksi tersebut.

- In 2024, the shareholders of SNIP resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp677,946 to Rp738,041, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in SNIP.

- Pada tahun 2024, para pemegang saham SSAA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp133.778 menjadi sebesar Rp142.302, yang disetor oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di SSAA setelah transaksi tersebut.

- In 2024, the shareholders of SSAA resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp133,778 to Rp142,302, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in SSAA.

- Pada tahun 2024, para pemegang saham CAB menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp430.259 menjadi sebesar Rp485.259, yang disetor oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di CAB setelah transaksi tersebut.

- In 2024, the shareholders of CAB resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp430,259 to Rp485,259, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in CAB.

- Pada tahun 2024, para pemegang saham CGM menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp465.000 menjadi sebesar Rp574.000, yang disetor seluruhnya oleh Perusahaan. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di CGM setelah transaksi tersebut.

- In 2024, the shareholders of CGM resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp465,000 to Rp574,000, which was fully subscribed by the Company. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in CGM.

- Pada tahun 2024, para pemegang saham CCKN menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp1.000 menjadi sebesar Rp6.500, yang disetor seluruhnya oleh Perusahaan. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di CCKN setelah transaksi tersebut.

- In 2024, the shareholders of CCKN resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp1,000 to Rp6,500, which was fully subscribed by the Company. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in CCKN.

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

Changes in the indirect subsidiaries during the year are as follows:

1) Pendirian Entitas Anak

Pada tanggal 5 Desember 2025, ACK, entitas anak CNUS, dan PT Indo Tama Nusantara, pihak ketiga, mendirikan PT Cipta Karsa Nusantara (CKN) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,999% dan 0,001%.

1) Establishment of Subsidiaries

On December 5, 2025, ACK, a subsidiary of CNUS, and PT Indo Tama Nusantara, third party, established PT Cipta Karsa Nusantara (CKN) with percentage of ownership of 99.999% and 0.001%, respectively.

Pada tanggal 16 Oktober 2025, CBMED dan Singapore Medical Group Limited, pihak ketiga, mendirikan PT Ciputra SMG Bali (CSMB) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 60% dan 40%.	On October 16, 2025, CBMED and Singapore Medical Group Limited, third party, established PT Ciputra SMG Bali (CSMB) with percentage of ownership of 60% and 40%, respectively.
Pada tanggal 1 Oktober 2025, CDEL, entitas anak CNUS, dan CNUS mendirikan PT Karya Delta Mandiri (KDM), dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,999% dan 0,001%.	On October 1, 2025, CDEL, a subsidiary of CNUS, and CNUS established PT Karya Delta Mandiri (KDM), with percentage of ownership of 99.999% and 0.001%, respectively.
Pada tanggal 24 September 2025, CGMED, entitas anak CR, Cancer Centre Pte. Ltd., dan Curie Indonesia Pte. Ltd., pihak ketiga, mendirikan PT Ciputra SMG Curie Jakarta (CSCJ) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 60%, 20% dan 20%.	On September 24, 2025, CGMED, a subsidiary of CR, Cancer Centre Pte. Ltd., and Curie Indonesia Pte. Ltd, third parties, established PT Ciputra SMG Curie Jakarta (CSCJ) with percentage of ownership of 60%, 20% and 20%, respectively.
Pada tanggal 5 Mei 2025, CNUS dan PT Parangloe Indah, pihak ketiga, mendirikan PT Ciputra Tallasa Estate Management (CTEM) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 50%.	On May 5, 2025, CNUS and PT Parangloe Indah, third party, established PT Ciputra Tallasa Estate Management (CTEM) with percentage of ownership of 50%, respectively.
Pada tanggal 1 Februari 2025, PT Ciputra Medikatama Nusantara (dahulu PT Ciputra Bangun Prakarsa) (CMKN), entitas anak CNUS, dan Cancer Alliance SG Pte. Ltd., pihak ketiga, mendirikan PT Ciputra SMG Curie (CSC) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 60% dan 40%.	On February 1, 2025, PT Ciputra Medikatama Nusantara (formerly PT Ciputra Bangun Prakarsa) (CMKN), a subsidiary of CNUS, and Cancer Alliance SG Pte. Ltd., third party, established PT Ciputra SMG Curie (CSC) with percentage of ownership of 60% and 40%, respectively.
Pada tanggal 13 Desember 2024, CR dan CDLR, entitas anak CR, mendirikan PT Citra Nusa Pesona (CNP) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.	On December 13, 2024, CR and CDLR, a subsidiary of CR, established PT Citra Nusa Pesona (CNP) with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.
Pada tanggal 22 November 2024, CGPT dan CDLR, keduanya entitas anak CR, mendirikan PT Citra Nuansa Pertiwi dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.	On November 22, 2024, CGPT and CDLR, both subsidiaries of CR, established PT Citra Nuansa Pertiwi with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.
Pada tanggal 6 November 2024, CR dan CDLR, entitas anak CR, mendirikan CGMED dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.	On November 6, 2024, CR and CDLR, a subsidiary of CR, established CGMED with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

Pada tanggal 6 November 2024, CGMED dan CDLR, keduanya entitas anak CR, mendirikan PT Citra Respati Medika, PT Citra Pesona Medika dan PT Citra Graha Medika dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.

On November 6, 2024, CGMED and CDLR, both subsidiaries of CR, established PT Citra Respati Medika, PT Citra Pesona Medika and PT Citra Graha Medika with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

Pada tanggal 9 September 2024, CR dan CDLR mendirikan PT Citra Graha Investindo, PT Citra Gelora Properti dan PT Citra Nuansa Properti dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.

On September 9, 2024, CR and CDLR established PT Citra Graha Investindo, PT Citra Gelora Properti and PT Citra Nuansa Properti with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

Pada tanggal 2 Mei 2024, CR dan CDLR mendirikan PT Citra Dinamika Properti dan PT Citra Manunggal Properti dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.

On May 2, 2024, CR and CDLR established PT Citra Dinamika Properti and PT Citra Manunggal Properti with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

Pada tanggal 2 Mei 2024, CR dan AKCS, entitas anak CR, mendirikan PT Citra Harmoni Alam dan PT Citra Panorama Alam dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.

On May 2, 2024, CR and AKCS, a subsidiary of CR, established PT Citra Harmoni Alam and PT Citra Panorama Alam with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

Pada tanggal 4 April 2024, CNUS dan GAS, entitas anak CNUS, mendirikan PT Ciputra Cipta Cemerlang dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.

On April 4, 2024, CNUS and GAS, a subsidiary of CNUS, established PT Ciputra Cipta Cemerlang with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

Pada tanggal 15 Maret 2024, CNUS dan GAS mendirikan PT Ciputra Indah Griya Asri dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,998% dan 0,002%.

On March 15, 2024, CNUS and GAS established PT Ciputra Indah Griya Asri with percentage of ownership of 99.998% and 0.002%, respectively.

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMP di tahun 2025, para pemegang saham CMP menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp454.090 menjadi Rp434.090, yang dibayarkan seluruhnya kepada CR dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada CMP.

Based on the shareholders' decision of CMP in 2025, the shareholders of CMP resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CMP from Rp454,090 to Rp434,090, which was fully paid to CR while retaining the same ownership interests in CMP.

Berdasarkan keputusan pemegang saham tanggal 30 Desember 2025, para pemegang saham CAGR, CAST, CAYU dan CRME, entitas anak CHOS, setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh di masing-masing perusahaan, yang dibayarkan kepada para pemegang saham secara proporsional dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada masing-masing entitas tersebut.

Based on the shareholders' decision on December 30, 2025, the shareholders of CAGR, CAST, CAYU and CRME, subsidiaries of CHOS, resolved to decrease the issued and fully paid share capital in each company, which was proportionally paid to the shareholders, while retaining the same ownership interests in each entity.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CKA tanggal 30 Desember 2025, para pemegang saham CKA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp37.651 menjadi Rp50.051, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CKA setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CKA dated December 30, 2025, the shareholders of CKA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CKA from Rp37,651 to Rp50,051, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CKA's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CBMED tanggal 29 Desember 2025, para pemegang saham CBMED menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp1.250 menjadi Rp15.100, yang dilakukan seluruhnya oleh Perusahaan. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBMED setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CBMED dated December 29, 2025, the shareholders of CBMED resolved to increase the issued and fully paid share capital in CBMED from Rp1,250 to Rp15,100, which was fully subscribed by the Company. After this transaction, there has been no change in CBMED's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CSC tanggal 19 Desember 2025, para pemegang saham CSC menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp25.000 menjadi Rp55.000, yang dilakukan oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CSC setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CSC dated December 19, 2025, the shareholders of CSC resolved to increase the issued and fully paid share capital in CSC from Rp25,000 to Rp55,000, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CSC's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham SKM tanggal 19 Desember 2025, para pemegang saham SKM menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp133.500 menjadi Rp137.900, yang dilakukan seluruhnya oleh CMKN. Tidak ada perubahan kepemilikan di SKM setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of SKM dated December 19, 2025, the shareholders of SKM resolved to increase the issued and fully paid share capital in SKM from Rp133,500 to Rp137,900, which was fully subscribed by CMKN. After this transaction, there has been no change in SKM's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CAA tanggal 19 Desember 2025, para pemegang saham CAA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp458.000 menjadi Rp495.100, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CAA setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CAA dated December 19, 2025, the shareholders of CAA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CAA from Rp458,000 to Rp495,100, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CAA's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CNR tanggal 19 Desember 2025, para pemegang saham CNR menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp232.600 menjadi Rp277.100, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CNR setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CNR dated December 19, 2025, the shareholders of CNR resolved to increase the issued and fully paid share capital in CNR from Rp232,600 to Rp277,100, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CNR's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CBA tanggal 19 Desember 2025, para pemegang saham CBA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp218.800 menjadi Rp219.700, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBA setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CBA dated December 19, 2025, the shareholders of CBA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CBA from Rp218,800 to Rp219,700, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CBA's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMKN tanggal 19 Desember 2025, para pemegang saham CMKN menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp763.000 menjadi Rp932.200, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMKN setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CMKN dated December 19, 2025, the shareholders of CMKN resolved to increase the issued and fully paid share capital in CMKN from Rp763,000 to Rp932,200, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CMKN's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CCC tanggal 18 Desember 2025, para pemegang saham CCC menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp50 menjadi Rp4.900, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CCC setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CCC dated December 18, 2025, the shareholders of CCC resolved to increase the issued and fully paid share capital in CCC from Rp50 to Rp4,900, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CCC's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CIGA tanggal 18 Desember 2025, para pemegang saham CIGA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp1.422.000 menjadi Rp1.499.500, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CIGA setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CIGA dated December 18, 2025, the shareholders of CIGA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CIGA from Rp1,422,000 to Rp1,499,500, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CIGA's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham JJI tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham JJI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp12.000 menjadi Rp17.500, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Setelah transaksi tersebut, kepemilikan CR di JJI meningkat dari semula 99,17% menjadi 99,43%.

Based on the shareholders' decision of JJI dated December 16, 2025, the shareholders of JJI resolved to increase the issued and fully paid share capital in JJI from Rp12,000 to Rp17,500, which was fully subscribed by CR. After this transaction, CR's ownership in JJI increased from 99.17% to 99.43%.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGMED tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham CGMED menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp60.051 menjadi Rp84.885, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGMED setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CGMED dated December 16, 2025, the shareholders of CGMED resolved to increase the issued and fully paid share capital in CGMED from Rp60,051 to Rp84,885, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGMED's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGN tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham CGN menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp26.751 menjadi Rp37.101, yang dilakukan seluruhnya oleh CGMED. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGN setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CGN dated December 16, 2025, the shareholders of CGN resolved to increase the issued and fully paid share capital in CGN from Rp26,751 to Rp37,101, which was fully subscribed by CGMED. After this transaction, there has been no change in CGN's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CBMD tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham CBMD menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp51 menjadi Rp17.321, yang dilakukan seluruhnya oleh CGMED, terdapat perubahan kepemilikan di CBMD menjadi CGMED.

Based on the shareholders' decision of CBMD dated December 16, 2025, the shareholders of CBMD resolved to increase the issued and fully paid share capital in CBMD from Rp51 to Rp17,321, which was fully subscribed by CGMED, there is change in CBMD ownership to CGMED.

Berdasarkan keputusan pemegang saham AKCS tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham AKCS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp402.800 menjadi Rp460.200, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di AKCS setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of AKCS dated December 16, 2025, the shareholders of AKCS resolved to increase the issued and fully paid share capital in AKCS from Rp402,800 to Rp460,200, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in AKCS's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMHR tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham CMHR menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp24.050 menjadi Rp27.550, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMHR setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CMHR dated December 16, 2025, the shareholders of CMHR resolved to increase the issued and fully paid share capital in CMHR from Rp24,050 to Rp27,550, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CMHR's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham GAN tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham GAN menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp291.494 menjadi Rp310.944, yang dilakukan seluruhnya oleh CR dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada GAN.

Based on the shareholders' decision of GAN dated December 16, 2025, the shareholders of GAN resolved to increase the issued and fully paid share capital in GAN from Rp291,494 to Rp310,944, which was fully subscribed by CR while retaining the same ownership interests in GAN.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGS tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham CGS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp5.470 menjadi Rp6.970, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGS setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CGS dated December 16, 2025, the shareholders of CGS resolved to increase the issued and fully paid share capital in CGS from Rp5,470 to Rp6,970, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGS's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGA tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham CGA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp800 menjadi Rp1.900, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGA setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CGA dated December 16, 2025, the shareholders of CGA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CGA from Rp800 to Rp1,900, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGA's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham pada tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham PT Karyapersada Buanaraya, PT Makmurgempita Sentosaabadi, PT Semangat Bangun Persada, PT Citrarama Adikuasa dan PT Cipta Kemilau Indah, entitas anak tidak langsung CR, setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh di masing-masing entitas yang dilakukan seluruhnya oleh AKCS, entitas anak CR, melalui konversi utang entitas-entitas tersebut kepada AKCS dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada masing-masing entitas tersebut.

Based on the shareholders' decision dated December 16, 2025, the shareholders of PT Karyapersada Buanaraya, PT Makmurgempita Sentosaabadi, PT Semangat Bangun Persada, PT Citrarama Adikuasa and PT Cipta Kemilau Indah, CR's indirect subsidiaries, resolved to increase the issued and fully paid share capital in each entity which was fully subscribed by AKCS, subsidiary of CR, through conversion of loans obtained by those entities from AKCS, while retaining the same AKCS's ownership interests in each entity.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CAPT tanggal 16 Desember 2025, para pemegang saham CAPT menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp70.000 menjadi Rp55.000, yang dibayarkan seluruhnya kepada CR. Setelah transaksi tersebut, kepemilikan CR di CAPT menurun dari semula 99,98% menjadi 99,97%.

Based on the shareholders' decision of CAPT dated December 16, 2025, the shareholders of CAPT resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CAPT from Rp70,000 to Rp55,000, which was fully paid to CR. After this transaction, CR's ownership in CAPT decreased from 99.98% to 99.97%.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMS tanggal 11 Desember 2025, para pemegang saham CMS menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp27.951 menjadi Rp17.951, yang dibayarkan seluruhnya kepada CR. Setelah transaksi tersebut, kepemilikan CR di CMS menurun dari semula 99,96% menjadi 99,95%.

Based on the shareholders' decision of CMS dated December 11, 2025, the shareholders of CMS resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CMS from Rp27,951 to Rp17,951, which was fully paid to CR. After this transaction, CR's ownership in CMS decreased from 99.96% to 99.95%.

Berdasarkan keputusan pemegang saham BDJS tanggal 5 Desember 2025, para pemegang saham BDJS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp67.286 menjadi Rp78.786, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di BDJS setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of BDJS dated December 5, 2025, the shareholders of BDJS resolved to increase the issued and fully paid share capital in BDJS from Rp67,286 to Rp78,786, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in BDJS' ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham BCAS tanggal 5 Desember 2025, para pemegang saham BCAS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp66.200 menjadi Rp70.800, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di BCAS setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of BCAS dated December 5, 2025, the shareholders of BCAS resolved to increase the issued and fully paid share capital in BCAS from Rp66,200 to Rp70,800, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in BCAS' ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CKU tanggal 5 Desember 2025, para pemegang saham CKU menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp132.870 menjadi Rp133.370, yang dilakukan oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CKU setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CKU dated December 5, 2025, the shareholders of CKU resolved to increase the issued and fully paid share capital in CKU from Rp132,870 to Rp133,370, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CKU's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CHTI tanggal 4 Desember 2025, para pemegang saham CHTI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp518.400 menjadi Rp543.200, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CHTI setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CHTI dated December 4, 2025, the shareholders of CHTI resolved to increase the issued and fully paid share capital in CHTI from Rp518,400 to Rp543,200, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CHTI's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham SABF tanggal 4 Desember 2025, para pemegang saham SABF menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp107.000 menjadi Rp114.500, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di SABF setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of SABF dated December 4, 2025, the shareholders of SABF resolved to increase the issued and fully paid share capital in SABF from Rp107,000 to Rp114,500, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in SABF's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham SACS tanggal 4 Desember 2025, para pemegang saham SACS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp68.700 menjadi Rp73.700, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di SACS setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of SACS dated December 4, 2025, the shareholders of SACS resolved to increase the issued and fully paid share capital in SACS from Rp68,700 to Rp73,700, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in SACS' ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham TIPS tanggal 4 Desember 2025, para pemegang saham TIPS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp26.900 menjadi Rp28.500, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di TIPS setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of TIPS dated December 4, 2025, the shareholders of TIPS resolved to increase the issued and fully paid share capital in TIPS from Rp26,900 to Rp28,500, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in TIPS' ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CLM tanggal 28 November 2025, para pemegang saham CLM menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp511.000 menjadi Rp641.600, yang dilakukan seluruhnya oleh CMKN. Tidak ada perubahan kepemilikan di CLM setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CLM dated November 28, 2025, the shareholders of CLM resolved to increase the issued and fully paid share capital in CLM from Rp511,000 to Rp641,600, which was fully subscribed by CMKN. After this transaction, there has been no change in CLM's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham HKE tanggal 28 November 2025, para pemegang saham HKE menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp4.100 menjadi Rp4.500, yang dilakukan seluruhnya oleh CDEL. Tidak ada perubahan kepemilikan di HKE setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of HKE dated November 28, 2025, the shareholders of HKE resolved to increase the issued and fully paid share capital in HKE from Rp4,100 to Rp4,500, which was fully subscribed by CDEL. After this transaction, there has been no change in HKE's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CNL tanggal 28 November 2025, para pemegang saham CNL menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp13.750 menjadi Rp11.850, yang dibayarkan kepada para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CNL setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CNL dated November 28, 2025, the shareholders of CNL resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CNL from Rp13,750 to Rp11,850, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CNL's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMST tanggal 25 November 2025, para pemegang saham CMST menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp450 menjadi Rp320, yang dibayarkan kepada para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMST setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CMST dated November 25, 2025, the shareholders of CMST resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CMST from Rp450 to Rp320, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CMST's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CSPG tanggal 18 November 2025, para pemegang saham CSPG menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp87.000 menjadi Rp96.900, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CSPG setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CSPG dated November 18, 2025, the shareholders of CSPG resolved to increase the issued and fully paid share capital in CSPG from Rp87,000 to Rp96,900, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CSPG's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGMK tanggal 31 Oktober 2025, para pemegang saham CGMK menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp397.578 menjadi Rp398.078, yang dilakukan oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGMK setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CGMK dated October 31, 2025, the shareholders of CGMK resolved to increase the issued and fully paid share capital in CGMK from Rp397,578 to Rp398,078, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CGMK's ownership.

Pada tahun 2025, para pemegang saham CDIP menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp51 menjadi Rp115.000, yang dilakukan oleh CR dan Bapak Faiz Ramzy Rachbini, pihak ketiga, secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Setelah transaksi tersebut, kepemlikan CR di CDIP menurun dari semula 99,99% menjadi 98,00%.

In 2025, the shareholders of CDIP resolved to increase the issued and fully paid share capital in CDIP from Rp51 to Rp115,000, which was proportionally subscribed by CR and Mr. Faiz Ramzy Rachbini, third party. After this transaction, CR's ownership in CDIP decreased from 99.99% to 98.00%.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CBPA tanggal 16 Juli 2025, para pemegang saham CBPA menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp11.000 menjadi Rp4.570, yang dibayarkan seluruhnya kepada CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBPA setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CBPA dated July 16, 2025, the shareholders of CBPA resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CBPA from Rp11,000 to Rp4,570, which was fully paid to CR. After this transaction, there has been no change in CBPA's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham ACK tanggal 6 Mei 2025, para pemegang saham ACK menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp7.000 menjadi sebesar Rp100, yang dibayarkan kepada para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan CNUS di ACK setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of ACK dated May 6, 2025, the shareholders of ACK resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp7,000 to Rp100, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CNUS's ownership in ACK.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CPP tanggal 24 Desember 2024, para pemegang saham CPP setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp290.700 menjadi Rp290.800, yang disetor secara proporsional oleh CNUS dan PT Prima Damai Permai, pihak ketiga. Tidak ada perubahan kepemilikan di CPP setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CPP dated December 24, 2024, the shareholders of CPP resolved to increase the issued and fully paid share capital in CPP from Rp290,700 to Rp290,800, which was proportionally subscribed by CNUS and PT Prima Damai Permai, third party. After this transaction, there has been no change in CPP's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham BCAS tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham BCAS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp65.500 menjadi Rp66.200, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di BCAS setelah transaksi-transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of BCAS dated December 19, 2024, the shareholders of BCAS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp65,500 to Rp66,200, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in BCAS' ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham SABF tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham SABF setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp106.000 menjadi Rp107.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di SABF setelah transaksi-transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of SABF dated December 19, 2024, the shareholders of SABF resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp106,000 to Rp107,000, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in SABF's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CKU tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham CKU menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp132.200 menjadi Rp132.870 yang disetor oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CKU setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CKU dated December 19, 2024, the shareholders of CKU resolved to increase the issued and fully paid share capital in CKU from Rp132,200 to Rp132,870 which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CKU's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMKN tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham CMKN menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp390.700 menjadi Rp763.000 yang disetor seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMKN setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CMKN dated December 19, 2024, the shareholders of CMKN resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp390,700 to Rp763,000 which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CMKN's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CLM tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham CLM setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp277.000 menjadi Rp511.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CMKN. Tidak ada perubahan kepemilikan di CLM setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CLM dated December 19, 2024, the shareholders of CLM resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp277,000 to Rp511,000, which was fully subscribed by CMKN. After this transaction, there has been no change in CLM's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham SKM tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham SKM setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp50 menjadi Rp133.500, yang dilakukan seluruhnya oleh CMKN. Tidak ada perubahan kepemilikan di SKM setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of SKM dated December 19, 2024, the shareholders of SKM resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp50 to Rp133,500, which was fully subscribed by CMKN. After this transaction, there has been no change in SKM's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CNR tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham CNR setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp220.155 menjadi Rp232.600, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CNR setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CNR dated December 19, 2024, the shareholders of CNR resolved to increase the issued and fully paid share capital in CNR from Rp220,155 to Rp232,600, was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CNR's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham SACS tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham SACS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp67.700 menjadi Rp68.700, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di SACS setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of SACS dated December 19, 2024, the shareholders of SACS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp67,700 to Rp68,700, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in SACS' ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham TIPS tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham TIPS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp25.700 menjadi Rp26.900, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di TIPS setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of TIPS dated December 19, 2024, the shareholders of TIPS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp25,700 to Rp26,900, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in TIPS' ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CBA tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham CBA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp217.900 menjadi Rp218.800 yang disetor seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBA setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CBA dated December 19, 2024, the shareholders of CBA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CBA from Rp217,900 to Rp218,800 which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CBA's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham pada tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham PT Karyapersada Buanaraya, PT Makmurgempita Sentosaabadi, PT Semangat Bangun Persada, PT Citrarama Adikuasa dan PT Cipta Kemilau Indah, entitas anak tidak langsung CR, setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh di masing-masing entitas yang dilakukan seluruhnya oleh AKCS, entitas anak CR, melalui konversi utang entitas-entitas tersebut kepada AKCS dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada masing-masing entitas tersebut.

Based on the shareholders' decision dated December 19, 2024, the shareholders of PT Karyapersada Buanaraya, PT Makmurgempita Sentosaabadi, PT Semangat Bangun Persada, PT Citrarama Adikuasa and PT Cipta Kemilau Indah, CR's indirect subsidiaries, resolved to increase the issued and fully paid share capital in each entity which was fully subscribed by AKCS, subsidiary of CR, through conversion of loans obtained by those entities from AKCS, while retaining the same AKCS's ownership interests in each entity.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMRA tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham CMRA setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp1.540 menjadi Rp16.640, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMRA setelah transaksi tersebut.

Based on shareholders' decision of CMRA dated December 19, 2024, the shareholders of CMRA resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp1,540 to Rp16,640, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CMRA's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CHOS tanggal 18 Desember 2024, para pemegang saham CHOS menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp263.000 menjadi Rp254.000, yang dibayarkan secara proporsional kepada para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan CSN di CHOS setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CHOS dated December 18, 2024, the shareholders of CHOS resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp263,000 to Rp254,000, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CSN's ownership in CHOS.

Berdasarkan keputusan pemegang saham tanggal 18 Desember 2024, para pemegang saham CAGR, CAST, CAYU dan CRME, entitas anak CHOS, setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh di masing-masing perusahaan, yang dibayarkan kepada para pemegang saham secara proporsional dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada masing-masing entitas tersebut.

Based on the shareholders' decision on December 18, 2024, the shareholders of CAGR, CAST, CAYU and CRME, subsidiaries of CHOS, resolved to decrease the issued and fully paid share capital in each company, which was proportionally paid to the shareholders, while retaining the same ownership interests in each entity.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CSPG pada tanggal 16 Desember 2024, para pemegang saham CSPG menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp90.000 menjadi Rp87.000, yang dibayarkan seluruhnya kepada CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CSPG setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CSPG on December 16, 2024, the shareholders of CSPG resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp90,000 to Rp87,000, which was fully paid to CNUS. After this transaction, there has been no change in CPSG's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CBE tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham CBE menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp217.000 menjadi Rp50.000 yang dibayarkan seluruhnya kepada CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBE setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CBE dated December 12, 2024, the shareholders of CBE resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CBE from Rp217,000 to Rp50,000 which was fully paid to CNUS. After this transaction, there has been no change in CBE's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham GAN tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham GAN setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp278.631 menjadi sebesar Rp291.494, yang dilakukan seluruhnya oleh CR dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada GAN.

Based on the shareholders' decision of GAN dated December 12, 2024, the shareholders of GAN resolved to increase the issued and fully paid capital from Rp278,631 to Rp291,494, which was fully subscribed by CR while retaining the same ownership interests in GAN.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMH tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham CMH setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp381.233 menjadi sebesar Rp391.733. Peningkatan modal tersebut dilakukan secara proporsional oleh para pemegang saham, dengan tetap mempertahankan kepemilikan masing-masing pada CMH.

Based on the shareholders' decision of CMH dated December 12, 2024, the shareholders of CMH resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp381,233 to Rp391,733. Such increase was proportionally subscribed by the shareholders, while retaining the same ownership interests in CMH.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CHMR tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham CHMR setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp19.900 menjadi Rp24.050, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CHMR setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CHMR dated December 12, 2024, the shareholders of CHMR resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp19,900 to Rp24,050, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CHMR's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGS tanggal 19 Desember 2024, para pemegang saham CGS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp4.600 menjadi Rp5.470, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGS setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CGS dated December 19, 2024, the shareholders of CGS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp4,600 to Rp5,470, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGS' ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMP tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham CMP setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp330.090 menjadi Rp454.090, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMP setelah transaksi tersebut.

Based on shareholders' decision of CMP dated December 12, 2024, the shareholders of CMP resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp330,090 to Rp454,090, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CMP's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGMED tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham CGMED setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp51 menjadi Rp60.051, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGMED setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CGMED dated December 12, 2024, the shareholders of CGMED resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp51 to Rp60,051, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGMED's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGN tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham CGN setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp16.700 menjadi Rp26.751, yang disertakan seluruhnya oleh CGMED. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGN setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CGN dated December 12, 2024, the shareholders of CGN resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp16,700 to Rp26,751, which was fully subscribed by CGMED. After this transaction, there has been no change in CGN's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CPMED, entitas anak tidak langsung CR, tanggal 12 Desember 2024, para pemegang saham CPMED setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp51 menjadi Rp31.744, yang dilakukan seluruhnya oleh CGMED. Tidak ada perubahan kepemilikan di CPMED setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CPMED, an indirect subsidiary of CR, dated December 12, 2024, the shareholders of CPMED resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp51 to Rp31,744, which was fully subscribed by CGMED. After this transaction, there has been no change in CPMED's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CAA tanggal 6 Desember 2024, para pemegang saham CAA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp55 menjadi Rp458.000 yang disetor seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CAA setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CAA dated December 6, 2024, the shareholders of CAA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CAA from Rp55 to Rp458,000 which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CAA's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMST tanggal 22 November 2024, para pemegang saham CMST setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp2.450 menjadi Rp450, yang dibayarkan secara proporsional kepada para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMST setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CMST dated November 22, 2024, the shareholders of CMST resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CMST from Rp2,450 to Rp450, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CMST's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham BDJS tanggal 15 November 2024, para pemegang saham BDJS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp58.736 menjadi Rp67.286, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di BDJS setelah transaksi tersebut.

Based on shareholders' decision of BDJS dated November 15, 2024, the shareholders of BDJS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp58,736 to Rp67,286, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in BDJS' ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMR tanggal 12 November 2024, para pemegang saham CMR setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp1.000 menjadi Rp61.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMR setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CMR dated November 12, 2024, the shareholders of CMR resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp1,000 to Rp61,000, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CMR's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PGM tanggal 9 Oktober 2024, para pemegang saham PGM setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp220.646 menjadi Rp169.701, yang dibayarkan secara proporsional kepada para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di PGM setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of PGM dated October 9, 2024, the shareholders of PGM resolved to decrease the issued and fully paid share capital in PGM from Rp220,646 to Rp169,701, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in PGM's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CAGL tanggal 28 Agustus 2024, para pemegang saham CAGL menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp550 menjadi sebesar Rp116.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CMKN. Tidak ada perubahan kepemilikan di CAGL setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CAGL dated August 28, 2024, the shareholders of CAGL resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp550 to Rp116,000, which was fully subscribed by CMKN. After this transaction, there has been no change in CAGL's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CI tanggal 27 Agustus 2024, para pemegang saham CI setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp87.500 menjadi sebesar Rp12.500, yang dibayarkan proporsional kepada para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CI setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CI dated August 27, 2024, the shareholders of CI resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp87,500 to Rp12,500, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CI's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGMO pada tahun 2024, para pemegang saham CGMO setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp5.600 menjadi Rp15.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGMO setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CGMO in 2024, the shareholders of CGMO resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp5,600 to Rp15,000, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGMO's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CIGA pada tahun 2024, para pemegang saham CIGA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp50 menjadi sebesar Rp1.422.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CIGA setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CIGA in 2024, the shareholders of CIGA resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp50 to Rp1,422,000, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CIGA's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham ACK pada tahun 2024, para pemegang saham ACK menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp37.425 menjadi Rp7.000, yang dibayarkan kepada pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di ACK setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of ACK in 2024, the shareholders of ACK resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp37,425 to Rp7,000, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in ACK's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CKA pada tahun 2024, para pemegang saham CKA setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp51 menjadi Rp37.651, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CKA setelah transaksi tersebut.

Based on the shareholders' decision of CKA in 2024, the shareholders of CKA resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp51 to Rp37,651, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CKA's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CAPT tanggal 3 Mei 2024, para pemegang saham CAPT setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp128.300 menjadi Rp70.000, yang dibayarkan secara proporsional kepada para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CAPT setelah transaksi tersebut.

Based on shareholders' decision of CAPT dated May 3, 2024, the shareholders of CAPT resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp128,300 to Rp70,000, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CAPT's ownership.

Berdasarkan keputusan pemegang saham LAB tanggal 4 April 2024, para pemegang saham LAB setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp30.200 menjadi Rp10.200, yang dibayarkan secara proporsional kepada para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di LAB setelah transaksi tersebut.

Based on shareholders' decision of LAB dated April 4, 2024, the shareholders of LAB resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp30,200 to Rp10,200, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in LAB's ownership.

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi (manajemen kunci) Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 adalah sebagai berikut:

d. Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee and Employees

The composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors (key management) as of December 31, 2025 was as follows:

Dewan Komisaris				**Board of Commissioners**
Komisaris Utama	-	Rina Ciputra Sastrawinata	-	President Commissioner
Komisaris	-	Junita Ciputra	-	Commissioner
Komisaris	-	Sandra Hendharto	-	Commissioner
Komisaris (Independen)	-	Kodradi	-	Commissioner (Independent)
Komisaris (Independen)	-	Tanan Herwandi Antonius	-	Commissioner (Independent)
Direksi				**Board of Directors**
Direktur Utama	-	Candra Ciputra	-	President Director
Direktur	-	Cakra Ciputra	-	Director
Direktur	-	Budiarsa Sastrawinata	-	Director
Direktur	-	Harun Hajadi	-	Director
Direktur	-	Agussurja Widjaja	-	Director
Direktur	-	M. I. Meiko Handoyo Lukmantara	-	Director
Direktur	-	Nanik J. Santoso	-	Director
Direktur	-	Sutoto Yakobus	-	Director
Direktur	-	Artadinata Djangkar	-	Director
Direktur	-	Tulus Santoso	-	Director

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi (manajemen kunci) Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors (key management) as of December 31, 2024 was as follows:

Dewan Komisaris				**Board of Commissioners**
Komisaris Utama	-	Rina Ciputra Sastrawinata	-	President Commissioner
Komisaris	-	Junita Ciputra	-	Commissioner
Komisaris	-	Sandra Hendharto	-	Commissioner
Komisaris (Independen)	-	Kodradi	-	Commissioner (Independent)
Komisaris (Independen)	-	Thomas Bambang	-	Commissioner (Independent)
Komisaris (Independen)	-	Tanan Herwandi Antonius	-	Commissioner (Independent)
Direksi				**Board of Directors**
Direktur Utama	-	Candra Ciputra	-	President Director
Direktur	-	Cakra Ciputra	-	Director
Direktur	-	Budiarsa Sastrawinata	-	Director
Direktur	-	Harun Hajadi	-	Director
Direktur	-	Agussurja Widjaja	-	Director
Direktur	-	M. I. Meiko Handoyo Lukmantara	-	Director
Direktur	-	Nanik J. Santoso	-	Director
Direktur	-	Sutoto Yakobus	-	Director
Direktur	-	Artadinata Djangkar	-	Director
Direktur	-	Tulus Santoso	-	Director

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's Audit Committee as of December 31, 2025 and 2024 was as follows:

Ketua	Tanan Herwandi Antonius	Chairman
Anggota	Lanny Bambang	Member
Anggota	Thomas Johannes Angfendy	Member

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Sekretaris Perusahaan adalah Tulus Santoso.

As of December 31, 2025 and 2024, the Company's Corporate Secretary is Tulus Santoso.

Pembentukan Komite Audit telah dilakukan sesuai dengan peraturan OJK No. IX.1.5.

The formation of the Audit Committee is in accordance with the OJK rule No. IX.1.5.

Grup memiliki 3.893 karyawan tetap (tidak diaudit) pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: 3.722 (tidak diaudit)).

The Group had 3,893 permanent employees (unaudited) as of December 31, 2025 (December 31, 2024: 3,722 (unaudited)).

2. PENERAPAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU DAN REVISI ("PSAK") DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ("ISAK")

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS ("PSAK") AND INTERPRETATIONS OF PSAK ("ISAK")

a. Amendemen/ Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan amendemen-amandemen PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode pelaporan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025. Penerapan tersebut tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

a. Amendments/ Improvements to Standards Effective in the Current Year

In the current year, the Group has applied the amendments to PSAK, that are relevant to its operations and effective for reporting period beginning on or after January 1, 2025. The adoptions have not had any material impact on the disclosures or on the amounts reported in these consolidated financial statements.

b. Standar, Amendemen/Penyesuaian dan Interpretasi Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan

Pada tanggal persetujuan laporan keuangan, standar, interpretasi dan amandemen-amandemen atas PSAK, yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diijinkan, adalah sebagai berikut :

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2026

- Amandemen PSAK 109 *Instrumen Keuangan* dan Amandemen PSAK 107 *Instrumen Keuangan: Pengungkapan* tentang *Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan*
- Penyesuaian Tahunan 2024 SAK Indonesia

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2027

- PSAK 118 *Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan*

Pada saat penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Grup masih mengevaluasi dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru dan revisi tersebut serta pengaruhnya terhadap laporan keuangan konsolidasian.

b. Standards, Amendments/Improvements and Interpretations to Standards Issued not yet Adopted

At the date of authorization of these consolidated financial statements, the following standards, interpretation and amendments to PSAK relevant to the Group were issued but not effective, with early application permitted:

Effective for periods beginning on or after January 1, 2026

- Amendment to PSAK 109 *Financial Instruments* and Amendment to PSAK 107 *Financial Instruments : Disclosures* on *Classification and Measurement of Financial Instruments*
- Annual Improvement 2024 SAK Indonesia

Effective for periods beginning on or after January 1, 2027

- PSAK 118 *Presentation and Disclosures in Financial Statements*

As of the issuance date of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact of these new and revised standards to the consolidated financial statements.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

b. Dasar Penyusunan

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah biaya historis, kecuali properti dan instrumen keuangan tertentu yang diukur pada jumlah revaluasian atau nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan, yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi di bawah ini.

Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

b. Basis of Preparation

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis, except for certain properties and financial instruments that are measured at revalued amounts or fair values at the end of each reporting period, as explained in the accounting policies below.

Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam suatu transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran, terlepas dari apakah harga tersebut dapat diamati secara langsung atau diestimasi menggunakan teknik penilaian lain. Dalam mengestimasi nilai wajar dari suatu aset atau liabilitas, Grup memperhitungkan karakteristik aset atau liabilitas jika pelaku pasar akan memperhitungkan karakteristik tersebut ketika menentukan harga aset atau liabilitas pada tanggal pengukuran. Nilai wajar untuk tujuan pengukuran dan/atau pengungkapan pada laporan keuangan konsolidasian ditentukan atas dasar tersebut, kecuali untuk transaksi pembayaran berbasis saham yang merupakan ruang lingkup transaksi sewa yang merupakan ruang lingkup PSAK 116 *Sewa* (PSAK 116), dan pengukuran yang memiliki kemiripan dengan nilai wajar namun bukan merupakan nilai wajar, seperti nilai realisasi bersih dalam PSAK 202 *Persediaan* (PSAK 202) atau nilai pakai dalam PSAK 236 *Penurunan Nilai Aset* (PSAK 236).

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 participants at the measurement date, regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique. In estimating the fair value of an asset or a liability, the Group takes into account the characteristics of the asset or liability if market participants would take those characteristics into account when pricing the asset or liability at the measurement date. Fair value for measurement and/or disclosure purposes in these consolidated financial statements is determined on such a basis, except for share-based payment transactions that are within the scope of leasing transactions that are within the scope of PSAK 116 *Leases* (PSAK 116), and measurements that have some similarities to fair value but are not fair value, such as net realizable value in PSAK 202 *Inventories* (PSAK 202) or value in use in PSAK 236 *Impairment of Assets* (PSAK 236).

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

The consolidated statements of cash flows are prepared using the direct method with classifications of cash flows into operating, investing and financing activities.

Direksi memiliki, pada saat persetujuan laporan keuangan konsolidasian, suatu ekspektasi yang memadai bahwa Grup memiliki sumber daya yang cukup untuk melanjutkan keberadaan operasinya untuk di masa yang akan datang. Sehingga, mereka melanjutkan penerapan dasar akuntansi kelangsungan usaha dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

The Directors have, at the time of approving the consolidated financial statements, a reasonable expectation that the Group has adequate resources to continue in operational existence for the foreseeable future. Thus, they continue to adopt the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements.

c. Dasar Konsolidasian

c. Basis of Consolidation

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan dan entitas anak (termasuk entitas terstruktur). Pengendalian tercapai jika Perusahaan memiliki kekuasaan atas *investee;* eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities (including structured entities) controlled by the Company and its subsidiaries. Control is achieved where the Company has the power over the investee; is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and has the ability to use its power to affect its returns.

Perusahaan menilai kembali apakah Perusahaan mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian yang disebutkan di atas.

The Company reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above.

Ketika Perusahaan memiliki hak suara kurang dari mayoritas atas *investee*, ia memiliki kekuasaan atas *investee* ketika hak suara cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Perusahaan cukup untuk memberikan Perusahaan kekuasaan, termasuk (i) ukuran kepemilikan hak suara Perusahaan relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Perusahaan, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apapun mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola pemilikan suara dalam RUPS sebelumnya.

When the Company has less than a majority of the voting rights of an investee, it has power over the investee when the voting rights are sufficient to give it the practical ability to direct the relevant activities of the investee unilaterally. The Company considers all relevant facts and circumstances in assessing whether or not the Company's voting rights in an investee are sufficient to give it power, including (i) the size of the Company's holding of voting rights relative to the size and dispersion of holding of the other vote holders; (ii) potential voting rights held by the Company, other vote holders or other parties; (iii) rights arising from other contractual arrangements; and (iv) any additional facts and circumstances that indicate that the Company has, or does not have, the current ability to direct the relevant activities at the time that decisions need to be made, including voting patterns at previous stockholders' meetings.

Konsolidasi entitas anak dimulai ketika Perusahaan memperoleh pengendalian atas entitas anak dan akan dihentikan ketika Perusahaan kehilangan pengendalian pada entitas anak. Secara khusus, pendapatan dan beban entitas anak yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti mengendalikan entitas anak.

Consolidation of a subsidiary begins when the Company obtains control over the subsidiary and ceases when the Company loses control of the subsidiary. Specifically, income and expense of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Company gains control until the date when the Company ceases to control the subsidiary.

Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies in line with the Group's accounting policies.

Seluruh aset dan liabilitas dalam intra Grup, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas yang berkaitan dengan transaksi dalam Grup dieliminasi secara penuh pada saat konsolidasi.

All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

Kepentingan nonpengendali di entitas anak diidentifikasi secara terpisah dari ekuitas Grup yang ada. Kepentingan pemegang saham nonpengendali yang merupakan kepentingan kepemilikan yang memberikan pemiliknya hak terhadap bagian proporsional aset bersih pada saat likuidasi pada awalnya dapat diukur sebesar nilai wajar atau bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas nilai wajar aset bersih teridentifikasi pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dibuat untuk masing-masing akuisisi. Kepentingan nonpengendali lain awalnya diukur sebesar nilai wajar. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepentingan tersebut pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya di ekuitas.

Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately from the Group's equity therein. Those interests of non-controlling stockholders that are present ownership interests entitling their holders to a proportionate share of net assets upon liquidation may initially be measured at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the fair value of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement is made on an acquisition-by-acquisition basis. Other non-controlling interests are initially measured at fair value. Subsequent to acquisition, the carrying amount of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus the non-controlling interests' share of subsequent changes in equity.

Laba atau rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepada kepentingan nonpengendali. Jumlah penghasilan komprehensif entitas anak diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

Perubahan kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan kehilangan pengendalian Grup atas entitas anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian yang diakui dalam laba rugi dihitung sebagai perbedaan antara (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*) dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk *goodwill*), dikurangi liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan / diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk perlakuan akuntansi berikutnya dalam PSAK 109 *Instrumen Keuangan* (PSAK 109), ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

d. Kombinasi Bisnis

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

Changes in the Group's ownership interest in existing subsidiaries that do not result in the Group losing control over the subsidiaries are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interest and the non-controlling interests are adjusted to reflect the changes in their relative interests in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to the owners of the Company.

When the Group loses control of a subsidiary, the gain or loss recognized in profit or loss is calculated as the difference between (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), less liabilities of the subsidiary and any non-controlling interests. All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/permitted by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK 109 *Financial Instruments* (PSAK 109), when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a joint venture.

d. Business Combinations

Acquisitions of businesses are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized in profit or loss as incurred.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar, kecuali untuk:

- aset atau liabilitas pajak tangguhan yang berkaitan dengan pengaturan imbalan kerja diakui dan diukur masing-masing berdasarkan PSAK 212 *Pajak Penghasilan (*PSAK 212) dan PSAK 219 *Imbalan Kerja (*PSAK 219);

- instrumen liabilitas atau ekuitas yang berkaitan dengan perjanjian pembayaran berbasis saham dari pihak yang diakuisisi atau pengaturan pembayaran berbasis saham Grup yang dibuat untuk menggantikan pengaturan pembayaran berbasis saham dari pihak yang mengakuisisi diukur berdasarkan PSAK 102 pada tanggal akuisisi; dan

- aset (atau kelompok lepasan) yang diklasifikasikan sebagai yang dimiliki untuk dijual berdasarkan PSAK 105 *Aset tidak Lancar yang Dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan (*PSAK 105) diukur sesuai dengan standar tersebut.

Goodwill diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan non pengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih tersebut diakui segera dalam laba rugi sebagai keuntungan pembelian dengan diskon.

Ketika imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis mencakup pengaturan imbalan kontinjen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontinjen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value, except that:

- deferred tax assets or liabilities and assets or liabilities related to employee benefit arrangements are recognized and measured in accordance with PSAK 212 *Income Taxes (*PSAK 212) and PSAK 219 *Employee Benefits (*PSAK 219)*,* respectively;

- liabilities or equity instruments related to share-based payment arrangements of the acquiree or share-based payment arrangements of the Group entered into to replace share-based payment arrangements of the acquirer are measured in accordance with PSAK 102 at the acquisition date; and

- assets (or disposal groups) that are classified as held for sale in accordance with PSAK 105 *Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations (*PSAK 105) and are measured inaccordance with that standard.

Goodwill is measured as the excess of the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree (if any) over the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after the reassessment, the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree and the fair value of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognized immediately in profit or loss as a gain from bargain purchase.

When the consideration transferred by the Group in a business combination includes a contingent consideration arrangement, the contingent consideration is measured at its acquisition-date fair value and included as part of the consideration transferred in a business combination.

Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontinjen yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap *goodwill*. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement period (which cannot exceed one year from the acquisition date) about facts and circumstances that existed at the acquisition date.

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontijensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontijensi diklasifikasikan. Imbalan kontijensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontijensi lain diukur ulang ke nilai wajar pada tanggal pelaporan selanjutnya dengan perubahan nilai wajar diakui diakui di laba rugi.

The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Other contingent consideration is remeasured to fair value at subsequent reporting dates with changes in fair value recognized in profit or loss.

Ketika suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup (termasuk operasi bersama) atas pihak diakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian dihasilkan, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut seperti jika kepemilikan tersebut dilepas/dijual.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interests (including joint operations) in the acquired entity are remeasured to their acquisition-date fair value and the resulting gain or loss, if any, is recognized in profit or loss. Amounts arising from interests in the acquiree prior to the acquisition date that have previously been recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where such treatment would be appropriate if those interests were disposed of.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran (lihat di atas), pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period (see above), or additional assets or liabilities are recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have affected the amount recognized as of that date.

e. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan dimana aset dan liabilitas yang diperoleh dari kombinasi bisnis dicatat oleh pengakuisisi pada jumlah tercatatnya.

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat disajikan sebagai bagian dari "tambahan modal disetor" dan tidak direklasifikasi ke laba rugi ketika hilang sepengendalian.

Metode penyatuan kepemilikan diterapkan seolah-olah entitas telah bergabung sejak periode dimana entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian.

Akuisisi atau pengalihan saham antara entitas sepengendali dicatat sesuai dengan PSAK 338 (2012): *Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali*. Dalam PSAK 338 (2012), pengalihan aset, kewajiban, saham dan instrumen kepemilikan lainnya dari entitas sepengendali tidak menghasilkan keuntungan atau kerugian bagi Perusahaan atau entitas individual dalam kelompok yang sama.

e. Business Combination under Common Control

Business combination of entities under common control that qualifies as a business is accounted for under pooling-of-interest method where assets and liabilities acquired in the business combination are recorded by the acquirer at their book values.

The difference between the transfer price and the book value is presented as an item of "additional paid-in capital" and is not recycled to profit or loss when control is lost.

The pooling-of-interest method is applied as if the entities had been combined from the period when the merging entities were placed under common control.

Acquisition or transfer of shares among entities under common control is accounted in accordance with PSAK 338 (2012): *Business Combination of Entity under Common Control*. Under PSAK 338 (2012), transfer of assets, liabilities, shares and other instruments of ownership of entities under common control does not result in a gain or loss to the Company or to the individual entity within the same group.

f. Transaksi dan Penjabaran Laporan Keuangan dalam Mata Uang Asing

Laporan keuangan individu masing-masing entitas Grup diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian dari Grup disajikan dalam mata uang Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian untuk laporan keuangan konsolidasian. Dalam penyusunan laporan keuangan entitas Grup, transaksi dalam mata uang selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos non moneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter yang diukur dalam biaya historis dalam valuta asing tidak dijabarkan kembali.

f. Foreign Currency Transactions and Translation

The individual financial statements of each Group entity are measured and presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency). The consolidated financial statements of the Group are presented in Indonesian Rupiah, which is the functional currency of the Company and the presentation currency for the consolidated financial statements. In preparing the financial statements of the Group entities, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the rates of exchange prevailing at the dates of the transactions. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at that date. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated.

Selisih kurs diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya kecuali untuk:

- Selisih kurs atas pinjaman dalam valuta asing yang berkaitan dengan aset dalam konstruksi untuk penggunaan yang produktif di masa depan, termasuk dalam biaya perolehan aset tersebut ketika dianggap sebagai penyesuaian atas biaya bunga atas pinjaman dalam valuta asing;
- Selisih kurs atas transaksi yang ditetapkan untuk tujuan lindung nilai risiko valuta asing tertentu (lihat Catatan 3y untuk kebijakan akuntansi lindung nilai);
- Selisih kurs atas pos moneter piutang atau utang dari kegiatan usaha luar negeri yang penyelesaiannya tidak direncanakan atau tidak mungkin terjadi (karenanya membentuk bagian dari investasi bersih dalam kegiatan usaha luar negeri), yang pada awalnya diakui pada penghasilan komprehensif lain dan direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi pada pelepasan atau pelepasan sebagian dari investasi neto; dan
- Selisih nilai tukar yang muncul dari penjabaran kembali pos-pos nonmoneter, di mana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Untuk pos-pos nonmoneter tersebut, setiap keuntungan atau kerugian dari komponen pertukaran tersebut juga diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Kurs yang digunakan adalah sebagai berikut:

Exchange differences are recognized in profit or loss in the period in which they arise except for:

- Exchange differences on foreign currency borrowings relating to assets under construction for future productive use, which are included in the cost of those assets when they are regarded as an adjustment to interest costs on those foreign currency borrowing;
- Exchange differences on transactions entered into in order to hedge certain foreign currency risks (see Note 3y for hedge accounting policies);
- Exchange differences on monetary items receivable from or payable to a foreign operation for which settlement is neither planned nor likely to occur (therefore forming part of the net investment in the foreign operation), which are recognized initially in other comprehensive income and reclassified from equity to profit or loss on disposal or partial disposal of the net investment; and
- Exchange differences arising on the retranslation of non-monetary items carried at fair value, of which gains and losses are recognized in other comprehensive income. For such non-monetary items, any exchange component of that gain or loss is also recognized in other comprehensive income.

The exchange rates used were as follows:

	31 Desember/December 31,		
	2025	2024	
1 Dolar Amerika Serikat (US$)	16.782	16.162	1 United States Dollar (US$)
1 Dolar Singapura (SGD$)	13.067	11.919	1 Singapore Dollar (SGD$)

g. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor):

a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
   i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
   ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau

g. Transactions with Related Parties

A related party is a person or entity that is related to the Group (the reporting entity):

a. A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person:
   i. has control or joint control over the reporting entity;
   ii. has significant influence over the reporting entity; or

iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.

b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan sesama entitas anak saling berelasi dengan entitas lainnya).

ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).

iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.

iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.

v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan 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.

vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).

vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.

b. An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:

i. The entity, and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).

ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).

iii. Both entities are joint ventures of the same third party.

iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.

v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.

vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).

vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).

viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

Significant transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the consolidated financial statements.

h. Instrumen Keuangan

h. Financial Instruments

Aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

Financial assets and financial liabilities are recognized on the consolidated statement of financial position when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Aset keuangan dan liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan dan liabilitas keuangan ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan, jika diperlukan, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan dan liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi diakui langsung pada laba rugi.

Financial assets and financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial assets and financial liabilities are added to or deducted from the fair value of the financial assets and financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial assets or financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.

Semua pembelian atau penjualan reguler aset keuangan diakui dan dihentikan pengakuannya berdasarkan tanggal perdagangan. Pembelian atau penjualan reguler adalah pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar.

All regular way purchases or sales of financial assets are recognized and derecognized on a trade date basis. Regular way purchases or sales are purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within the time frame established by regulation or convention in the marketplace.

Semua aset keuangan yang diakui selanjutnya diukur secara keseluruhan pada biaya perolehan yang diamortisasi atau nilai wajar, tergantung pada klasifikasi aset keuangan tersebut.

All recognized financial assets are measured subsequently in their entirety at either amortized cost or fair value, depending on the classification of the financial assets.

Klasifikasi aset keuangan

Classification of financial assets

Instrumen utang yang memenuhi persyaratan berikut selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi:

Debt instruments that meet the following condition are subsequently measured at amortized cost:

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

- the financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and
- The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.

Instrumen utang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI"), jika memenuhi kedua kondisi berikut ini:

Debt instrument that meet the following conditions are subsequently measured at fair value through other comprehensive income ("FVTOCI"):

- aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan tercapai dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan

- persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Seluruh aset keuangan lain selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"). Meskipun telah disebutkan sebelumnya, Grup dapat menetapkan pilihan tak terbatalkan pada saat pengakuan awal aset keuangan sebagai berikut:

- menyajikan perubahan selanjutnya nilai wajar investasi pada instrumen ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain jika kriteria tertentu dipenuhi (lihat di bawah); dan

- menetapkan aset keuangan yang memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI sebagai diukur pada FVTPL, jika penetapan itu mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran dan pengakuan *(accounting mismatch)* (lihat di bawah).

Biaya perolehan diamortisasi dan metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode menghitung biaya perolehan diamortisasi dari instrumen utang dan mengalokasikan pendapatan bunga selama periode yang relevan.

Untuk instrumen keuangan selain yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif adalah tingkat suku bunga yang secara tepat mendiskontokan penerimaan kas masa depan (termasuk semua biaya dan poin yang dibayarkan atau diterima yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premi atau diskon lainnya) tidak termasuk kerugian kredit ekspektasian, melalui umur ekspektasian dari instrumen utang, atau, jika tepat, periode yang lebih pendek, ke jumlah tercatat bruto instrumen utang pada saat pengakuan awal. Untuk aset keuangan yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit dihitung dengan mendiskontokan estimasi arus kas masa depan, termasuk estimasi kerugian kredit, ke biaya perolehan diamortisasi instrumen utang pada pengakuan awal.

- the financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial assets; and

- the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

By default, all other financial assets are subsequently measured at fair value through profit or loss ("FVTPL"). Despite the foregoing, the Group may make the following irrevocable election/designation at initial recognition of a financial asset:

- irrevocably elect to present subsequent changes in fair value of an equity investment in other comprehensive income if certain criteria are met (see below); and

- irrevocably designate a debt investment that meets the amortized cost or FVTOCI criteria as measured at FVTPL if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch (see below).

Amortized cost and effective interest method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a debt instrument and of allocating interest income over the relevant period.

For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets, the effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash receipts (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) excluding expected credit losses, through the expected life of the debt instrument, or, where appropriate, a shorter period, to the gross carrying amount of the debt instrument on initial recognition. For purchased or originated credit-impaired financial assets, a credit adjusted effective interest rate is calculated by discounting the estimated future cash flows, including expected credit losses, to the amortized cost of the debt instrument on initial recognition.

Biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan adalah nilai aset keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah amortisasi kumulatif menggunakan metode suku bunga efektif dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, disesuaikan dengan penyisihan kerugiannya. Di sisi lain, jumlah tercatat bruto aset keuangan adalah biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan, sebelum disesuaikan dengan penyisihan kerugian.

The amortized cost of a financial asset is the amount at which the financial asset is measured at initial recognition minus the principal repayments, plus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount, adjusted for any loss allowance. On the other hand, the gross carrying amount of a financial asset is the amortized cost of a financial asset before adjusting for any loss allowance.

Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif untuk instrumen utang yang diukur selanjutnya pada biaya perolehan diamortisasi dan pada FVTOCI. Untuk instrumen keuangan lain, kecuali aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga dihitung dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan, kecuali aset keuangan yang kemudian mengalami penurunan nilai kredit. Untuk aset keuangan yang berasal dari aset keuangan memburuk, pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut. Jika pada periode pelaporan keuangan selanjutnya, risiko kredit aset keuangan tersebut membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan nilai kredit, maka pendapatan bunga diakui dengan menerapkan suku bunga efektif terhadap jumlah tercatat bruto aset keuangan.

Interest income is recognized using the effective interest method for debt instruments measured subsequently at amortized cost and at FVTOCI. For financial instruments other than purchased or originated credit-impaired financial assets, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of a financial asset, except for financial assets that have subsequently become credit-impaired. For financial assets that have subsequently become credit-impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset. If, in subsequent reporting periods, the credit risk on the credit-impaired financial instrument improves so that the financial asset is no longer credit-impaired, interest income is recognized by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of the financial asset.

Untuk aset keuangan yang dibeli atau berasal dari aset keuangan memburuk, Grup mengakui pendapatan bunga dengan menerapkan suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit atas biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan sejak pengakuan awal. Perhitungan tidak kembali ke basis bruto bahkan jika risiko kredit dari aset keuangan selanjutnya membaik sehingga aset keuangan tidak lagi mengalami penurunan kredit.

For purchased or originated credit-impaired financial assets, the Group recognizes interest income by applying the credit-adjusted effective interest rate to the amortized cost of the financial asset from initial recognition. The calculation does not revert to the gross basis even if the credit risk of the financial asset subsequently improves so that the financial asset is no longer credit-impaired.

Pendapatan bunga diakui dalam laba rugi dan dimasukkan dalam pos “Penghasilan bunga - neto”.

Interest income is recognized in profit or loss and is included in the "Finance income - net" line item.

Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI

Equity instruments designated as of FVTOCI

Pada pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak terbatalkan (atas dasar instrumen per instrumen) untuk menetapkan investasi dalam instrumen ekuitas pada FVTOCI. Penetapan pada FVTOCI tidak diizinkan jika investasi ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan atau jika merupakan imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakuisisi dalam suatu kombinasi bisnis.

On initial recognition, the Group may make an irrevocable election (on an instrument-by-instrument basis) to designate investments in equity instruments as of FVTOCI. Designation at FVTOCI is not permitted if the equity investment is held for trading or if it is a contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination.

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

- diperoleh untuk tujuan dijual dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal, merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi dimana dikelola bersama oleh Grup dan memiliki bukti pola pengambilan aktual laba jangka pendek; atau
- merupakan derivatif (kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau instrumen lindung nilai yang ditunjuk dan efektif).

Investasi dalam instrumen ekuitas di FVTOCI pada awalnya diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi. Selanjutnya, nilai wajar tersebut diukur pada nilai wajar dengan mengakui keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi. Keuntungan atau kerugian kumulatif tidak direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan investasi ekuitas, melainkan dialihkan ke saldo laba.

Dividen atas investasi pada instrumen ekuitas tersebut diakui dalam laba rugi sesuai dengan PSAK 109, kecuali jika dividen tersebut secara jelas mewakili pemulihan dari sebagian biaya investasi. Dividen disertakan dalam pos "Penghasilan dan beban keuangan" dalam laba rugi.

Grup menetapkan semua investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan pada FVTOCI ketika pengakuan awal (Catatan 10).

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Jumlah tercatat aset keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang tersebut dan dijabarkan dengan menggunakan kurs spot pada setiap tanggal pelaporan. Secara spesifik:

- untuk aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi pada pos "Penghasilan dan beban lain-lain";

A financial asset is held for trading if:

- it has been acquired principally for the purpose of selling it in the near term; or
- on initial recognition it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Group manages together and has evidence of a recent actual pattern of short-term profit-taking; or
- it is a derivative (except for a derivative that is a financial guarantee contract or a designated and effective hedging instrument).

Investments in equity instruments at FVTOCI are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, they are measured at fair value with gains and losses arising from changes in fair value recognized in other comprehensive income and accumulated in the investments revaluation reserve. The cumulative gain or loss is not reclassified to profit or loss on disposal of the equity investments, instead, it is transferred to retained earnings.

Dividends on these investments in equity instruments are recognized in profit or loss in accordance with PSAK 109, unless the dividends clearly represent a recovery of part of the cost of the investment. Dividends are included in the "Finance income and costs" line item in profit or loss.

The Group designated all investments in equity instruments that are not held for trading as of FVTOCI on initial recognition (Note 10).

Foreign exchange gains and losses

The carrying amount of financial assets that are denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of each reporting period. Specifically:

- for financial assets measured at amortized cost that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss in the "Other income and expenses";

- untuk aset keuangan diukur pada FVTPL yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan, selisih kurs diakui dalam laba rugi pada pos "Penghasilan dan beban lain-lain"; dan

- untuk instrumen ekuitas diukur pada FVTOCI, selisih kurs diakui pada penghasilan komprehensif lain dalam cadangan revaluasi investasi.

Lihat kebijakan akuntansi lindung nilai mengenai pengakuan perbedaan nilai tukar dimana komponen risiko mata uang asing dari aset keuangan ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai untuk lindung nilai atas risiko mata uang asing.

Penurunan nilai aset keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas instrumen utang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada FVTOCI, piutang sewa, aset kontrak maupun kontrak jaminan keuangan. Nilai kerugian kredit ekspektasian diperbarui pada tanggal pelaporan untuk mencerminkan perubahan risiko kredit sejak pengakuan awal masing-masing instrumen keuangan.

Grup selalu mengakui ECL sepanjang umurnya untuk piutang usaha, aset kontrak dan piutang sewa pembiayaan. Kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan diestimasi menggunakan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis Perusahaan, disesuaikan untuk faktor spesifik debitur, kondisi ekonomi umum serta penilaian atas arah kondisi kini dan perkiraan masa depan pada tanggal pelaporan, termasuk nilai waktu atas uang jika tepat.

Untuk semua instrumen keuangan lainnya, Grup mengakui ECL sepanjang umur ketika telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Jika, sebaliknya, risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup mengukur penyisihan kerugian untuk instrumen keuangan tersebut sejumlah ECL 12 bulan. Penilaian apakah ECL sepanjang umur harus diakui didasarkan pada peningkatan signifikan dalam kemungkinan terjadinya atau pada risiko gagal bayar sejak pengakuan awal dan bukan didasarkan pada bukti aset keuangan yang mengalami kerugian kredit pada tanggal pelaporan atau kejadian gagal bayar sebenarnya.

- for financial assets measured at FVTPL that are not part of a designated hedging relationship, exchange differences are recognized in profit or loss in the "Other income and expenses" line item; and

- for equity instruments measured at FVTOCI, exchange differences are recognized in other comprehensive income in the investment revaluation reserve.

See hedge accounting policy regarding the recognition of exchange differences where the foreign currency risk component of a financial asset is designated as a hedging instrument for a hedge of foreign currency risk.

Impairment of financial assets

The Group recognizes a loss allowance for expected credit losses ("ECL") on investments in debt instruments that are measured at amortized cost or at FVTOCI, lease receivables, contract assets as well as on financial guarantee contracts. The amount of expected credit losses is updated at each reporting date to reflect changes in credit risk since initial recognition of the respective financial instrument.

The Group always recognizes lifetime ECL for trade accounts receivable, contract assets and lease receivables. The expected credit losses on these financial assets are estimated using a provision matrix based on the Group's historical credit loss experience, adjusted for factors that are specific to the debtors, general economic conditions and an assessment of both the current as well as the forecast direction of conditions at the reporting date, including time value of money where appropriate.

For all other financial instruments, the Group recognizes lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. If, on the other hand, the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL. The assessment of whether lifetime ECL should be recognized is based on significant increases in the likelihood or risk of a default occurring since initial recognition instead of on evidence of a financial asset being credit impaired at the reporting date or an actual default occurring.

Kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur merupakan kerugian kredit ekspektasian yang timbul dari seluruh kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan. Sebaliknya, ECL 12 bulan mewakili porsi ECL sepanjang umur yang timbul dari peristiwa gagal bayar pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Lifetime ECL represents the expected credit losses that will result from all possible default events over the expected life of a financial instrument. In contrast, 12-month ECL represents the portion of lifetime ECL that is expected to result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date.

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian, Grup mempertimbangkan baik informasi kuantitatif maupun kualitatif yang wajar dan mendukung, termasuk pengalaman historis dan informasi bersifat perkiraan masa depan, yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan. Informasi masa depan yang dipertimbangkan mencakup prospek masa depan industri di mana debitur Grup beroperasi, yang diperoleh dari laporan ahli ekonomi, analis keuangan, badan pemerintah, lembaga terkait, dan organisasi serupa lainnya, serta pertimbangan berbagai sumber eksternal aktual dan prakiraan informasi ekonomi yang terkait dengan operasi inti Grup.

Secara khusus, informasi berikut diperhitungkan ketika menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal.

Terlepas dari hasil penilaian di atas, Grup membuat praduga risiko kredit aset keuangan telah meningkat signifikan sejak pengakuan awal ketika pembayaran kontraktual tertunggak lebih dari 30 hari, kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung yang menunjukkan hal sebaliknya.

Meskipun demikian, Grup mengasumsikan bahwa risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal jika instrumen keuangan tersebut ditetapkan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Instrumen keuangan bertekad memiliki risiko kredit rendah jika:

1. instrumen keuangan memiliki risiko gagal bayar yang rendah;

Significant increase in credit risk

In assessing whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition, the Group compares the risk of a default occurring on the financial instrument as of the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as of the date of initial recognition. In making this assessment, the Group considers both quantitative and qualitative information that is reasonable and supportable, including historical experience and forward-looking information that is available without undue cost or effort. Forward-looking information considered includes the future prospects of the industries in which the Group's debtors operate, obtained from economic expert reports, financial analysts, governmental bodies, relevant think-tanks and other similar organizations, as well as consideration of various external sources of actual and forecast economic information that relate to the Group's core operations.

In particular, the following information is taken into account when assessing whether credit risk has increased significantly since initial recognition.

Irrespective of the outcome of the above assessment, the Group presumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly since initial recognition when contractual payments are more than 30 days past due, unless the Group has reasonable and supportable information that demonstrates otherwise.

Despite the foregoing, the Group assumes that the credit risk on a financial instrument has not increased significantly since initial recognition if the financial instrument is determined to have low credit risk at the reporting date. A financial instrument is determined to have low credit risk if:

1. the financial instrument has a low risk of default;

2. debitur memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam waktu dekat; dan

3. memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka panjang dapat, tetapi tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya.

Grup menganggap aset keuangan memiliki risiko kredit rendah ketika aset memiliki peringkat kredit eksternal '*investment grade*' sesuai dengan definisi yang dipahami secara global atau jika peringkat eksternal tidak tersedia, aset tersebut memiliki peringkat internal '*performing*'. *Performing* berarti bahwa rekanan memiliki posisi keuangan yang kuat dan tidak ada jumlah yang tertunggak.

Untuk kontrak jaminan keuangan, tanggal pada saat Grup menjadi salah satu pihak dari komitmen yang tidak dapat dibatalkan dianggap sebagai tanggal pengakuan awal untuk tujuan penilaian penurunan nilai instrumen keuangan. Dalam menilai apakah terdapat peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal kontrak jaminan keuangan, Grup mempertimbangkan perubahan risiko bahwa debitur tertentu akan gagal bayar dalam kontrak tersebut.

Grup secara teratur memantau efektivitas kriteria yang digunakan untuk mengidentifikasi apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan dan merevisinya jika perlu untuk memastikan bahwa kriteria tersebut mampu mengidentifikasi peningkatan risiko kredit yang signifikan sebelum jumlahnya jatuh tempo.

Definisi gagal bayar

Grup menganggap hal-hal berikut ini merupakan peristiwa gagal bayar untuk tujuan manajemen risiko kredit internal karena pengalaman historis menunjukkan bahwa aset keuangan yang memenuhi salah satu kriteria berikut umumnya tidak dapat dipulihkan:

- ketika terdapat pelanggaran persyaratan keuangan oleh debitur; atau

- Informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa debitur kemungkinan tidak akan membayar kreditornya, termasuk Grup, secara penuh (tanpa memperhitungkan jaminan yang dimiliki oleh Grup).

2. the debtor has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term; and

3. adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfill its contractual cash flow obligations.

The Group considers a financial asset to have low credit risk when the asset has external credit rating of 'investment grade' in accordance with the globally understood definition or if an external rating is not available, the asset has an internal rating of 'performing'. Performing means that the counterparty has a strong financial position and there is no past due amounts.

For financial guarantee contracts, the date that the Group becomes a party to the irrevocable commitment is considered to be the date of initial recognition for the purposes of assessing the financial instrument for impairment. In assessing whether there has been a significant increase in the credit risk since initial recognition of a financial guarantee contract, the Group considers the changes in the risk that the specified debtor will default on the contract.

The Group regularly monitors the effectiveness of the criteria used to identify whether there has been a significant increase in credit risk and revises them as appropriate to ensure that the criteria are capable of identifying significant increase in credit risk before the amount becomes past due.

Definition of default

The Group considers the following as constituting an event of default for internal credit risk management purposes as historical experience indicates that financial assets that meet either of the following criteria are generally not recoverable:

- when there is a breach of financial covenants by the debtor; or.

- Information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Group, in full (without taking into account any collateral held by the Group).

Terlepas dari analisis di atas, Grup menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertunggak lebih dari 90 hari kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

Irrespective of the above analysis, the Group considers that default has occurred when a financial asset is more than 90 days past due unless the Group has reasonable and supportable information to demonstrate that a more lagging default criterion is more appropriate.

Aset keuangan memburuk

Aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak buruk pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan tersebut telah terjadi. Bukti bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai termasuk data yang dapat diobservasi tentang peristiwa berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau peminjam;
- pelanggaran kontrak, seperti peristiwa gagal bayar atau tunggakan;
- pihak pemberi pinjaman, untuk alasan ekonomik atau kontraktual sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, telah memberikan konsesi pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut;
- terjadi kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
- hilangnya pasar aktif untuk aset keuangan itu akibat kesulitan keuangan; atau
- pembelian atau penerbitan aset keuangan dengan diskon sangat besar yang mencerminkan kerugian kredit yang terjadi.

Credit-impaired financial assets

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes observable data about the following events:

- significant financial difficulty of the issuer or the borrower;
- a breach of contract, such as a default or past due event;
- the lender(s) of the borrower, for economic or contractual reasons relating to the borrower's financial difficulty, having granted to the borrower a concession(s) that the lender(s) would not otherwise consider;
- it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization;
- the disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties; or
- the purchase or origination of a financial asset at a deep discount that reflects the incurred credit losses.

Kebijakan penghapusan

Grup menghapuskan aset keuangan ketika ada informasi yang menunjukkan bahwa pihak lawan berada dalam kesulitan keuangan yang buruk dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis, contoh ketika pihak lawan dalam proses likuidasi atau telah memasuki proses kebangkrutan, atau untuk hal piutang usaha, ketika jumlahnya sudah lebih dari 120 hari tertunggak, mana yang terjadi lebih dulu. Aset keuangan yang dihapuskan dapat menjadi subjek aktivitas penagihan dalam prosedur pemulihan Grup, dengan mempertimbangkan nasihat hukum yang sesuai. Setiap pemulihan yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Write-off policy

The Group writes off a financial asset when there is information indicating that the counterparty is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, e.g. when the counterparty has been placed under liquidation or has entered into bankruptcy proceedings, or in the case of trade accounts receivable, when the amounts are over 120 days past due, whichever occurs sooner. Financial assets written off may still be subject to enforcement activities under the Group's recovery procedures, taking into account legal advice where appropriate. Any recoveries made are recognized in profit or loss.

Pengukuran dan pengakuan atas kerugian kredit ekspektasian

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian merupakan fungsi dari *probability of default*, *loss given default* (yaitu besarnya kerugian jika terjadi gagal bayar) dan eksposur pada gagal bayar. Penilaian *probability of default* dan *loss given default* berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan seperti dijelaskan di atas. Adapun eksposur atas gagal bayar, untuk aset keuangan, diwakili oleh nilai tercatat bruto aset pada tanggal pelaporan; untuk kontrak jaminan keuangan, eksposur mencakup jumlah yang ditarik pada tanggal pelaporan, ditambah dengan jumlah yang diperkirakan akan ditarik di masa depan sebelum tanggal gagal bayar yang ditentukan berdasarkan tren historis, pemahaman Grup mengenai kebutuhan pembiayaan masa depan yang spesifik dari debiturnya, dan informasi perkiraan masa depan lainnya yang relevan.

Untuk aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian diestimasi sebagai selisih antara seluruh arus kas kontraktual yang jatuh tempo kepada Grup sesuai dengan kontrak dan seluruh arus kas yang diekspektasi akan diterima oleh Grup, didiskontokan pada suku bunga efektif awal. Untuk piutang sewa, arus kas yang digunakan untuk menentukan kerugian kredit ekspektasian konsisten dengan arus kas yang digunakan dalam mengukur piutang sewa berdasarkan PSAK 116.

Untuk kontrak jaminan keuangan, karena Grup diharuskan untuk melakukan pembayaran hanya jika debitur gagal bayar sesuai dengan ketentuan instrumen yang dijamin, penyisihan kerugian yang diharapkan adalah pembayaran yang diharapkan untuk mengganti pemegang kerugian kredit yang timbul dikurangi jumlah yang diharapkan akan diterima Grup dari pemegang, debitur atau pihak lain.

Apabila kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur diukur secara kolektif untuk kasus dimana bukti kenaikan signifikan risiko kredit pada level instrumen individual tidak tersedia, instrumen keuangan dikelompokkan dengan dasar sebagai berikut:

- Sifat instrumen keuangan (yaitu piutang usaha, piutang lain-lain, piutang sewa pembiayaan dan jumlah tagihan kepada pelanggan masing-masing dinilai sebagai grup terpisah. Piutang pihak berelasi dinilai untuk kerugian kredit ekspektasian atas dasar individual);

Measurement and recognition of expected credit losses

The measurement of expected credit losses is a function of the probability of default, loss given default (i.e. the magnitude of the loss if there is a default) and the exposure at default. The assessment of the probability of default and loss given default is based on historical data adjusted by forward-looking information as described above. As for the exposure at default, for financial assets, this is represented by the assets' gross carrying amount at the reporting date; for financial guarantee contracts, the exposure includes the amount drawn down as of the reporting date, together with any additional amounts expected to be drawn down in the future by default date determined based on historical trend, the Group's understanding of the specific future financing needs of the debtors, and other relevant forward-looking information.

For financial assets, the expected credit loss is estimated as the difference between all contractual cash flows that are due to the Group in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at the original effective interest rate. For a lease receivable, the cash flows used for determining the expected credit losses is consistent with the cash flows used in measuring the lease receivable in accordance with PSAK 116.

For a financial guarantee contract, as the Group is required to make payments only in the event of a default by the debtor in accordance with the terms of the instrument that is guaranteed, the expected loss allowance is the expected payments to reimburse the holder for a credit loss that it incurs less any amounts that the Group expects to receive from the holder, the debtor or any other party.

Where lifetime ECL is measured on a collective basis to cater for cases where evidence of significant increases in credit risk at the individual instrument level may not yet be available, the financial instruments are grouped on the following basis:

- Nature of financial instruments (i.e. the Group's trade and other receivables, finance lease receivables and amounts due from customers are each assessed as a separate group. Loans to related parties are assessed for expected credit losses on an individual basis);

- Status jatuh tempo;
- Sifat, besaran dan jenis industri debitur;
- Sifat jaminan untuk piutang sewa pembiayaan; dan
- Peringkat kredit eksternal jika tersedia.

Pengelompokan ditelaah secara teratur oleh manajemen untuk memastikan setiap kelompok mempunyai karakteristik risiko yang sama.

Jika Grup telah mengukur cadangan kerugian untuk instrumen keuangan sebesar ECL sepanjang umurnya pada periode pelaporan sebelumnya, tetapi menentukan pada tanggal pelaporan kini bahwa kondisi untuk ECL sepanjang umurnya tidak lagi terpenuhi, Grup mengukur cadangan kerugian sejumlah ECL 12 bulan pada tanggal pelaporan kini, kecuali untuk aset yang menggunakan pendekatan yang disederhanakan.

Grup mengakui keuntungan atau kerugian penurunan nilai dalam laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian terkait ke jumlah tercatat melalui akun cadangan kerugian, kecuali untuk investasi pada instrumen hutang yang diukur pada FVTOCI, dimana penyisihan kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, dan tidak mengurangi nilai tercatat aset keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

- Past-due status;
- Nature, size and industry of debtors;
- Nature of collaterals for finance lease receivables; and
- External credit ratings where available.

The grouping is regularly reviewed by management to ensure the constituents of each group continue to share similar credit risk characteristics.

If the Group has measured the loss allowance for a financial instrument at an amount equal to lifetime ECL in the previous reporting period, but determines at the current reporting date that the conditions for lifetime ECL are no longer met, the Group measures the loss allowance at an amount equal to 12-month ECL at the current reporting date, except for assets for which the simplified approach was used

The Group recognizes an impairment gain or loss in profit or loss for all financial instruments with a corresponding adjustment to their carrying amount through a loss allowance account, except for investments in debt instruments that are measured at FVTOCI, for which the loss allowance is recognized in other comprehensive income and accumulated in the investment revaluation reserve, and does not reduce the carrying amount of the financial asset in the consolidated statement of financial position.

Derecognition of financial assets

The Group derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Group recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laba rugi. Selain itu, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai FVTOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi, direklasifikasi ke laba rugi. Sebaliknya, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen ekuitas yang telah dipilih Grup pada pengakuan awal untuk diukur di FVTOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi tidak direklasifikasi ke laba rugi, tetapi dipindahkan ke saldo laba.

On derecognition of a financial asset measured at amortized cost, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss. In addition, on derecognition of an investment in a debt instrument classified as of FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is reclassified to profit or loss. In contrast, on derecognition of an investment in an equity instrument which the Group has elected on initial recognition to measure at FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is not reclassified to profit or loss, but is transferred to retained earnings.

Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Financial Liabilities and Equity Instruments

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Classification as debt or equity

Instrumen utang dan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan atau ekuitas sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Debt and equity instruments issued by the Group are classified as either financial liabilities or as equity in accordance with the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

Instrumen ekuitas

Equity instruments

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset Grup setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities. Equity instruments issued by the Group are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

Pembelian kembali instrumen ekuitas Perusahaan (saham treasuri) diakui dan dikurangkan secara langsung dari ekuitas. Keuntungan dan kerugian yang timbul dari pembelian, penjualan, penerbitan atau pembatalan instrumen ekuitas Perusahaan tersebut tidak diakui dalam laba rugi.

Repurchase of the Company's own equity instruments (treasury shares) is recognized and deducted directly in equity. No gain or loss is recognized in profit or loss on the purchase, sale, issue or cancellation of the Company's own equity instruments.

Liabilitas keuangan

Financial liabilities

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Financial liabilities are classified as "at amortized cost" using the effective interest method.

Namun, liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan tidak memenuhi syarat untuk penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan, kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Grup, dan komitmen yang diterbitkan oleh Grup untuk memberikan pinjaman dengan tingkat bunga di bawah pasar diukur sesuai dengan kebijakan akuntansi spesifik yang diungkapkan di bawah ini.

However, financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies, financial guarantee contracts issued by the Group, and commitments issued by the Group to provide a loan at below-market interest rate are measured in accordance with the specific accounting policies set out below.

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan pada FVTPL

Liabilitas keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar, dengan keuntungan atau kerugian yang timbul atas perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi sepanjang hal tersebut tidak menjadi bagian dari hubungan lindung nilai yang ditentukan (lihat kebijakan akuntansi lindung nilai). Keuntungan atau kerugian bersih yang diakui dalam laba rugi menggabungkan setiap bunga yang dibayarkan atas liabilitas keuangan dan termasuk dalam bagian "penghasilan lain-lain - neto" (Catatan 33) dalam laporan laba rugi.

Namun, untuk liabilitas keuangan yang ditetapkan pada FVTPL, jumlah perubahan nilai wajar liabilitas keuangan yang dapat diatribusikan pada perubahan risiko kredit liabilitas diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali jika pengakuan dampak risiko kredit di penghasilan komprehensif lain akan menciptakan atau memperbesar inkonsistensi akuntansi dalam laba rugi. Sisa perubahan dari nilai wajar atas liabilitas diakui dalam laba rugi. Perubahan nilai wajar yang dapat diatribusikan pada risiko kredit liabilitas keuangan yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak akan direklasifikasi ke laba rugi; sebaliknya, perubahan tersebut dipindahkan ke saldo laba pada saat penghentian pengakuan liabilitas keuangan.

Keuntungan atau kerugian dari kontrak jaminan keuangan yang diterbitkan oleh Grup yang ditetapkan oleh Grup sebagai FVTPL diakui dalam laba rugi.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan 1) imbalan kontinjen dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, 2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau 3) ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Subsequent measurement of financial liabilities at FVTPL

Financial liabilities at FVTPL are measured at fair value, with any gains or losses arising on changes in fair value recognized in profit or loss to the extent that they are not part of a designated hedging relationship (see hedge accounting policy). The net gain or loss recognized in profit or loss incorporates any interest paid on the financial liability and is included in the "other income - net" line item (Note 33) in profit or loss.

However, for financial liabilities that are designated as of FVTPL, the amount of change in the fair value of the financial liability that is attributable to changes in the credit risk of that liability is recognized in other comprehensive income, unless the recognition of the effects of changes in the liability's credit risk in other comprehensive income would create or enlarge an accounting mismatch in profit or loss. The remaining amount of change in the fair value of liability is recognized in profit or loss. Changes in fair value attributable to a financial liability's credit risk that are recognized in other comprehensive income are not subsequently reclassified to profit or loss; instead, they are transferred to retained earnings upon derecognition of the financial liability.

Gains or losses on financial guarantee contracts issued by the Group that are designated by the Group as of FVTPL are recognized in profit or loss.

Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities that are not 1) contingent consideration of an acquirer in a business combination, 2) held-for-trading, or 3) designated as of FVTPL, are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan biaya bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur liabilitas keuangan, atau (jika lebih tepat) digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat bersih pada saat pengakuan awal.

Effective interest method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial liability and of allocating interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial liability, or (where appropriate) a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Liabilitas kontrak jaminan keuangan

Kontrak jaminan keuangan adalah kontrak yang mengharuskan penerbit untuk melakukan pembayaran tertentu untuk mengganti kerugian pemegangnya karena debitur tertentu gagal melakukan pembayaran pada saat jatuh tempo sesuai dengan persyaratan instrumen utang.

Liabilitas kontrak jaminan keuangan yang pada awalnya diukur pada nilai wajar dan, jika ditetapkan sebagai FVTPL dan tidak timbul dari pengalihan aset keuangan, selanjutnya diukur pada nilai yang lebih tinggi antara:

- Jumlah cadangan kerugian yang ditentukan sesuai dengan PSAK 109; dan
- Jumlah yang awalnya diakui dikurangi, jika sesuai, amortisasi kumulatif yang diakui sesuai dengan kebijakan pengakuan pendapatan.

Financial guarantee contract liabilities

A financial guarantee contract is a contract that requires the issuer to make specified payments to reimburse the holder for a loss it incurs because a specified debtor fails to make payments when due in accordance with the terms of a debt instrument.

Financial guarantee contract liabilitas are initially measured at their fair values and, if not designated as of FVTPL and do not arise from a transfer of a financial asset, are subsequently measured at the higher of:

- the amount of the loss allowance determined in accordance with PSAK 109; and
- the amount initially recognized less, where appropriate, cumulative amortization recognized in accordance with the revenue recognition policies.

Keuntungan dan kerugian kurs mata uang asing

Untuk liabilitas keuangan dalam mata uang asing dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan, keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing ditentukan berdasarkan biaya perolehan diamortisasi dari instrumen. Keuntungan atau kerugian kurs mata uang asing diakui dalam laba rugi untuk liabilitas keuangan yang tidak merupakan bagian dari hubungan lindung nilai ditetapkan. Untuk yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai untuk lindung nilai atas risiko mata uang asing, keuntungan dan kerugian selisih kurs diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam komponen ekuitas yang terpisah.

Foreign exchange gains and losses

For financial liabilities that are denominated in a foreign currency and are measured at amortized cost as of each reporting date, the foreign exchange gains and losses are determined based on the amortized cost of the instruments. These foreign exchange gains and losses are recognized in profit or loss for financial liabilities that are not part of a designated hedging relationship. For those which are designated as a hedging instrument for a hedge of foreign currency risk, foreign exchange gains and losses are recognized in other comprehensive income and accumulated in a separate component of equity.

Nilai wajar liabilitas keuangan dalam mata uang asing ditentukan dalam mata uang asing tersebut dan dijabarkan pada kurs yang berlaku pada akhir periode pelaporan.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

Ketika Grup bertukar dengan pemberi pinjaman, satu instrumen utang menjadi instrumen lain dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, pertukaran tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Demikian pula, Grup memperhitungkan modifikasi substansial dari ketentuan liabilitas yang ada atau bagian dari liabilitas tersebut sebagai pelepasan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas baru. Diasumsikan bahwa persyaratannya berbeda secara substansial jika nilai kini arus kas yang didiskonto berdasarkan persyaratan yang baru, termasuk setiap *fee* (imbalan) yang dibayarkan setelah dikurangi setiap *fee* (imbalan) yang diterima dan didiskonto menggunakan suku bunga efektif orisinal, berbeda sedikitnya 10% dari nilai kini sisa arus kas yang didiskonto yang berasal dari liabilitas keuangan orisinal. Jika modifikasi tidak substansial, maka perbedaan antara: (1) jumlah tercatat liabilitas sebelum modifikasi; dan (2) nilai kini dari arus kas setelah modifikasi, diakui dalam laba rugi sebagai keuntungan atau kerugian modifikasi dalam keuntungan dan kerugian lainnya.

The fair value of financial liabilities denominated in a foreign currency is determined in that foreign currency and translated at the spot rate at the end of the reporting period.

Derecognition of financial liabilities

The Group derecognizes financial liabilities when, and only when, the Group's obligations are discharged, cancelled or have expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

When the Group exchanges with the existing lender one debt instrument into another one with the substantially different terms, such exchange is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Similarly, the Group accounts for substantial modification of terms of an existing liability or part of it as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new liability. It is assumed that the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective rate is at least 10% different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If the modification is not substantial, the difference between: (1) the carrying amount of the liability before the modification; and (2) the present value of the cash flows after modification is recognized in profit or loss as the modification gain or loss within other gains and losses.

i. Kas dan Setara Kas

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank, dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi penggunaannya.

i. Cash and Cash Equivalents

For cash flow presentation purposes, cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks, and all unrestricted investments with maturities of three months or less from the date of placement.

j. Dana yang dibatasi penggunaannya

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan (i) dana yang diperoleh dari bank melalui metode pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah ("KPR"), Kredit Pemilikan Apartemen ("KPA"), dan Kredit Pemilikan Kantor ("KPO") yang dibatasi penggunaannya sampai penyelesaian konstruksi tahap-tahap tertentu dicapai tergantung pada kesepakatan dengan bank terkait; (ii) rekening *escrow* terkait pinjaman bank tertentu yang diperoleh Grup.

j. Restricted funds

Restricted funds represent (i) funds obtained from the bank through House Financing Credit facility ("KPR"), Apartment's Financing Credit facility ("KPA"), and Office's Financing Credit facility ("KPO") sales method which are restricted for use until gradual stages of completion of construction are completed depending on agreement with related banks; and (ii) escrow accounts related to the bank loans obtained by the Group.

k. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama

Entitas asosiasi adalah suatu entitas yang mana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee* tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Ventura bersama adalah pengaturan bersama yang mana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto dari pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan tentang aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 105.

Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi atau ventura bersama melebihi kepentingan Grup pada entitas asosiasi atau ventura bersama (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi bersih Grup dalam entitas asosiasi atau ventura bersama), Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

k. Investments in Associates and Joint Ventures

An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies.

A joint venture is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangements have rights to the net assets of the joint arrangement. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

The results of operations and assets and liabilities of associates or joint ventures are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance with PSAK 105.

Under the equity method, an investment in an associate or a joint venture is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate or joint venture. When the Group's share of losses of an associate or a joint venture exceeds the Group's interest in that associate or joint venture (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the associate or joint venture) the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.

Investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama dicatat dengan menggunakan metode ekuitas sejak tanggal saat investee menjadi entitas asosiasi atau ventura bersama. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar bersih dari aset yang teridentifikasi dan liabilitas dari entitas asosiasi atau ventura bersama yang diakui pada tanggal akuisisi diakui sebagai *goodwill*. *Goodwill* termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilainya sebagai bagian dari investasi. Setiap kelebihan kepemilikan Grup dari nilai wajar bersih aset yang teridentifikasi dan liabilitas atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali, segera diakui di dalam laba rugi pada periode diperolehnya investasinya.

An investment in an associate or a joint venture is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate or a joint venture. Any excess of the cost of acquisition over the Group's share of the net fair value of identifiable assets and liabilities of an associate or a joint venture recognized at the date of acquisition is recognized as goodwill, which is included within the carrying amount of the investment. Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities over the cost of acquisition, after reassessment, is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.

Persyaratan dalam PSAK 236, diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilai sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama. Bila diperlukan, jumlah tercatat investasi (termasuk goodwill) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 236, sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai diakui langsung pada nilai tercatat investasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 236 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

The requirements of PSAK 236 are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate or a joint venture. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK 236, as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK 236 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 109. Selisih antara jumlah tercatat pada asosiasi atau ventura bersama pada tanggal metode ekuitas dihentikan, dan nilai wajar dari setiap bunga yang ditahan dan hasilkan dari pelepasan sebagian kepentingan dalam asosiasi atau ventura bersama termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pada pelepasan asosiasi atau ventura bersama. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam

The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate or a joint venture, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former associate or joint venture and the retained interest is a financial asset, the Group measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK 109. The difference between the carrying amount of the associate or joint venture at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part of interest in the associate or joint venture is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate or joint venture. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate or joint venture on the same basis as would be required if that associate or joint venture had directly

penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi atau ventura bersama telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate or joint venture would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.

Grup melanjutkan penerapan metode ekuitas jika investasi pada entitas asosiasi menjadi investasi pada ventura bersama atau investasi pada ventura bersama menjadi investasi pada entitas asosiasi. Tidak terdapat pengukuran kembali ke nilai wajar pada saat perubahan kepentingan.

The Group continues to use the equity method when an investment in an associate becomes an investment in a joint venture or an investment in a joint venture becomes an investment in an associate. There is no remeasurement to fair value upon such changes in ownership interests.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi atau ventura bersama tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan atau kerugian 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).

When the Group reduces its ownership interest in an associate or a joint venture but the Group continues to use the equity method, the Group reclassifies to profit or loss the proportion of the gain or loss 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).

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi atau ventura bersama diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebesar kepemilikan dalam entitas asosiasi atau ventura bersama yang tidak terkait dengan Grup.

When the Group entity transacts with an associate or a joint venture, profits and losses resulting from the transactions with the associate or joint venture are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of its interest in the associate or joint venture that are not related to the Group.

Grup menerapkan PSAK 109, termasuk persyaratan penurunan nilai, untuk kepentingan jangka panjang dalam entitas asosiasi atau ventura bersama ketika metode ekuitas tidak diterapkan dan yang merupakan bagian dari investasi neto pada *investee.* Selanjutnya, dalam menerapkan PSAK 109 untuk kepentingan jangka panjang, Grup tidak memperhitungkan penyesuaian nilai tercatat yang disyaratkan oleh PSAK 115 (misalnya, penyesuaian nilai tercatat kepentingan jangka panjang yang timbul dari alokasi kerugian investee atau penilaian penurunan nilai berdasarkan PSAK 228).

The Group applies PSAK 109, including the impairment requirements, to long-term interests in an associate or joint venture to which the equity method is not applied and which form part of the net investment in the investee. Furthermore, in applying PSAK 109 to long-term interests, the Group does not take into account adjustments to their carrying amount required by PSAK 115 (i.e. adjustments to the carrying amount of long-term interests arising from the allocation of losses of the investee or assessment of impairment in accordance with PSAK 228).

I. Kepemilikan dalam Operasi Bersama

Operasi bersama adalah pengaturan bersama dimana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas terkait dengan pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Ketika entitas Grup melakukan kegiatan berdasarkan operasi bersama, Grup sebagai operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- Pendapatan dari penjualan bagiannya atas *output* yang dihasilkan dari operasi bersama;
- Bagiannya atas pendapatan dari penjualan *output* oleh operasi bersama; dan
- Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama.

Grup mencatat aset, liabilitas, pendapatan dan beban terkait dengan kepemilikannya dalam operasi bersama sesuai dengan PSAK yang berlaku untuk aset, liabilitas, pendapatan dan beban tersebut.

Ketika entitas Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas Grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya (seperti penjualan atau kontribusi aset), Grup melakukan transaksi dengan pihak lain dalam operasi bersama dan, dengan demikian, keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian Grup tersebut hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operasi bersama.

Ketika entitas Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya (seperti pembelian aset), Grup tidak mengakui bagian keuntungan dan kerugiannya sampai Grup menjual kembali aset tersebut kepada pihak ketiga.

I. Interests in Joint Operations

A joint operation is a joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangements which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

When a Group entity undertakes its activities under joint operations, the Group as a joint operator recognizes in relation to its interest in a joint operation:

- Its assets, including its share of any assets held jointly;
- Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;
- Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;
- Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and
- Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.

The Group accounts for the assets, liabilities, revenues and expenses relating to its interest in a joint operation in accordance with the PSAKs applicable to the particular assets, liabilities, revenues and expenses.

When a Group entity transacts with a joint operation in which a Group entity is a joint operator (such as a sale or contribution of assets), the Group is considered to be conducting the transaction with the other parties to the joint operation, and gains and losses resulting from the transactions are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of other parties' interests in the joint operation.

When a Group entity transacts with a joint operation in which a Group entity is a joint operator (such as a purchase of assets), the Group does not recognize its share of the gains and losses until it resells those assets to a third party.

m. Persediaan

Properti yang diperoleh atau yang sedang dalam penyelesaian untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, tidak untuk sewa atau kenaikan nilai, merupakan persediaan.

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang sedang dalam pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung terkait kegiatan pengembangan real estat serta biaya-biaya pinjaman, jika ada. Pada saat dijual, semua biaya proyek dialokasikan secara proporsional berdasarkan luas area masing-masing.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, di alokasikan kepada area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah dan ruko tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai secara substansial.

Biaya perolehan apartemen dan kantor yang sudah dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan apartemen. Biaya yang dikapitalisasi apartemen dan kantor dalam konstruksi dialokasikan untuk setiap unit apartemen dan kantor menggunakan metode area yang dapat dijual.

Untuk proyek properti residensial, pada saat pengembangan dan pembangunan infrastruktur dilaksanakan, akun ini direklasifikasi ke akun persediaan. Untuk proyek properti komersial, pada saat penyelesaian pengembangan dan pembangunan infrastruktur, akun ini akan tetap sebagai bagian dari persediaan atau direklasifikasi ke aset tetap atau properti investasi, mana yang lebih sesuai.

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan dasar, Grup akan melakukan revisi biaya.

m. Inventories

Properties acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation are held as inventories.

Inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land under development consist of cost of land for development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs, if any. At the time of sale, total project costs are allocated proportionately based on their respective areas.

The development cost, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable area, is allocated to the saleable area.

The cost of buildings under construction is transferred to houses and shophouses available for sale when the construction is substantially completed.

The cost of apartment and office under construction consists of the cost of developed land, construction costs, borrowing costs and other costs related to the development of the apartment and office. Costs capitalized to apartment and office under construction are allocated to each apartment and office unit using the saleable area method.

For residential property project, at the time of development and construction of infrastructures are done, this account is reclassified to inventories. For commercial property project, upon the completion of development and construction of infrastructure, this account either remains as part of inventories or is reclassified to property or investment property, whichever is more appropriate.

Assessment of the estimation cost is reviewed at the end of each reporting period until the project is substantially completed. If there is a change, the Group will revise the cost.

Persediaan lainnya seperti makanan, minuman dan persediaan lain-lain sehubungan dengan kegiatan operasional hotel, klub olahraga dan rumah sakit dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*).

Other inventories consist of food, beverages and others which are related to operational activities of the Group's hotel, club house and hospital are stated at the lower of cost or net realizable value.

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan. Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell. The decline in value of inventories is determined to write down the carrying amount of inventories to their net realizable value and the decline is recognized as a loss in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

n. Tanah untuk pengembangan

n. Land for development

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang terdiri dari biaya perolehan tanah, dipindahkan ke "Tanah dalam penyelesaian" pada saat pengembangan dan konstruksi dilakukan.

The cost of land for development, consisting of acquisition cost of land, is transferred to the "Land under construction" at the time development and construction commences.

o. Properti Investasi

o. Investment Properties

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya. Properti investasi diukur sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Investment properties are properties (land or a building – or part of a building – or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both. Investment properties are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari fasilitas bangunan adalah 20 - 50 tahun.

Depreciation is computed using the straight-line method based on the estimated useful life of building facilities which is 20 - 50 years.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Land is stated at cost and is not depreciated.

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika properti investasi tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

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.

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Grup menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi, Grup mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

Investment properties include properties in the process of development and will be used as investment property after completion. Accumulated acquisition and development costs (including borrowing costs incurred) are amortized when completed and ready for use.

An investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

Transfers to investment properties 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 properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sell.

For a transfer from investment properties to owner-occupied property, the Group uses the cost method at the date of change in use. If an owner-occupied property becomes an investment property, the Group records the investment property in accordance with the property and equipment policies up to the date of change in use.

p. Aset Tetap - Pemilikan Langsung

Aset tetap, kecuali tanah yang tidak disusutkan, dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada. Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan. Biaya perolehan aset tetap meliputi: (a) harga pembelian, (b) biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisinya sekarang, dan (c) estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan dan restorasi lokasi aset (jika ada). Setiap bagian dari aset tetap dengan biaya perolehan yang signifikan terhadap jumlah biaya perolehan aset, disusutkan secara terpisah.

p. Property and Equipment - Direct Acquisitions

Property and equipment assets, except for land which is not depreciated, are stated at cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any. Land is stated at cost and is not depreciated. The cost of an item of property and equipment includes: (a) purchase price, (b) any costs directly attributable to bringing the asset to its present location and condition, and (c) the initial estimate of the cost of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located (if any). Each part of an item of property and equipment with a cost that is significant in relation to the total cost of the item is depreciated separately.

Pada saat pembaruan dan perbaikan yang signifikan dilakukan, biaya tersebut diakui ke dalam nilai tercatat (*carrying amount*) aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan lainnya yang tidak memenuhi kriteria pengakuan dibebankan langsung pada operasi berjalan.

When significant renewals and repairments are performed, their costs are recognized in the carrying amount of the property and equipment as a replacement if the recognition criteria are satisfied. All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are charged directly to current operations.

Penyusutan aset dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya oleh Grup dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis sebagai berikut:

Depreciation of an asset is commenced when the asset is available for use in the manner intended by the Group and is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follow:

	Tahun/*Years*	
Bangunan dan prasarana	5 - 50	Buildings and infrastructures
Peralatan dan perabot	4 - 5	Furniture and fixtures
Lapangan golf	20	Golf courses
Kendaraan	5 - 8	Vehicles
Peralatan medis	8	Medical equipment

Jumlah tercatat aset ini direviu atas penurunan nilai jika terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa jumlah tercatat mungkin tidak dapat seluruhnya terealisasi.

The carrying amounts of these assets are reviewed for impairment when events or changes in circumstances indicate that their carrying values may not be fully recoverable.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak ada manfaat ekonomik masa depan yang diharapkan timbul dari penggunaan aset secara berkelanjutan. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari pelepasan atau penghentian pengakuan suatu aset tetap ditentukan sebagai selisih antara hasil penjualan dan nilai tercatat aset dan diakui dalam laba rugi Pada saat penjualan atau penghentian properti revaluasian, surplus revaluasi yang dapat diatribusikan yang tercatat sebagai cadangan revaluasi properti dialihkan langsung ke saldo laba. Tidak ada pengalihan dari cadangan revaluasi ke saldo laba kecuali jika aset dihentikan pengakuannya.

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected to arise from the continued use of the asset. Any gain or loss arising on the disposal or retirement of an item of property and equipment is determined as the difference between the sales proceeds and the carrying amount of the asset and is recognized in profit or loss. On the subsequent sale or retirement of a revalued property, the attributable revaluation surplus remaining in the properties revaluation reserve is transferred directly to retained earnings. No transfer is made from the revaluation reserve to retained earnings except when an asset is derecognized.

Pada setiap akhir periode pelaporan, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan direviu, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif. Perubahan dalam umur manfaat aset yang diharapkan dan nilai sisa menjadi pertimbangan untuk modifikasi periode depresiasi dan jumlah terdepresiasi yang diperlakukan sebagai perubahan dalam estimasi akuntansi.

The residual values, useful life and methods of depreciation of property and equipment are reviewed, and adjusted prospectively if appropriate, at the end of each financial period. Changes in the expected useful life of assets and residual value are considered to modify the depreciation period and depreciable amount which are treated as changes in accounting estimates.

Aset dalam penyelesaian merupakan akumulasi biaya bahan dan biaya terkait lainnya sampai dengan tanggal dimana aset tersebut telah selesai dan siap untuk digunakan. Biaya-biaya tersebut direklasifikasi ke aset tetap yang bersangkutan ketika aset tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuannya.

Construction in progress represents the accumulated costs of materials and other relevant costs up to the date when the asset is complete and ready for use. These costs are reclassified to the respective property and equipment accounts when the asset is ready for its intended use.

Bila nilai tercatat suatu aset melebihi taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali, maka nilai tersebut diturunkan ke jumlah yang dapat diperoleh kembali tersebut, yang ditentukan sebagai nilai tertinggi antara harga jual neto dan nilai pakai.

When the carrying amount of an asset exceeds its estimated recoverable amount, the asset is written down to its estimated recoverable amount, which is determined as the higher of the net selling price and value in use.

Tanah termasuk biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha (“HGU”), Hak Guna Bangunan (“HGB”) dan Hak Pakai (“HP”) ketika tanah diperoleh pertama kali dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak diamortisasi karena manajemen berpendapat bahwa kemungkinan besar hak atas tanah tersebut dapat diperbaharui/diperpanjang pada saat masa berlakunya selesai.

Land including legal cost of land rights in the form of Right to Cultivate (“Hak Guna Usaha” or “HGU”), Right to Build (“Hak Guna Bangunan” or “HGB”) and Right to Use (“Hak Pakai” or “HP”) when the land rights were acquired initially, is stated at cost and not amortized as the management is of the opinion that it is probable the titles of land rights can be renewed/extended upon expiration.

Biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah dalam bentuk HGU, HGB dan HP ditangguhkan dan diamortisasi yang lebih pendek antara umur hukum hak atas tanah dan umur ekonomi tanah, dan disajikan sebagai bagian dari akun “Aset Tidak Lancar Lainnya” pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

The extension or the legal renewal costs of land rights in the form of HGU, HGB and HP are deferred and amortized over the shorter between the land rights' legal life and the economic life of the land, and presented as part of “Other Non-current Assets” account in the consolidated statement of financial position.

q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan kecuali *Goodwill*

q. Impairment of Non-Financial Assets Except Goodwill

Pada akhir setiap periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset non-keuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individual, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset. Ketika dasar alokasi yang wajar dan konsisten dapat diidentifikasi, aset perusahaan juga dialokasikan ke masing-masing kelompok unit penghasil kas, atau sebaliknya mereka dialokasikan ke kelompok terkecil dari kelompok unit penghasil kas di mana dasar alokasi yang wajar dan konsisten dapat diidentifikasi.

At the end of each reporting period, the Group reviews the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). Where the asset does not generate cash flows that are independent from other assets, the Group estimates the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs. When a reasonable and consistent basis of allocation can be identified, corporate assets are also allocated to individual cash-generating units, or otherwise they are allocated to the smallest group of cash-generating units for which a reasonable and consistent allocation basis can be identified.

Aset takberwujud dengan masa manfaat tidak terbatas dan aset takberwujud yang belum tersedia untuk digunakan diuji penurunan nilainya setiap tahun dan ketika terdapat indikasi penurunan nilai.

Jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakainya, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset dengan estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset non-keuangan (unit penghasil kas) lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi, kecuali aset tersebut disajikan pada jumlah revaluasian, di mana kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi.

Ketika penurunan nilai selanjutnya dibalik, jumlah tercatat aset (atau unit penghasil kas) ditingkatkan ke estimasi yang direvisi dari jumlah terpulihkannya, namun kenaikan jumlah tercatat tidak boleh melebihi jumlah tercatat ketika kerugian penurunan nilai tidak diakui untuk aset (atau unit penghasil kas) pada tahun-tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi, kecuali aset yang bersangkutan disajikan pada jumlah revaluasian.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3h.

r. Sewa

Grup sebagai pesewa

Grup melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa sehubungan dengan beberapa properti investasinya.

Sewa di mana Grup sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi. Ketika persyaratan sewa secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan ke penyewa, kontrak tersebut diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Seluruh sewa lainnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Intangible assets with indefinite useful lives and intangible assets not yet available for use are tested for impairment annually, and whenever there is an indication that the asset maybe impaired.

Recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

If the recoverable amount of the non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at revaluation amount, in which the impairment loss is treated as a revaluation decrease.

When an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset (or a cash-generating unit) is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but so that the increased carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognized for the asset (or cash-generating unit) in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at a revalued amount.

Accounting policy for impairment of financial assets is discussed in Note 3h.

r. Leases

The Group as lessor

The Group enters into lease agreements as a lessor with respect to some of its investment properties.

Leases for which the Group is a lessor are classified as finance or operating leases. Whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee, the contract is classified as a finance lease. All other leases are classified as operating leases.

Ketika Grup adalah pesewa-antara (jika ada), Grup mencatat sewa utama dan subsewa sebagai dua kontrak yang terpisah. Subsewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama.

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

Dalam sewa pembiayaan, jumlah terutang oleh penyewa diakui sebagai piutang sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto Grup. Pengakuan penghasilan sewa pembiayaan dialokasikan pada periode akuntansi yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih pesewa.

Setelah pengungkapan awal, grup secara teratur melakukan reviu atas estimasi nilai sisa tidak dijamin dan menerapkan persyaratan penurunan nilai PSAK 109, yaitu mengakui cadangan ekspektasi kerugian kredit atas piutang sewa.

Penghasilan sewa pembiayaan dihitung dengan mengacu pada jumlah tercatat bruto piutang sewa, kecuali untuk aset keuangan yang mengalami penurunan nilai di mana penghasilan bunganya dihitung dengan mengacu pada biaya perolehan diamortisasi (yaitu setelah dikurangi cadangan kerugian).

Ketika suatu kontrak mencakup komponen sewa dan non-sewa, Grup menerapkan PSAK 115 untuk mengalokasikan imbalan berdasarkan kontrak bagi setiap komponen.

When the Group is an intermediate lessor (if any), it accounts for the head lease and the sublease as two separate contracts. The sublease is classified as a finance or operating lease by reference to the right-of-use asset arising from the head lease.

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the terms of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased assets and recognized on a straight-line basis over the lease term.

Amounts due from lessees under finance leases are recognized as receivables at the amount of the Group's net investment in the leases. Finance lease income is allocated to accounting periods so as to reflect a constant periodic rate of return on the Group's net investment outstanding in respect of the leases.

Subsequent to initial recognition, the group regularly reviews the estimated unguaranteed residual value and applies the impairment requirements of PSAK 109, recognizing an allowance for expected credit losses on the lease receivables.

Finance lease income is calculated with reference to the gross carrying amount of the lease receivables, except for credit-impaired financial assets for which interest income is calculated with reference to their amortized cost (i.e. after a deduction of the loss allowance).

When a contract includes lease and non-lease components, the Group applies PSAK 115 to allocate the consideration under the contract to each component.

s. Provisi

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya. Apabila suatu provisi diukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas (ketika pengaruh nilai waktu uang bersifat material).

s. Provisions

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Group will be required to settle the obligation, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows (when the effect of time value of money is material).

Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

t. Pengakuan Pendapatan

Pendapatan dari Kontrak dengan pelanggan

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat sesuai dengan PSAK 115, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisa transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
   i. Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak
   ii. Grup dapat mengindentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan
   iii. Kontrak memiliki subtansi komersial
   iv. Kemungkinan besar Grup akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan;
2. Mengindentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
3. Menentukan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;

t. Revenue recognition

Revenue from contracts with customers

The Group recognizes revenues from real estate sales in accordance with PSAK 115, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

1. Identify contracts with customers, whereby the Group records contratcs with customers only if the following criterias are met:
   i. The contract has been agreed by the parties involved in the contract
   ii. The Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred
   iii. The contract has commercial substance
   iv. It is probable that the Group will receive benefits for the goods transferred;
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promise 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 customer. If the consideration promised in a contract includes variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period;

4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin;

5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or service promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling prices are estimated based on expected cost plus margin;

5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring the goods or service to a customer, which is when the customer obtains control of that goods or service (at a point in time or over time).

Kriteria lainnya

Pendapatan diakui ketika Grup telah memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh pengendalian atas barang atau jasa tersebut. Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi pada suatu waktu tertentu atau dari sepanjang waktu. Jumlah pendapatan yang diakui adalah jumlah yang dialokasikan untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi.

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai liabilitas kontrak.

Grup memiliki kontrak untuk menjual dengan satu kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, yaitu penjualan unit real estat bersama dengan jasa pengalihan hak milik kepada pembeli setelah pembayaran penuh harga kontrak. Grup telah menentukan bahwa hal ini terpenuhi pada saat pengalihan kendali, yang umumnya terjadi ketika unit real estat yang telah selesai diserahkan kepada pelanggan dan pelanggan telah menerima sesuai dengan kontrak penjualan. Jumlah imbalan yang ditunjukkan dalam kontrak untuk menjual adalah tetap dan tidak memiliki pertimbangan variabel.

Penjualan unit real estat dapat mencakup kontrak untuk kaveling, rumah hunian dan ruko, apartemen, dan kantor dan Grup menyimpulkan bahwa terdapat satu kewajiban pelaksanaan dalam masing-masing kontrak ini.

Other criterias

Revenues are recognized when the Group satisfies a performance obligation by transferring a promised good or service to the customer, which is when the customer obtains control of the good or service. A performance obligation may be satisfied at a point or over time. The amount of the revenue recognized is the amount allocated to the satisfied performance obligation.

Revenue from contracts from customers is recognized at the point in time when control of the asset is transferred to the customer, generally on delivery of the assets. Downpayment from customers recognized as contract liabilities.

The Group entered into contracts to sell with one identified performance obligation which is the sale of the real estate unit together with the services to transfer the title to the buyer upon full payment of contract price. The Group has determined that this is satisfied at the point in time when control transfers, which generally occurs when the completed real estate unit is delivered to the customers and the customers have accepted it in accordance with the sales contract. The amount of consideration indicated in the contract to sell is fixed and has no variable consideration.

The sale of real estate unit may cover the contract for the landlots, residential and shophouses, apartments, and office and the Group concluded that there is one performance obligation in each of these contracts.

Dalam skema pembayaran tertentu, ketika pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dan pengalihan pengendalian atas properti kepada pembeli tidak bertepatan dan perbedaan antara waktu penerimaan pembayaran dan pemenuhan kewajiban pelaksanaan adalah 12 bulan atau lebih, entitas menyesuaikan harga transaksi dengan pelanggannya dan mengakui komponen pembiayaan.	Under certain payment schemes, the time when payments are made by the buyer and the transfer of control of the property to the buyer do not coincide and where the difference between the timing of receipt of the payments and the satisfaction of a performance obligation is 12 months or more, the entity adjusts the transaction price with its customer and recognizes a financing component.
Dalam menyesuaikan komponen pembiayaan, Grup menggunakan tingkat diskonto yang mencerminkan transaksi pembiayaan terpisah antara Grup dan pelanggan pada awal kontrak. Pendapatan bunga atau beban bunga akan diakui bergantung pada pengaturannya. Grup telah memilih untuk menerapkan panduan praktis untuk tidak menyesuaikan harga transaksi atas keberadaan komponen pembiayaan yang signifikan ketika periode antara pengalihan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan dan tanggal pembayaran adalah 12 bulan atau kurang.	In adjusting for the financing component, the Group uses a discount rate that would reflect that of a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception. An interest income or interest expense will be recognized depending on the arrangement. The Group has elected to apply the practical expedient not to adjust the transaction price for the existence of significant financing component when the period between the transfer of control of good or service to a customer and the payment date is 12 months or less.
Uang sewa pusat niaga dan sewa kantor diterima di muka dicatat sebagai “Pendapatan diterima di muka”. Pendapatan diterima di muka tersebut diakui sebagai pendapatan selama jangka waktu sewa. Uang jaminan yang diterima dari pelanggan disajikan sebagai bagian dari “Uang jaminan penyewa”.	Rental payments received in advance from tenants of shopping centers and office leased are recorded as “Unearned revenues”. Such unearned revenue is recognized as revenue over the terms of the lease contracts. Deposits received from customers are presented as part of “Tenants’ deposits”.
Pendapatan hotel dari hunian kamar diakui pada tanggal terhuninya sedangkan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan kepada pelanggan.	Hotel room revenue is recognized based on room occupancy while other hotel revenues are recognized when the goods are delivered or the services are rendered to the customers.
Penghasilan sewa unit vila golf diakui sebagai pendapatan berdasarkan masa sewa masing-masing unit vila golf tersebut.	Lease rentals of golf villa units are recognized as revenues based on the respective rental periods of the golf villa units.
Uang pendaftaran keanggotaan golf dan club house diakui sebagai pendapatan pada saat diterima. Sewa dan iuran keanggotaan klub diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa atau keanggotaannya. Sewa dan iuran keanggotaan klub yang diterima di muka disajikan sebagai bagian dari “pendapatan diterima di muka”. Pendapatan dari restoran diakui pada saat barang atau jasa diberikan.	The membership registration fees for golf and club house are recognized as revenues upon receipt. Rental and membership fees are recognized as revenue over the period of rental or membership. Rental and membership fees received in advance are presented as part of “unearned revenues”. Revenues from restaurant operations are recognized when the goods are delivered or when the services have been rendered.
Pendapatan dari pelayanan jasa kesehatan diakui pada saat barang medis diserahkan atau pada saat jasa pelayanan kesehatan diberikan kepada pasien.	Revenues from healthcare services are recognized at the point of sale of medical goods or upon delivery of medical services to the patients.

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi seluruh biaya aktiva yang terjadi untuk menyelesaikan pekerjaan beban.

Cost of land sold is determined based on acquisition cost of the land plus other estimated expenditures for its improvement and development. The cost of residential house sold is determined based on actual cost incurred to complete the work.

u. Imbalan Kerja

Imbalan kerja jangka pendek

Liabilitas diakui atas manfaat yang menjadi hak karyawan sehubungan dengan upah dan gaji, cuti tahunan dan cuti sakit dalam periode di mana jasa terkait diserahkan, sebesar jumlah yang tidak didiskontokan dari pembayaran manfaat ekspektasian sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan pascakerja program imbalan pasti

Grup menyelenggarakan program pensiun imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya. Grup juga memberikan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Undang-Undang Cipta Kerja) dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021. Grup menghitung selisih antara imbalan yang diterima karyawan berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja yang berlaku dengan manfaat yang diterima dari program pensiun untuk pensiun normal.

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuaria yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), diakui langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklas ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada période amandemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dibagi menjadi tiga kategori:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)
- Beban atau pendapatan bunga neto
- Pengukuran kembali

u. Employee Benefits

Short-term employee benefits

A liability is recognized for benefits accruing to employees in respect of wages and salaries, annual leave and sick leave in the period the related service is rendered at the undiscounted amount of the benefit expected to be paid in exchange for that service.

Defined benefit plans

The Group established a defined benefit pension plan covering all the local permanent employees. In addition, the Group also provides post-employment benefits as required under Labor Law No. 11 of year 2020 on Job Creation (Job Creation Law) and Government Regulation No. 35/2021. For normal pension scheme, the Group calculates and recognizes the higher of the benefits under the Job Creation Law and those under such pension plan.

The cost of providing benefits is determined using the projected unit credit method, with actuarial valuations being carried out at the end of each annual reporting period. Remeasurement comprising actuarial gains and losses, the effect of the asset ceiling (if applicable) and the return on plan assets (excluding interest), are recognized immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurements recognized in other comprehensive income are reflected in a separate line item under equity and not reclassified in profit or loss. Past service cost is recognized in profit or loss when the plan amendment. Net interest is calculated by applying a discount rate to the net defined benefit liability or asset. Defined benefit costs are in to three categories:

- Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements)
- Net interest expense or income
- Remeasurement

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi, Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Kewajiban imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Grup. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan atas program.

Pesangon

Liabilitas untuk pesangon diakui mana yang terjadi lebih dulu ketika entitas tidak dapat lagi menarik penawaran imbalan tersebut dan ketika entitas mengakui biaya restrukturisasi terkait.

v. Pajak Penghasilan

Grup telah menetapkan PSAK 212 (Revisi 2014): Pajak Penghasilan.

Pajak Final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan berdasarkan nilai kontrak. Berdasarkan PSAK 212 tersebut di atas, pajak penghasilan final di luar cakupan PSAK 212. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui. Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan kaveling, rumah, bangunan komersial, apartemen dan pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka sebagai pos tersendiri.

Menurut Undang-undang No. 12 tahun 1994, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

The Group presents the first two components of defined benefit costs in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service costs.

The retirement benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position represents the actual deficit or surplus in the Group's defined benefit plans. Any surplus resulting from this calculation is limited to the present value of any economic benefits available in the form of refunds from the plans or reductions in future contributions to the plans.

Termination

A liability for a termination benefit is recognized at the earlier of when the entity can no longer withdraw the offer of the termination benefit and when the entity recognizes any related restructuring costs.

v. Income Tax

The Group has adopted PSAK 212 (Revised 2014): Income Tax.

Final tax

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subjected to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction are recognizing losses. The calculation of final tax based on invoice of contract amount. Based on PSAK 212 above, final tax excluded from this PSAK's. Hence, there is no deferred tax assets/liabilities recognition. By applying the revised PSAK, the Group has decided to present all of the final tax arising from sales of landlots, houses, shops, apartment and interest income from bank and time deposits as separate line item.

According to Law No. 12 year 1994, the value of the transfer is the highest value among the values under the Deed of Assignment and the Tax Object Sales Value of related land and/or buildings.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan sewa ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 ("PP 71/2008") tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (developer) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 ("PP 34/2016") tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan. Pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka dikenakan pajak final sebesar 20%.

Based on Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income from shopping center rental is subjected to a final tax of 10% from related income. On November 4, 2008, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 71/2008 ("PP No. 71/2008") effective January 1, 2009, the income of a taxpayer from transactions of transferring rights on land and/or building, is subjected to final tax of 5% from the sales or transfer, which has been replaced by Government Regulation No. 34/2016 ("PP 34/2016") dated August 8, 2016. Effective September 8, 2016, income from the transfer of land or buildings are subjected to final tax amounting to 2.5% of the value of the sale or transfer. Interest income from bank and time deposits are subjected to final tax amounting to 20%.

Pajak kini

Pajak kini terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan di laba rugi karena tidak memperhitungkan penghasilan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan tidak memperhitungkan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan. Liabilitas Grup untuk pajak kini dihitung berdasarkan tarif pajak yang telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Current tax

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from net profit as reported in profit or loss because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are never taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

Provisi diakui untuk penentuan pajak yang tidak pasti, tetapi kemungkinan besar akan mengangkibatkan arus keluar dana kepada otoritas pajak. Provisi diukur sebesar estimasi terbaik atas jumlah ekspektasian yang terhutang. Penilaian berdasarkan pada pertimbangan profesional pajak dalam Grup yang didukung dengan pengalaman lalu atas aktivitas tersebut dan dalam kasus tertentu berdasarkan saran pakar pajak independen.

A provision is recognized for those matters for which the tax determination is uncertain but it is considered probable that there will be a future outflow of funds to a tax authority. The provisions are measured at the best estimate of the amount expected to become payable. The assessment is based on the judgement of tax professionals within the Group supported by previous experience in respect of such activities and in certain cases based on specialist independent tax advice.

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer

Deferred tax

Deferred tax is recognized on temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit. Deferred tax liabilities are generally recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are generally recognized for all deductible temporary differences to the extent that is probable that taxable profits will be available against which those deductible temporary differences can be

dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (selain dari kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi dan pada saat transaksi, tidak menimbulkan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan dikenai pajak dalam jumlah yang sama.

utilized. Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arise from the initial recognition (other than in a business combination) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit and at the time of transaction, does not give rise to equal taxable and deductible temporary differences.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period in which the liability is settled or the asset realized, based on the tax rates (and tax laws) that have been enacted, or substantively enacted, by the end of the reporting period.

Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

The measurement of deferred tax assets and liabilities reflects the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of their assets and liabilities.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

The carrying amount of deferred tax asset is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba rugi periode berjalan, kecuali untuk pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui di luar laba rugi (baik dalam penghasilan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba rugi, atau yang timbul dari akuntansi awal kombinasi bisnis. Dalam hal kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

Current and deferred tax are recognized as an expense or income in profit or loss, except when they relate to items that are recognized outside of profit or loss (whether in other comprehensive income or directly in equity), in which case the tax is also recognized outside of profit or loss, or where they arise from the initial accounting for a business combination. In the case of a business combination, the tax effect is included in the accounting for the business combination.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas entitas kena pajak yang sama atau entitas kena pajak yang berbeda yang memiliki intensi untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or different taxable entities when there is an intention to settle its current tax assets and current tax liabilities on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

w. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang 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 bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

w. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing net income attributable to the owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share is computed by dividing net income attributable to the owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

x. Instrumen Derivatif

Grup melakukan berbagai kontrak instrumen keuangan derivatif (jika ada) untuk mengelola eksposur atas risiko suku bunga dan risiko perubahan nilai tukar mata uang asing menggunakan kontrak valuta berjangka dan *swap* suku bunga.

Derivatif awalnya diakui pada nilai wajar pada tanggal kontrak dilakukan dan selanjutnya diukur kembali pada nilai wajarnya pada setiap akhir periode pelaporan. Dampak keuntungan atau kerugian diakui segera di laba rugi kecuali jika derivatif ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai di mana saat pengakuan di laba rugi bergantung pada sifat dari hubungan lindung nilai.

Derivatif dengan nilai wajar positif diakui sebagai aset keuangan sedangkan derivatif dengan nilai wajar negatif diakui sebagai liabilitas keuangan. Derivatif tidak saling hapus dalam laporan keuangan konsolidasian kecuali Grup memiliki hak yang memiliki kekuatan hukum dan intensi untuk saling hapus.

Suatu derivatif disajikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas jangka panjang jika sisa jatuh tempo dari instrumen lebih dari 12 bulan dan tidak diharapkan akan direalisasi atau diselesaikan dalam jangka waktu 12 bulan. Derivatif lainnya disajikan sebagai aset lancar atau liabilitas jangka pendek.

x. Derivative Financial Instruments

The Group enters into a variety of derivative financial instruments (if any) to manage its exposure to interest rate and foreign exchange rate risks, using foreign exchange forward contracts and interest rate swaps.

Derivatives are initially recognized at fair value at the date the derivative contracts are entered into and are subsequently remeasured to their fair values at the end of each reporting period. The resulting gain or loss is recognized in profit or loss immediately unless the derivative is designated and effective as hedging instrument in which event the timing of the recognition in profit or loss depends on the nature of the hedge relationship.

A derivative with a positive fair value is recognized as a financial asset whereas a derivative with a negative fair value is recognized as a financial liability. Derivatives are not offset in the consolidated financial statements unless the Group has both a legally enforceable right and intention to offset.

A derivative is presented as a non-current asset or a non-current liability if the remaining maturity of the instrument is more than 12 months and is not expected to be realized or settled within 12 months. Other derivatives are presented as current assets or current liabilities.

y. Akuntansi Lindung Nilai

Grup menetapkan instrumen lindung nilai tertentu sebagai lindung nilai atas arus kas.

y. Hedge Accounting

The Group designates certain hedging instruments as cash flow hedges.

Pada insepsi hubungan lindung nilai, Grup mendokumentasikan hubungan antara instrumen lindung nilai dengan *item* lindung nilaian, beserta tujuan dan strategi manajemen risiko untuk melakukan berbagai transaksi lindung nilai. Selanjutnya, pada insepsi lindung nilai dan secara berkelanjutan, Grup mendokumentasikan apakah instrumen lindung nilai tersebut efektif dalam saling hapus antara perubahan nilai wajar atau arus kas dari *item* lindung nilaian, yaitu ketika hubungan lindung nilai memenuhi seluruh persyaratan efektivitas lindung nilai berikut:

- Ada ”hubungan ekonomik” antara item lindung nilaian dan instrumen lindung nilai;
- Pengaruh risiko kredit tidak ”mendominasi perubahan nilai” yang dihasilkan dari hubungan ekonomik tersebut; dan
- Rasio lindung nilai dari hubungan lindung nilai adalah sama dengan yang dihasilkan dari kuantitas item lindung nilaian yang secara aktual dilindung nilai oleh Grup dan kuantitas instrumen lindung nilai yang secara aktual digunakan Grup untuk melindung nilai sejumlah kuantitas item lindung nilaian tersebut.

Jika hubungan lindung nilai tidak lagi memenuhi persyaratan efektivitas lindung nilai yang berkaitan dengan rasio lindung nilai tetapi tujuan manajemen risiko untuk hubungan lindung nilai yang ditetapkan tetap sama, Grup menyesuaikan rasio lindung nilai dari hubungan lindung nilai tersebut (misalnya, menyeimbangkan kembali lindung nilai) sehingga memenuhi kriteria kualifikasi lagi.

Catatan 25 menetapkan rincian dari nilai wajar instrumen derivatif yang digunakan untuk tujuan lindung nilai.

Lindung nilai atas arus kas

Bagian efektif dari perubahan nilai wajar derivatif dan instrumen lindung nilai lain yang memenuhi syarat yang ditetapkan dan memenuhi syarat sebagai lindung nilai arus kas, diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam pos cadangan lindung nilai arus kas, terbatas pada perubahan kumulatif dalam nilai wajar dari item lindung nilaian sejak dimulainya lindung nilai. Keuntungan atau kerugian yang terkait dengan bagian yang tidak efektif diakui segera dalam laba rugi, dan dimasukkan dalam baris “penghasilan lain-lain - neto”.

At the inception of the hedge relationship, the Group documents the relationship between the hedging instrument and the hedged item, along with its risk management objectives and its strategy for undertaking various hedge transactions. Furthermore, at the inception of the hedge and on an ongoing basis, the Group documents whether the hedging instrument is effective in offsetting changes in fair values or cash flows of the hedged item attributable to the hedged risk, which is when the hedging relationships meet all of the following hedge effectiveness requirements:

- There is ‘an economic relationship’ between the hedged item and the hedging instrument;
- The effect of credit risk does not ‘dominate the value changes’ that result from that economic relationship; and
- The hedge ratio of the hedging relationship is the same as that resulting from the quantity of the hedged item that the Group actually hedges and the quantity of the hedging instrument that the Group actually uses to hedge that quantity of hedged item.

If a hedging relationship ceases to meet the hedge effectiveness requirement relating to the hedge ratio but the risk management objective for that designated hedging relationship remains the same, the Group adjusts the hedge ratio of the hedging relationship (i.e. rebalances the hedge) so that it meets the qualifying criteria again.

Note 25 sets out details of the fair values of the derivative instruments used for hedging purposes.

Cash flow hedges

The effective portion of changes in the fair value of derivatives and other qualifying hedging instruments that are designated and qualify as cash flow hedges is recognized in other comprehensive income and accumulated under the heading of cash flow hedging reserve, limited to the cumulative change in fair value of the hedged item from inception of the hedge. The gain or loss relating to the ineffective portion is recognized immediately in profit or loss, and is included in the “other income - net” line item.

Jumlah yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi dalam pos yang sama dengan pos dimana item lindung nilai yang diakui, pada periode saat item lindung nilai mempengaruhi laba rugi.

Grup menghentikan akuntansi lindung nilai hanya jika hubungan lindung nilai (atau bagian darinya) tidak lagi memenuhi kriteria kualifikasi (setelah penyeimbangan kembali, jika berlaku). Ini termasuk contoh ketika instrumen lindung nilai kadaluwarsa atau dijual, dihentikan atau dilaksanakan. Penghentian diperhitungkan secara prospektif. Keuntungan atau kerugian yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas pada saat itu tetap berada dalam ekuitas dan diakui pada saat prakiraan transaksi akhirnya diakui dalam laba rugi.

Amounts previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified to profit or loss in the periods when the hedged item affects profit or loss, in the same line as the recognized hedged item.

The Group discontinues hedge accounting only when the hedging relationship (or a part thereof) ceases to meet the qualifying criteria (after rebalancing, if applicable). This includes instances when the hedging instrument expires or is sold, terminated or exercised. The discontinuation is accounted for prospectively. Any gain or loss recognized in other comprehensive income and accumulated in equity at that time remains in equity and is recognized when the forecast transaction is ultimately recognized in profit or loss.

z. Saham Tresuri

Modal saham tresuri, yang direncanakan untuk diterbitkan kembali dan/atau dijual kembali pada masa yang akan datang, dicatat sebesar nilai perolehan dan disajikan sebagai pengurang modal saham di bagian Ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Selisih lebih penerimaan dari penjualan modal saham tresuri di masa yang akan datang atas biaya perolehan atau sebaliknya, akan diperhitungkan sebagai penambah atau pengurang akun tambahan modal disetor.

z. Treasury stock

Treasury stock, which is intended to be re-issued and/or re-sold in the future, is stated at acquisition cost and shown as deduction from capital stock under the Equity section of the statement of financial position. The excess of proceeds from future re-sale of treasury stock over the related acquisition cost or vice-versa shall be accounted for as an addition to or deduction from additional paid-in capital.

aa. Informasi Segmen

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara regular di*review* oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

a. yang terlibat dalam aktivitas bisnis untuk memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);

b. yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan

aa. Segment Information

Operating segments are identified on the basis of internal reports about components of the Group that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.

An operating segment is a component of an entity:

a. that engages in business activities from which it may earn revenues and incurred expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);

b. whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and

c. dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

c. for which discrete financial information is available.

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of performance is more specifically focused on the category of each product.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, direksi diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode dimana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode tersebut, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi periode saat ini dan masa depan.

Namun, ketidakpastian estimasi dan asumsi ini dapat menyebabkan penyesuaian material atas nilai tercatat aset dan liabilitas di yang berdampak pada masa mendatang.

a. 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:

Penilaian pengendalian dan pengaruh signifikan atas entitas tertentu

a. Grup menentukan bahwa Grup memiliki kendali atas PT Gelora Matraraya Samudera (GMS), PT Citra Tirta Mendalo (CTMD), PT Citra Cemerlang Selaras (CCS), PT Citra Mitra Raya (CMRY) dan PT Ciputra Nusa Lestari (CNL) meskipun Grup hanya memiliki 50% kepemilikan atas perusahaan tersebut karena Grup memiliki kekuasaan atas *investee,* hak atas laba variabel dari keikutsertaannya dan Grup memiliki kemampuan untuk memengaruhi laba tersebut melalui kendali atas perusahaan tersebut.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGEMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

In the application of the Group's accounting policies, which are described in Note 3, the directors are required to make judgments, estimates and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

However, 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.

a. Judgements

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Assessment of control and significant influence over certain entities

a. The Group determines that it has control over PT Gelora Matraraya Samudera (GMS), PT Citra Tirta Mendalo (CTMD), PT Citra Cemerlang Selaras (CCS), PT Citra Mitra Raya (CMRY) and PT Ciputra Nusa Lestari (CNL) even though it only holds 50% ownership of the companies because the Group has power over the investee, rights of variable returns from its involvement and the Group has the ability to affect those returns through its control of the companies.

Berdasarkan perjanjian kontraktual antara GMS, CTMD dan CMP, antara CCS, CMRY dan CMPA dan antara CNL dan CNUS, para pihak menyetujui bahwa CMP, CMPA dan CNUS memiliki hak untuk sepenuhnya beroperasi dan mengendalikan seluruh aktivitas pengembangan dan operasional atas GMS, CTMD, CCS, CMRY dan CNL, sehingga CMP, CMPA dan CNUS memiliki kemampuan untuk mengarahkan aktivitas yang relevan yang masing-masing memengaruhi laba GMS, CTMD, CCS, CMRY dan CNL.

Based on the contractual arrangements among GMS, CTMD and CMP, among CCS, CMRY and CMPA, and between CNL and CNUS, the parties agreed that CMP, CMPA and CNUS has the right to fully operate and control all development and operational activities of GMS, CTMD, CCS CMRY and CNL, giving CMP, CMPA and CNUS, the ability to direct the relevant activities which directly affect the returns of GMS, CTMD, CCS, CMRY and CNL, respectively.

b. Grup menentukan bahwa Grup memiliki pengaruh signifikan atas PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) meskipun Grup hanya memiliki 15% kepemilikan atas perusahaan tersebut, mengingat Grup telah memenuhi kriteria pengaruh signifikan sesuai ketentuan PSAK 228: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama.

b. The Group determines that it has significant influence over PT Metropolitan Land Tbk (MTLA) even though it only holds 15% ownership of the company considering the Group has complied with the significant influence criteria according to PSAK 228: Investments in Associates and Joint Ventures.

c. Grup menentukan bahwa Grup tidak memiliki pengendalian atas PT Ciputra Mitra Medika (CMM), PT Indah Cipta Lestari, PT Dwipa Tunasbumi Gambira (DTG), PT Satria Widya Mitra (SWM), PT Putra Darma Usaha (PDU) dan PT Duta Budi Propertindo (DBP), meskipun Grup memiliki ≥50% kepemilikan atas perusahaan tersebut, namun Grup memiliki pengaruh signifikan atas entitas-entitas tersebut.

c. The Group determines that it has no control over PT Ciputra Mitra Medika (CMM), PT Indah Cipta Lestari, PT Dwipa Tunasbumi Gambira (DTG), PT Satria Widya Mitra (SWM), PT Putra Darma Usaha (PDU) and PT Duta Budi Propertindo (DBP), even though it holds ≥50% ownership of the company, however the Group has significant influence over those entities.

Penentuan dan klasifikasi pengendalian bersama

Grup menggunakan pertimbangan ketika menilai apakah pengaturan bersama merupakan operasi bersama atau ventura bersama yang relevan. Grup menentukan aktivitas untuk pengendalian bersama yang terkait dengan pengaturan bersama yang relevan dalam keputusan, operasi dan modal.

Determination and classification of a joint arrangement

Judgment is required to determine when the Group has joint control over an arrangement, which requires an assessment of the relevant activities and when the decisions in relation to those activities require unanimous consent. The Group has determined that the relevant activities for its joint arrangements are those relating to the operating and capital decisions of the arrangement.

Pertimbangan juga diperlukan dalam melakukan klasifikasi pengendalian bersama. Pengklasifikasian pengendalian bersama membutuhkan Grup untuk menentukan hak dan kewajiban timbul dari pengendalian bersama ini. Khususnya Grup mempertimbangkan:

i. Struktur dari pengendalian bersama - apakah terbentuk melalui bentuk terpisah

ii. Ketika pengaturan bersama dibentuk melalui bentuk terpisah:
   a. Bentuk hukum dan badan terpisah;
   b. Persyaratan pengaturan kontraktual;
   c. Fakta dan keadaan lain (jika relevan).

Penilaian ini biasanya membutuhkan pertimbangan yang signifikan, dan kesimpulan yang berbeda untuk pengendalian bersama dan juga apakah operasi bersama atau ventura bersama bisa membuat dampak yang material terhadap perlakuan akuntansi untuk setiap penilaian.

Pada tanggal 31 Desember 2025, pengendalian bersama Grup adalah dalam bentuk operasi bersama.

Judgment is also required to classify a joint arrangement. Classifying the arrangement requires the Group to assess their rights and obligations arising from the arrangement. Specifically, the Group considers:

i. The structure of the joint arrangement - whether it is structured through a separate vehicle

ii. When the joint arrangement is structured through a separate vehicle:
   a. The legal form of the separate vehicle;
   b. The terms of the contractual arrangement;
   c. Other facts and circumstances (when relevant).

This assessment often requires significant judgment, and a different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint venture, may materially impact the accounting treatment for each assessment.

As of December 31, 2025, the Group's joint arrangement is in the form of joint operations.

b. Estimasi dan asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan mengakibatkan penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini:

Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi yang di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Taksiran nilai realisasi neto persediaan - aset pengembangan real estat

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

b. 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 assumptions and estimates 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.

Estimation of net realizable value for inventories - real estate development assets

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Nilai realisasi neto untuk aset pengembangan real estat ditentukan berdasarkan estimasi harga jual dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian konstruksi, yang melibatkan pertimbangan signifikan manajemen terhadap variabel utama dan kondisi pasar.

Net realizable value of real estate development assets is assessed with reference to estimated selling price less estimated cost to complete the construction, which involves significant management judgement on key variables and market conditions.

Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak

Grup menjual rumah, ruko, kantor, apartemen, dan lainnya setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras, pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah ("KPR"), Kredit Pemilikan Apartemen ("KPA"), Kredit Pemilikan Kantor ("KPO"), 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, ruko, kantor, apartemen, dan lainnya atau pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani. Grup menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan rumah, ruko, kantor, apartemen, dan lainnya ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

Consideration of significant financing component in a contract

The Group sells houses, shops, offices, apartments, and others after signing the sales and purchase contract with payment method which is hard cash, mortgage financing of housing ("KPR"), apartment ("KPA"), and office ("KPO") and cash installment. This type of contract includes two alternative payment options for the customer, i.e., payment of the transaction price equal to the cash selling price upon delivery of the houses, shops, offices, apartments, and others or payment of a lower transaction price when the contract is signed. The Group concluded that there is a significant financing component for those contracts where the customer elects to pay in advance considering the length of time between the customer's payment and the transfer of houses, shops, offices, apartments, and others to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market.

Beban bunga dibebankan atas uang muka pelanggan sampai unit real estat diserahkan kepada pelanggan pada saat nilai pertambahan uang muka dikreditkan ke pendapatan.

Interest expenses is charged on advances from customers until the real estate unit is handed over to the customer at which time the credit accreted value of the advances is credited to revenue.

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Grup menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas rumah, ruko, kantor, apartemen, dan lainnya ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate implicit in the contract (i.e., the interest rate that discounts the cash selling price of the houses, shophouses, offices, apartments, and others to the amount paid in advance) is appropriate because this is commensurate with the rate that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customer at contract inception.

5. KAS DAN SETARA KAS / 5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Kas			**Cash on hand**
Rupiah	10.102	7.585	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	1	1	United States Dollar
Jumlah kas	10.103	7.586	Total cash on hand
Bank			**Cash in banks**
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.377.782	3.154.263	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Nasional	805.417	-	PT Bank Syariah Nasional
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	714.525	8.792	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	323.616	371.872	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	322.568	91.644	PT Bank Negara Indonesia (Persero)Tbk
PT Bank Permata Tbk	25.115	36.250	PT Bank Permata Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	16.320	37.171	PT Bank OCBC NISP Tbk
Lain-lain	167.506	159.267	Others
Sub-jumlah bank dalam Rupiah	4.752.849	3.859.259	Sub-total cash in banks in Rupiah
Dolar Amerika Serikat			United States Dollar
DBS Bank Ltd., Singapura	1.061	1.021	DBS Bank Ltd., Singapore
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	487	34.018	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Lain-lain	243	168	Others
Sub-total bank dalam Dolar Amerika Serikat	1.791	35.207	Sub-total cash in banks in United States Dollar
Dolar Singapura			Singapore Dollar
DBS Bank Ltd., Singapura	16	36	DBS Bank Ltd., Singapore
Sub-jumlah bank dalam Dolar Singapura	16	36	Sub-total cash in banks in Singapore Dollar
Jumlah bank	4.754.656	3.894.502	Total cash in banks
Deposito berjangka			**Time deposits**
Rupiah			Rupiah
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.159.640	1.202.300	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.010.000	5.000	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Syariah Nasional	710.080	1.117.299	PT Bank Syariah Nasional
PT Bank Pan Indonesia Tbk	513.250	40.100	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri Taspen	374.000	661.750	PT Bank Mandiri Taspen
PT Bank Mega Tbk	253.290	156.490	PT Bank Mega Tbk
PT Bank Raya Indonesia Tbk	218.272	470.829	PT Bank Raya Indonesia Tbk
PT Bank Sahabat Sampoerna	213.400	222.825	PT Bank Sahabat Sampoerna
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	201.161	1.038.358	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank BCA Syariah	180.000	-	PT Bank BCA Syariah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	101.117	102.797	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank HSBC Indonesia	101.000	22.000	PT Bank HSBC Indonesia
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	83.550	93.754	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank National Nobu Tbk	35.748	48.321	PT Bank National Nobu Tbk
PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk	27.080	88.310	PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	22.000	112.968	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Ina Perdana Tbk	16.923	42.195	PT Bank Ina Perdana Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	13.000	84.510	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	9.500	138.463	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Shinhan Indonesia	7.000	75.100	PT Bank Shinhan Indonesia
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	2.925	45.200	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	1.700	173.391	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
Lain-lain	254.133	279.061	Others
Sub-jumlah deposito berjangka dalam Rupiah	5.508.769	6.221.021	Sub-total time deposits in Rupiah
Dolar Amerika Serikat			United States Dollar
DBS Bank Ltd., Singapura	70.385	54.490	DBS Bank Ltd., Singapore
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	18.292	17.617	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	142	-	PT Bank Central Asia Tbk
Sub-jumlah deposito berjangka dalam Dolar Amerika Serikat	88.819	72.107	Sub-total time deposits in United States Dollar
Total deposito berjangka	5.597.588	6.293.128	Total time deposits
Total kas dan setara kas	10.362.347	10.195.216	Total cash and cash equivalents

Penghasilan bunga yang berasal dari deposito berjangka disajikan pada laba atau rugi sebagai bagian dari "penghasilan keuangan" (Catatan 34).

Interest income from time deposits is presented in profit or loss as part of "finance income" (Note 34).

Seluruh kas telah diasuransikan kepada berbagai perusahaan asuransi pihak ketiga terhadap risiko pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp101.125 pada tanggal 31 Desember 2025 (2024: Rp91.670). Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

All cash on hand is covered by insurance with various third-party insurance companies against theft and other risks for Rp101,125 as of December 31, 2025 (2024: Rp91,670). The Group's management is of the opinion that the above coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

Kisaran tingkat bunga tahunan deposito berjangka adalah sebagai berikut:

The ranges of annual interest rates of time deposits are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Rupiah	2,10% - 7,00%	2,10% - 7,25%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	3,61% - 4,06%	1,00% - 4,21%	United States Dollar

Seluruh rekening bank dan deposito berjangka ditempatkan pada bank pihak ketiga. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat kas dan setara kas yang digunakan sebagai jaminan atas utang atau dibatasi penggunaannya.

All cash in banks and time deposits are placed in third-party banks. As of December 31, 2025 and 2024, no cash and cash equivalents are used as collateral for obligations or restricted in use.

6. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA - NETO

6. TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES – NET

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Pendapatan pusat niaga dan kawasan komersial	498.748	539.429	Revenue from shopping centers and commercial areas
Jasa pelayanan kesehatan	63.067	67.371	Healthcare
Penjualan rumah, ruko, dan kaveling	57.617	64.283	Sale of houses, shophouses, and landlots
Penjualan apartemen	23.788	83.344	Sale of apartments
Jasa perhotelan	12.963	9.715	Hotel services
Penjualan ruang kantor	2.208	9.837	Sale of offices
Pendapatan sewa kantor	224	41	Revenue from leased offices
Lainnya	3.182	4.369	Others
Total	661.797	778.389	Total
Penyisihan penurunan nilai	(1.976)	(1.729)	Allowance for credit losses
Neto	659.821	776.660	Net

Pada tanggal 1 Januari 2024, piutang usaha dari kontrak dengan pelanggan sebesar Rp 733.754 (setelah dikurangi dengan penyisihan penurunan nilai sebesar Rp 2.273).

As at January 1, 2024, trade receivables from contracts with customers amounted to Rp 733,754 (net of allowance for credit losses of Rp 2,273).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, semua piutang usaha Grup dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

As of December 31, 2025 and 2024, all of the Group's trade receivables from third parties are denominated in Rupiah.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, piutang usaha dari pihak ketiga milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank masing-masing entitas anak (Catatan 15).

As of December 31, 2025 and 2024, trade receivables from third parties owned by certain subsidiaries were pledged as collateral for their respective bank loans (Note 15).

Rincian umur piutang usaha dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The aging analysis of trade receivables from third parties is presented below:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	505.940	631.062	Neither past due nor impaired
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai:			Past due but not impaired:
1 - 30 hari	49.605	46.196	1 - 30 days
31 - 60 hari	26.317	24.767	31 - 60 days
> 61 hari	77.959	74.635	> 61 days
Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai	1.976	1.729	Past due and/or impaired
Jumlah	661.797	778.389	Total

Mutasi penyisihan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

The movements of the expected credit loss of trade receivables are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Saldo awal tahun	1.729	2.273	Balance at beginning of year
Penambahan provisi selama tahun berjalan	247	111	Additional provision during the year
Pembalikan karena penyelesaian	-	(655)	Reversal due to settlement
Saldo akhir tahun	1.976	1.729	Balance at end of year

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan penurunan nilai piutang usaha adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha di masa yang akan datang.

The Group's management believes that the allowance for credit losses is sufficient to cover probable losses from uncollectible trade receivables in the future.

Sehubungan dengan sewa operasi dimana Grup sebagai lessor, berikut ini adalah jumlah agregat pembayaran sewa minimum masa depan untuk setiap tahun dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan.

In relation to operating leases where the Group as the lessor, the following is the aggregate amount of future minimum lease payments for each year under non-cancellable operating leases:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
< 1 tahun	439.146	463.565	< 1 year
1 - 5 tahun	1.242.605	1.195.604	1 - 5 years
> 5 tahun	551.206	749.362	> 5 years
Saldo akhir tahun	2.232.957	2.408.531	Balance at end of year

Grup memiliki beberapa perjanjian sewa untuk jangka waktu yang bervariasi antara 3 sampai 20 tahun. Dalam perjanjian tersebut, Grup setuju menyediakan ruko dan pusat niaga kepada *lessee* dengan jumlah nilai penyewaan yang ditetapkan berdasarkan luas yang digunakan.

The Group entered into several lease agreements with various terms ranging from 3 to 20 years. In these agreements, the Group agreed to provide shophouses and shopping centers to lessees with agreed rental value based on the size of the area to be used.

7. PIUTANG LAIN-LAIN / 7. OTHER RECEIVABLES

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Piutang mitra usaha operasi bersama	1.532.625	1.310.482	Joint operation partner receivables
PT Cipta Arsigriya	85.416	83.635	PT Cipta Arsigriya
Piutang bunga	4.585	1.224	Interest receivables
Piutang karyawan	1.859	1.258	Receivables from employees
Lainnya	136.720	125.756	Others
Jumlah	1.761.205	1.522.355	Total

Piutang lain-lain disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut:

Other receivables are presented in the consolidated statement of financial position as follows:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Aset lancar	1.675.789	1.438.720	Current assets
Aset tidak lancar	85.416	83.635	Non-current assets
Jumlah	1.761.205	1.522.355	Total

Piutang mitra usaha operasi bersama terutama berasal dari mekanisme eliminasi dan konsolidasi proporsional yang diterapkan Grup terhadap proyek *Joint Operation* (JO) yang dikategorikan sebagai Operasi Bersama (Catatan 42j).

Joint operation partner receivables mainly derived from the proportional elimination and consolidation mechanism applied by the Group for Joint Operation (JO) projects which are categorized as Joint Operations (Note 42j).

Piutang kepada PT Cipta Arsigriya ("CASG") merupakan piutang atas penjualan kepemilikan saham di PT Citra Asri Graha dan penghentian kerja sama JO Citra Arsigriya (Catatan 42j). Piutang ini dijamin dengan tanah kaveling tertentu CASG yang berlokasi di Palembang.

Receivables from PT Cipta Arsigriya ("CASG") represents receivables for divestment of PT Citra Asri Graha and termination of JO Citra Arsigriya (Note 42j). The receivable are secured by certain landlots of CASG located in Palembang.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 manajemen Grup berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas piutang lain-lain tersebut.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's management believes that all other receivables are collectible and no expected credit loss is necessary.

8. PERSEDIAAN / 8. INVENTORIES

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Aset pengembangan real estat:			Real estate development assets:
Tanah, rumah hunian, dan ruko dalam penyelesaian	10.096.373	9.847.903	Land, residential, and shophouses under construction
Apartemen dalam penyelesaian	1.462.351	1.707.993	Apartments under construction
Kantor dalam penyelesaian	1.454.425	936.664	Offices under construction
Persediaan lainnya:			Other inventories:
Makanan, minuman, dan lainnya	4.750	4.305	Food, beverage, and others
Lainnya	41.682	40.757	Others
Jumlah	13.059.581	12.537.622	Total

Mutasi persediaan tanah, rumah hunian, dan ruko dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

The movements of land, residential, and shophouses under construction are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Saldo awal	9.847.903	9.349.145	Beginning balance
Penambahan:			Addition:
Pembelian tanah dan pengembangan lahan	1.788.716	2.009.136	Purchases of land and development of land
Biaya produksi	3.145.059	2.637.014	Production costs
Reklasifikasi dari (ke):			Reclassification from (to):
Tanah untuk pengembangan	79.532	132.779	Land for development
Uang muka pembelian tanah	43.748	1.096	Advance for purchase of land
Aset tetap	(590)	6.482	Property and equipment
Properti investasi	(576)	(47.612)	Investment properties
Apartemen dalam penyelesaian	(8.872)	-	Apartments under construction
Pengurangan:			Deduction:
Beban pokok penjualan (Catatan 30)	(4.798.547)	(4.240.137)	Cost of goods sold (Note 30)
Saldo akhir	10.096.373	9.847.903	Ending balance

Mutasi persediaan apartemen dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

The movements of apartments under construction inventories are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Saldo awal	1.707.993	1.822.497	Beginning balance
Penambahan:			Addition:
Biaya produksi	85.778	229.590	Production costs
Reklasifikasi dari (ke):			Reclassification from (to):
Tanah, rumah hunian, dan ruko dalam penyelesaian	8.872	-	Land, residential, and shophouses under construction
Properti investasi	13	19.918	Investment properties
Kantor dalam penyelesaian	(5.698)	-	Offices under construction
Tanah untuk pengembangan	-	1.707	Land for development
Pengurangan:			Deduction:
Beban pokok penjualan (Catatan 30)	(334.607)	(365.719)	Cost of goods sold (Note 30)
Saldo akhir	1.462.351	1.707.993	Ending balance

Mutasi persediaan kantor dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

The movements of offices under construction inventories are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Saldo awal	936.664	916.378	Beginning balance
Penambahan:			Addition:
Biaya produksi	15.298	53.861	Production costs
Reklasifikasi dari (ke):			Reclassification from (to):
Properti investasi	635.968	75.948	Investment properties
Apartemen dalam penyelesaian	5.698	-	Apartments under construction
Aset tetap	(74)	-	Property and equipment
Pengurangan:			Deduction:
Beban pokok penjualan (Catatan 30)	(139.129)	(109.523)	Cost of goods sold (Note 30)
Saldo akhir	1.454.425	936.664	Ending balance

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, reklasifikasi ke dan/atau dari tanah untuk pengembangan, aset tetap, properti investasi, dan persediaan dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

As of December 31, 2025 and 2024, the reclassifications to and/or from land for development, property and equipment, investment properties, and inventories were due to the changes in management's intention on the use of these assets.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, persediaan milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh masing-masing entitas anak tersebut (Catatan 15).

As of December 31, 2025 and 2024, inventories owned by certain subsidiaries are pledged as collateral for their respective bank loans (Note 15).

Persediaan bangunan, apartemen, dan kantor telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya pada berbagai perusahaan asuransi pihak ketiga dengan keseluruhan nilai pertanggungan sebesar Rp7.975.574 pada tanggal 31 Desember 2025 (2024: Rp8.119.926). Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian atas risiko tersebut.

Building, apartments, and office inventories are covered by insurance against fire and other risks with various third-party insurance companies for a total coverage of Rp7,975,574 as of December 31, 2025 (2024: Rp8,119,926). The Group's management is of the opinion that the above insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan di atas pada akhir periode pelaporan, manajemen berpendapat bahwa nilai neto persediaan tersebut di atas dapat direalisasi sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Based on the results of the review of the physical condition and net realizable values of the above inventories at the end of the reporting period, management believes that the net carrying values of the above inventories are fully realizable and hence, no allowance for impairment of inventories is necessary as of December 31, 2025 and 2024.

9. UANG MUKA / 9. ADVANCE PAYMENTS

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Pembelian tanah	232.432	380.241	Purchase of land
Komisi penjualan	229.436	303.005	Sales commissions
Operasional proyek	20.514	21.252	Operational project
Pembelian aset tetap	16.803	14.742	Purchase of property and equipment
Lain-lain	416.014	192.688	Others
Jumlah	915.199	911.928	Total

Uang muka disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut:

Advances payments are presented in the consolidated statement of financial position as follows:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Aset lancar	682.767	531.687	Current assets
Aset tidak lancar	232.432	380.241	Non-current assets
Jumlah	915.199	911.928	Total

Semua uang muka Grup dibayarkan kepada pihak ketiga. Sebagai informasi tambahan, semua uang muka Grup dalam satuan Rupiah.

All of the Group's advance payments are made to third parties. In addition, all of the Group's advance payments are denominated in Rupiah.

Uang muka pembelian tanah terdiri dari pembayaran untuk pembelian tanah yang terutama berlokasi di Jabotabek dan Jawa Timur. Uang muka operasional proyek terutama merupakan pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan pembangunan di proyek-proyek yang akan digunakan sebagai pengurang atas tagihan kontraktor di masa yang akan datang.

Advances for purchase of land mainly consist of payments for purchases of land properties located in Jabotabek and East Java. Advances for operational project mainly represent payments to contractors related to construction projects that will be applied to contractors' billings as payments in the future.

10. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA / 10. OTHER NON-CURRENT ASSETS

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Dana yang dibatasi penggunaannya:			Restricted funds:
Rupiah			Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	383.294	472.882	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	119.763	148.600	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	119.367	90.527	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	56.060	26.531	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	44.124	68.015	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	41.233	57.495	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Permata Tbk	40.391	56.793	PT Bank Permata Tbk
Lain-lain	118.232	130.903	Others
Sub-jumlah dana yang dibatasi penggunaannya dalam Rupiah	922.464	1.051.746	Sub-total restricted funds in Rupiah
Aset keuangan diukur pada FVTOCI:			Financial assets measured at FVTOCI:
International City Holdings Pte., Ltd.	122.674	122.674	International City Holdings Pte.,Ltd.
PT Damai Indah Golf Tbk	80.930	80.930	PT Damai Indah Golf Tbk
Sub-jumlah aset keuangan diukur pada FVTOCI	203.604	203.604	Sub-total financial assets at FVTOCI
Investasi obligasi	243.071	-	Investment in bonds
Peralatan operasi hotel	7.242	7.251	Hotel operating equipment
Uang jaminan	2.384	2.213	Guarantee deposit
Lain-lain	84.392	23.805	Others
Total	1.463.157	1.288.619	Total

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, dana yang dibatasi penggunaannya dalam Rupiah milik Perusahaan dan entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh masing-masing entitas anak tersebut (Catatan 15) dan terkait dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (“KPR”), Kredit Pemilikan Apartemen (“KPA”), dan Kredit Pemilikan Kantor (“KPO”) yang diperoleh pelanggan Grup.

As of December 31, 2025 and 2024, the Rupiah restricted funds owned by the Company and certain subsidiaries are pledged as collateral for their respective loans (Note 15) and related to the housing (“KPR”), apartment (“KPA”), and Office (“KPO”) loan obtained by the Group’s customers.

Aset keuangan diukur pada FVTOCI merupakan investasi Grup pada saham entitas-entitas yang tidak mempunyai harga kuotasi.

Financial assets measured at FVTOCI represent the Group’s investments in other entities’ unquoted equity shares.

International City Holdings Pte., Ltd. (“ICH”)

Pada tanggal 30 September 2009, CR melakukan penyertaan saham masing-masing sebesar 47,5%” pada Ridge Capital Enterprises Ltd. (BVI) ("Ridge") dan Deaumont Investments Ltd. (BVI) ("Deaumont") dengan setoran awal masing-masing sebesar US$2.375. Kedua perusahaan ini akan bertindak sebagai Entitas Bertujuan Khusus ("SPV") untuk pengembangan proyek kota mandiri dengan luas sekitar 313 hektar tanah yang terletak di kota Shenyang, Provinsi Liaoning, China.

International City Holdings Pte., Ltd. (“ICH”)

On September 30, 2009, CR invested in shares representing 47.5% equity interest in each of Ridge Capital Enterprises Ltd., (BVI) ("Ridge") and Deaumont Investments Ltd., (BVI) ("Deaumont") with initial investment of US$2,375 each. Both these companies will perform as Special Purpose Vehicles ("SPV") to develop an Integrated New Township covering an area of approximately 313 hectares of land located in Shenyang, Liaoning Province, China.

Pada tanggal 22 Desember 2009, CR mengalihkan penyertaan sahamnya pada Ridge dan Deaumont ke Perusahaan.

On December 22, 2009, CR transferred its shareholdings in Ridge and Deaumont to the Company.

Pada tanggal 5 Januari 2010, modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor penuh Ridge dan Deaumont meningkat dari 5.000 saham menjadi 10.000 saham. Pada tanggal 6 Agustus 2010, modal dasar dan modal disetor Ridge dan Deaumont ditingkatkan masing-masing menjadi US$50.000. Perusahaan memiliki penyertaan langsung sebesar US$3.325 atau 6,65% dan penyertaan tidak langsung sebesar US$13.300 atau 26,6% melalui New Strength. Persentase kepemilikan efektif pada Ridge dan Deaumont adalah sebesar 33,25%.

On January 5, 2010, the authorized and paid-in capital of each of Ridge and Deaumont was increased from 5,000 shares to become 10,000 shares. On August 6, 2010, the authorized and paid-in capital of each of Ridge and Deaumont was increased further to become US$50,000. The Company has direct investment of US$3,325 or 6.65% and indirect investment of US$13,300 or 26.6% through New Strength. Effective percentage of ownership in each of Ridge and Deaumont of 33.25%.

Pada bulan November 2011, Perusahaan dan New Strength, bersama-sama dengan pemegang saham Ridge dan Deaumont lainnya, mengadakan perjanjian restrukturisasi dengan ICH, entitas sepengendali. Hubungan pengendalian dengan ICH tidak bersifat sementara. Berdasarkan perjanjian restrukturisasi tersebut, para pemegang saham Ridge dan Deaumont menyetujui untuk menjual seluruh kepemilikan saham serta mengalihkan piutang mereka dari Ridge dan Deaumont ke ICH, untuk ditukar dengan kepemilikan saham baru di ICH.

In November 2011, the Company and New Strength, together with the other shareholders of Ridge and Deaumont, entered into a restructuring agreements with ICH, an entity under common control. The relationship with ICH is non-temporary. Based on the restructuring agreement, the shareholders of Ridge and Deaumont agreed to sell all their shares ownership in and transfer their receivables from Ridge and Deaumont to ICH, in exchange for new shares ownership in ICH.

Berdasarkan perjanjian tersebut di atas, Perusahaan dan New Strength memperoleh masing-masing sebesar 1,49% dan 5,94% kepemilikan saham di ICH, sehingga total persentase kepemilikan efektif di ICH adalah 7,43%. Selisih yang timbul dari transaksi restrukturisasi tersebut di atas adalah Rp14.963 (Catatan 26).

Based on those agreements, the Company and New Strength each obtained 1.49% and 5.94% shares ownership in ICH, respectively, thus the total effective percentage of ownership in ICH is 7.43%. The resulting difference arising from the restructuring transactions amounted to Rp14,963 (Note 26).

PT Damai Indah Golf Tbk ("DIG")

Penyertaan saham pada DIG dimiliki oleh CR dengan kepemilikan 6,06% pada tahun 2025 dan 2024. DIG teregistrasi sebagai perusahaan terbuka karena memiliki lebih dari 300 pemegang saham. Sesuai dengan Undang-undang Pasar Modal No. 8 tahun 1995 dan berdasarkan pernyataan efektif dari OJK melalui surat No. S-603/PM/2002 tanggal 27 Maret 2002. Saham DIG tidak tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

Investasi pada obligasi

Pada bulan Oktober 2025, Perusahaan melakukan pembelian surat utang jangka panjang yang ditawarkan tanpa penawaran umum secara bertahap oleh PT Danantara Investment Management (Persero) Tahun 2025 Tahap I ("SUJP") dengan rincian sebagai berikut:

- Seri A SUJP sebesar Rp150.000.000.000 (nilai penuh) yang akan jatuh tempo pada 21 Oktober 2030;
- Seri B SUJP sebesar Rp150.000.000.000 (nilai penuh) yang akan jatuh tempo pada 21 Oktober 2032.

Nilai wajar atas instrumen utang diukur menggunakan hierarki pengukuran Tingkat 3.

PT Damai Indah Golf Tbk ("DIG")

The investment in DIG is owned by CR representing 6.06% ownership in 2025 and 2024. DIG is a registered public company since it has more than 300 stockholders in accordance with the Capital Market Regulation No. 8 of year 1995, and based on the Notice of Effectivity from the Chairman of OJK through his Letter No. S-603/PM/2002 dated March 27, 2002. The shares of DIG are not registered at the Indonesia Stock Exchange.

Investment in bonds

In October 2025, the Company purchased long-term debt securities offered without a public offering in stages by PT Danantara Investment Management (Persero) Year 2025 Phase I ("SUJP") in the following details:

- Series A SUJP of Rp150,000,000,000 (full amount) with maturity on October 21, 2030;
- Series B SUJP of Rp150,000,000,000 (full amount) with maturity on October 21, 2032.

The fair value of debt instruments is measured using the measurement hierarchy Level 3.

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Berikut ini adalah entitas yang telah dimasukkan dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas:

11. INVESTMENTS IN ASSOCIATES

The following entities have been included in the consolidated financial statements using the equity method:

	31 Desember 2025/December 31, 2025					
	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership	Biaya perolehan/ Cost	Akumulasi bagian atas total penghasilan (rugi) komprehensif/ Accumulated equity in total comprehensive income (loss)	Akumulasi Penerimaan dividen/ Accumulated Dividend received	Nilai buku neto/ Net book value	
PT Metropolitan Land Tbk	15,00%	367.446	273.797	(47.033)	594.210	PT Metropolitan Land Tbk
PT Satrio Signature Real Estate	25,00%	148.165	(493)	-	147.672	PT Satrio Signature Real Estate
PT Ciputra Liang Court	39,94%	116.981	23.998	(4.057)	136.922	PT Ciputra Liang Court
PT Satria Widya Mitra	50,00%	87.342	18	-	87.360	PT Satria Widya Mitra
PT Ciputra Mitra Medika	50,00%	67.500	16.678	-	84.178	PT Ciputra Mitra Medika
PT Putra Darma Utama	50,00%	68.251	2	-	68.253	PT Putra Darma Utama
PT Duta Budi Propertindo	50,00%	55.979	2	-	55.981	PT Duta Budi Propertindo
PT Jaya Citra Hotel	45,00%	19.800	728	-	20.528	PT Jaya Citra Hotel
PT Indah Cipta Lestari	25,93%	8.442	10	-	8.452	PT Indah Cipta Lestari
PT Dwipa Tunasbumi Gambira	51,00%	8.000	(909)	-	7.091	PT Dwipa Tunasbumi Gambira
PT CRC Media Graha	49,00%	1.225	332	-	1.557	PT CRC Media Graha
Jumlah		949.131	314.163	(51.090)	1.212.204	Total

	31 Desember 2024/December 31, 2024					
	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership	Biaya perolehan/ Cost	Akumulasi bagian atas total penghasilan (rugi) komprehensif/ Accumulated equity in total comprehensive income (loss)	Akumulasi Penerimaan dividen/ Accumulated Dividend received	Nilai buku neto/ Net book value	
PT Metropolitan Land Tbk	15,00%	367.446	212.254	(34.115)	545.585	PT Metropolitan Land Tbk
PT Satrio Signature Real Estate	25,00%	153.665	(2.256)	-	151.409	PT Satrio Signature Real Estate
PT Ciputra Liang Court	39,94%	116.981	11.002	(2.028)	125.955	PT Ciputra Liang Court
PT Satria Widya Mitra	50,00%	86.943	(6)	-	86.937	PT Satria Widya Mitra
PT Putra Darma Usaha	50,00%	67.951	8	-	67.959	PT Putra Darma Usaha
PT Ciputra Mitra Medika	50,00%	67.500	9.866	-	77.366	PT Ciputra Mitra Medika
PT Duta Budi Propertindo	50,00%	55.733	8	-	55.741	PT Duta Budi Propertindo
PT Jaya Citra Hotel	45,00%	23.400	(640)	-	22.760	PT Jaya Citra Hotel
PT Citra Golf Lestari	50,00%	5.025	(289)	-	4.736	PT Citra Golf Lestari
PT Dwipa Tunasbumi Gambira	51,00%	5.000	(619)	-	4.381	PT Dwipa Tunasbumi Gambira
PT CRC Media Graha	49,00%	1.225	288	-	1.513	PT CRC Media Graha
Jumlah		950.869	229.616	(36.143)	1.144.342	Total

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam pengambilan keputusan terkait kebijakan keuangan dan operasi *investee* tetapi tidak dianggap memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas kebijakan tersebut.

As of December 31, 2025 and 2024, the Company determined it has the power to participate in the financial and operating policy decisions of these investees but is not considered as control or joint control over those policies.

PT Metropolitan Land Tbk ("MTLA")

Investasi saham pada MTLA dimiliki oleh CNUS, entitas anak, dengan kepemilikan 15% sejak tanggal 9 November 2021. MTLA bergerak di bidang real estat dengan proyek-proyeknya meliputi kawasan perumahan, mal, hotel, dan gedung perkantoran di Jawa dan Bali.

PT Metropolitan Land Tbk ("MTLA")

The investment in MTLA is owned by CNUS, a subsidiary, representing 15% of ownership since November 9, 2021. MTLA engaged in real estate with its projects include township development, shopping centers, hotels, and office towers in Java and Bali.

PT Satrio Signature Real Estate ("SSRE")

Investasi saham pada SSRE dimiliki oleh PT Ciputra Adibuana, entitas anak, dengan kepemilikan sebesar 25% dan sisanya dimiliki oleh D&S Asia Green SA, SIF-SICAV, dan Asia Green Leaf Limited, pihak ketiga. SSRE memiliki dan mengoperasikan *serviced apartment* Citadines Sudirman di The Newton 1, Ciputra World 2 Jakarta.

PT Satrio Signature Real Estate ("SSRE")

The investment in SSRE is owned by PT Ciputra Adibuana, a subsidiary, representing 25% of ownership and the remaining ownership is owned by D&S Asia Green SA, SIF-SICAV, and Asia Green Leaf Limited, third parties. SSRE owns and operates serviced apartment Citadines Sudirman at The Newton 1, Ciputra World 2 Jakarta.

PT Ciputra Liang Court ("CLC")

Penyertaan saham pada CLC dimiliki oleh Perusahaan sebesar 33,81% (405 lembar saham) dan PT Dimensi Serasi, entitas anak, sebesar 8,76% (105 lembar saham), sehingga kepemilikan saham Grup secara langsung dan tidak langsung meningkat sebesar 39,94%. CLC memiliki dan mengoperasikan *serviced apartment* Somerset Grand Citra Jakarta.

PT Ciputra Liang Court ("CLC")

The investment in CLC is owned by the Company representing 33.81% interest (405 shares) and PT Dimensi Serasi, a subsidiary, representing 8.76% interest (105 shares), making the Group's total direct and indirect ownership to increase to 39.94%. CLC owns and operates serviced apartment Somerset Grand Citra Jakarta.

PT Satria Widya Mitra ("SWM"), PT Putra Darma Usaha ("PDU"), dan PT Duta Budi Propertindo ("DBP")

Investasi pada SWM, PDU, dan DBP dimiliki oleh CBA, entitas anak CNUS, dengan kepemilikan sebesar 50%. Entitas-entitas tersebut direncanakan akan mengembangkan tanah yang berlokasi di Jakarta Selatan.

PT Ciputra Mitra Medika ("CMM")

Investasi pada CMM dimiliki oleh PT Ciputra Mitra Bahana, entitas anak CRS, dengan kepemilikan sebesar 50%. CMM memiliki dan mengoperasikan rumah sakit Ciputra Mitra Hospital Banjarmasin.

PT Jaya Citra Hotel ("JCH")

Investasi saham pada JCH dimiliki oleh PT Ciputra Niyantalestari, entitas anak CSN, dan PT Jaya Real Property Tbk, pihak ketiga, masing-masing dengan kepemilikan sebesar 45% dan 55%. JCH memiliki dan mengoperasikan Hotel CitraDream Bintaro.

PT Indah Cipta Lestari ("ICL")

Investasi saham pada ICL dimiliki oleh PT Citra Graha Montana, entitas anak langsung CR dengan kepemilikan sebesar 25,93%. ICL mengoperasikan akademi golf yang berlokasi di Jakarta.

PT Dwipa Tunasbumi Gambira ("DTG")

Investasi saham pada DTG dimiliki oleh PT Dwipa Tunasbumi Candara, entitas anak CNVDP, dan PT Bumi Santai Wisata, pihak ketiga, masing-masing dengan kepemilikan sebesar 51% dan 49%. Pada tanggal 31 Desember 2025, DTG belum memulai kegiatan usahanya secara komersial.

PT CRC Media Graha ("CRC")

Investasi saham pada CRC dimiliki oleh PT Ciputra Media Graha, entitas anak langsung dari CR dengan kepemilikan sebesar 49%. CRC belum memulai kegiatan usahanya secara komersial.

PT Satria Widya Mitra ("SWM"), PT Putra Darma Usaha ("PDU"), and PT Duta Budi Propertindo ("DBP")

Investments in SWM, PDU, and DBP are owned by CBA, a subsidiary of CNUS, representing 50% interest. Those entities are planned to develop the vacant land located in South Jakarta.

PT Ciputra Mitra Medika ("CMM")

The investment in CMM is owned by PT Ciputra Mitra Bahana, a subsidiary of CRS, representing 50% interest. CMM owns and operates Ciputra Mitra Hospital Banjarmasin.

PT Jaya Citra Hotel ("JCH")

The investment in JCH is owned by PT Ciputra Niyantalestari, indirect subsidiary of CSN, and PT Jaya Real Property Tbk, third party, representing 45% and 55% ownership interest, respectively. JCH owns and operates Hotel CitraDream Bintaro.

PT Indah Cipta Lestari ("ICL")

The investment in ICL is owned by PT Citra Graha Montana, direct subsidiary of CR, with 25.93% ownership interest. ICL operates golf academy located in Jakarta.

PT Dwipa Tunasbumi Gambira ("DTG")

The investment in DTG is owned by PT Dwipa Tunasbumi Candara, direct subsidiary of CNVDP, and PT Bumi Santai Wisata, third party, representing 51% and 49% ownership interest, respectively. As of December 31, 2025, DTG has not yet started its commercial activities.

PT CRC Media Graha ("CRC")

The investment in CRC is owned by PT Ciputra Media Graha, direct subsidiary of CR, with 49% ownership interest. CRC has not yet started its commercial activities.

PT Citra Golf Lestari ("CGL")

Investasi saham pada CGL dimiliki oleh PT Citra Graha Montana, entitas anak langsung dari CR dengan kepemilikan sebesar 50%. Pada tahun 2025, sisa kepemilikan CGL telah diakuisisi dari pihak ketiga, sehingga Grup memiliki pengendalian atas CGL dan mengkonsolidasikan laporan keuangan CGL ke dalam laporan keuangan konsolidasian Grup. CGL belum memulai kegiatan usahanya secara komersial.

PT Citra Golf Lestari ("CGL")

The investment in CGL is owned by PT Citra Graha Montana, direct subsidiary of CR, with 50% ownership interest. In 2025, the remaining ownership of CGL has been acquired from third party, therefore the Group has control over CGL and consolidate CGL's financial statements to the Group's consolidated financial statements. CGL has not yet started its commercial activities.

Informasi tambahan sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi dan entitas lainnya adalah sebagai berikut:

Additional information on the investments in associates and other companies are as follows:

	31 Desember 2025/December 31, 2025		2025		
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenues	Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif/ Total Comprehensive Income (Loss)	
MTLA	7.977.874	1.975.077	1.780.476	410.285	MTLA
SSRE	600.505	351.898	74.091	6.981	SSRE
CLC	482.676	25.520	69.496	38.443	CLC
SWM	109.072	7.865	-	49	SWM
CMM	258.000	89.642	230.563	13.624	CMM
PDU	91.221	4.409	-	(12)	PDU
DBP	78.206	3.858	-	(12)	DBP
JCH	46.561	946	10.570	3.041	JCH
ICL	25.935	4.282	17.623	37	ICL
DTG	16.529	1.507	-	(570)	DTG
CRC	3.178	-	-	91	CRC

	31 Desember 2024/December 31, 2024		2024		
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenues	Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif/ Total Comprehensive Income (Loss)	
MTLA	7.435.493	1.845.588	2.020.780	470.992	MTLA
SSRE	615.054	368.007	67.974	4.826	SSRE
CLC	445.593	20.583	66.337	6.203	CLC
SWM	106.630	6.268	-	(<1)	SWM
PDU	90.633	4.409	-	(<1)	PDU
CMM	260.232	105.499	223.755	16.664	CMM
DBP	77.725	3.858	-	(<1)	DBP
JCH	51.484	909	12.021	3.824	JCH
CGL	9.471	-	1.802	(579)	CGL
DTG	10.088	1.497	-	(550)	DTG
CRC	3.088	-	-	94	CRC

Laporan keuangan entitas asosiasi disusun atas periode pelaporan yang sama dengan Grup.

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting period with the Group.

12. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Akun ini merupakan tanah yang dimiliki oleh Grup untuk dikembangkan di masa mendatang dengan rincian sebagai berikut:

12. LAND FOR DEVELOPMENT

This account represents land owned by the Group for future development with the following details:

	Lokasi/Location	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
CNUS dan entitas anak	Surabaya, Sidoarjo Medan, Denpasar Makassar, Bogor, Bandung, dan/and Bandar Lampung	6.826.760	6.631.056	CNUS and subsidiaries
CR dan entitas anak	Jabotabek	1.013.746	892.366	CR and subsidiaries
CNVDP dan entitas anak	Bali	678.394	675.330	CNVDP and subsidiaries
CAG	Jakarta	403.580	391.118	CAG
SNIP	Jakarta	348.203	348.203	SNIP
SSAA	Jakarta	298.814	287.305	SSAA
CAB	Jakarta	207.262	207.012	CAB
CSM dan entitas anak	Jakarta	119.634	148.306	CSM and subsidiaries
CGM dan entitas anak	Jambi	6.745	6.745	CGM and subsidiaries
CGR	Jakarta	3.110	3.110	CGR
Jumlah		9.906.248	9.590.551	Total

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, reklasifikasi tanah untuk pengembangan termasuk reklasifikasi ke akun aset lainnya seperti properti investasi, aset tetap, dan persediaan dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

As of December 31, 2025 and 2024, the reclassifications of land for development including reclassifications to other asset accounts such as investment properties, property and equipment, and inventories were due to the changes in management's intention on the use of these assets.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tanah untuk pengembangan milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank masing-masing entitas anak tertentu tersebut (Catatan 15).

As of December 31, 2025 and 2024, land for development owned by certain subsidiaries were pledged as collateral for their respective loans (Note 15).

Nilai wajar tanah untuk pengembangan tertentu adalah sebesar Rp27.240.423 yang ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dan KJPP Susan Widjojo & Rekan, dalam laporan-laporannya dengan laporan terakhir tanggal 9 Maret 2026.

The fair values of certain land for development amounted to Rp27,240,423 which were determined by independent appraisers, KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan and KJPP Susan Widjojo & Rekan, in their report with the latest report dated March 9, 2026.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat penurunan nilai atas tanah untuk pengembangan.

As of December 31, 2025 and 2024, there was no impairment in the value of land for development.

13. ASET TETAP - NETO / 13. PROPERTY AND EQUIPMENT - NET

	1 Januari/ January 1, 2025	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2025	
Biaya perolehan						Cost
Tanah	540.257	6.053	-	132.849	679.159	Land
Bangunan dan prasarana	3.253.238	58.639	3.300	23.150	3.331.727	Buildings and infrastructures
Peralatan dan perabot	899.265	74.366	16.530	12.740	969.841	Furniture and fixtures
Lapangan golf	56.008	-	-	-	56.008	Golf courses
Kendaraan	36.084	1.759	2.104	132	35.871	Vehicles
Peralatan medis	333.599	53.379	326	16.690	403.342	Medical equipment
Aset tetap dalam penyelesaian	80.812	111.050	411	(47.415)	144.036	Construction in progress
Jumlah biaya perolehan	5.199.263	305.246	22.671	138.146	5.619.984	Total cost
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	1.204.701	115.474	1.537	(326)	1.318.312	Buildings and infrastructures
Peralatan dan perabot	724.871	65.978	14.769	228	776.308	Furniture and fixtures
Lapangan golf	53.422	2.586	-	-	56.008	Golf courses
Kendaraan	29.385	1.780	2.104	98	29.159	Vehicles
Peralatan medis	144.537	40.930	312	-	185.155	Medical equipment
Jumlah akumulasi penyusutan	2.156.916	226.748	18.722	-	2.364.942	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	3.042.347				3.255.042	Net book value

	1 Januari/ January 1, 2024	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2024	
Biaya perolehan						Cost
Tanah	531.829	3.401	279	5.306	540.257	Land
Bangunan dan prasarana	2.968.044	25.962	3.872	263.104	3.253.238	Buildings and infrastructures
Peralatan dan perabot	824.256	81.836	12.752	5.925	899.265	Furniture and fixtures
Lapangan golf	56.008	-	-	-	56.008	Golf courses
Kendaraan	35.221	2.502	1.644	5	36.084	Vehicles
Peralatan medis	180.407	112.922	1.022	41.292	333.599	Medical equipment
Aset tetap dalam penyelesaian	209.384	193.958	410	(322.120)	80.812	Construction in progress
Jumlah biaya perolehan	4.805.149	420.581	19.979	(6.488)	5.199.263	Total cost
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	1.097.208	112.830	2.948	(2.389)	1.204.701	Buildings and infrastructures
Peralatan dan perabot	674.446	60.273	9.875	27	724.871	Furniture and fixtures
Lapangan golf	51.023	2.399	-	-	53.422	Golf courses
Kendaraan	29.508	1.438	1.561	-	29.385	Vehicles
Peralatan medis	118.112	25.074	1.011	2.362	144.537	Medical equipment
Jumlah akumulasi penyusutan	1.970.297	202.014	15.395	-	2.156.916	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	2.834.852				3.042.347	Net book value

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, reklasifikasi aset tetap termasuk reklasifikasi ke dan dari akun aset lainnya seperti properti investasi, tanah untuk pengembangan, uang muka pembelian aset tetap, dan persediaan, yang dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

As of December 31, 2025 and 2024, the reclassifications of property and equipment including reclassifications to and from other asset accounts such as investment properties, land for development, advance for purchase of property and equipment, and inventories, were due to the changes in management's intention on the use of these assets.

Grup memiliki beberapa bidang tanah dengan Hak Milik dan Hak Guna Bangunan ("HGB") yang akan berakhir pada berbagai tanggal antara tahun 2027 sampai dengan tahun 2044 dan dapat diperpanjang/diperbaharui.

The Group's land properties are covered by rights to own and rights to use ("HGB"), which are valid up to various dates in year 2027 up to 2044 that are renewable/extendable.

Jumlah penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 dibebankan pada akun beban umum dan administrasi, beban langsung, dan beban penjualan.

The amounts of depreciation for the years ended December 31, 2025 and 2024 were charged to accounts general and administrative expenses, direct costs, and selling expenses.

Rincian penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

The details of sale of property and equipment are as follows:

	31 Desember/ *December 31,* 2025	31 Desember/ *December 31,* 2024	
Biaya perolehan	18.459	19.819	Cost
Akumulasi penyusutan	(15.799)	(15.387)	Accumulated depreciation
Nilai buku neto	2.660	4.432	Net book value
Harga jual	3.406	5.104	Selling price
Laba penjualan aset tetap	746	672	Gain on sale of property and equipment

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup menghapus beberapa aset tetap milik entitas anak dengan nilai buku neto sebesar Rp1.289 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp152).

As of December 31, 2025, the Group write-off some of property and equipment owned by subsidiary with net book value amounted to Rp1,289 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp152).

Pada tanggal 31 Desember 2025, aset dalam penyelesaian terutama merupakan akumulasi biaya pembangunan proyek tertentu dengan persentase penyelesaian sebagai berikut:

As of December 31, 2025, construction in progress mostly represents the accumulated costs of constructing certain projects with the percentage of completion as follows:

	31 Desember 2025/December 31, 2025		
Keterangan	Persentase penyelesaian (%)/ Percentage of completion (%)	Perkiraan waktu penyelesaian/ Estimated time of completion	Description
Lapangan golf di Sentul	2,50%	2027	Golfcourses in Sentul

Pada tanggal 31 Desember 2025, tidak terdapat hambatan yang signifikan dalam penyelesaian aset dalam penyelesaian tersebut.

As of December 31, 2025, there are no significant obstacles to the completion of the projects under construction.

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset tetap untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

There were no borrowing costs capitalized as part of the property and equipment for the years ended December 31, 2025 and 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, aset tetap milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank dan lembaga keuangan masing-masing entitas anak tertentu tersebut (Catatan 15).

As of December 31, 2025 and 2024, property and equipment owned by certain subsidiaries are pledged as collateral for their respective bank and institution loans (Note 15).

Nilai wajar aset tetap tertentu (terutama terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana dan lapangan golf) adalah sebesar Rp6.351.748 yang ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dan KJPP Susan Widjojo & Rekan, dalam laporan-laporannya dengan laporan terakhir tanggal 9 Maret 2026. Dalam mengestimasi nilai wajar aset tetap, penggunaan tertinggi dan terbaik dari aset tetap adalah penggunaan saat ini. Tidak ada perubahan pada teknik penilaian selama periode berjalan.

The fair values of certain property and equipment (mainly consisting of land, buildings and infrastructures and golf course) amounted to Rp6,351,748 which were determined by independent appraisers, KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan and KJPP Susan Widjojo & Rekan, in their reports with the latest report dated March 9, 2026. In estimating the fair value of the property and equipment, the highest and the best use of the property and equipment is their current use. There has been no change to the valuation technique during the period.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat perbedaan signifikan antara nilai wajar dan nilai tercatat aset tetap lainnya, sehingga tidak dilakukan penilaian terhadap aset tetap tertentu tersebut.

Management believes that there are no significant differences between the carrying value and the fair value of the remaining property and equipment, therefore, valuation was not performed on such property and equipment.

Pada tanggal 31 Desember 2025, aset tetap dan properti investasi (Catatan 14), kecuali tanah dan lapangan golf, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, kebanjiran, dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis gabungan kepada berbagai perusahaan asuransi pihak ketiga dengan keseluruhan jumlah pertanggungan sebesar Rp27.423.324 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp27.565.090). Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

As of December 31, 2025, property and equipment and investment properties (Note 14), except land and golf course, are covered by insurance against fire, flood and other risks (all-risks) under blanket policies with various third-party insurance companies for Rp27,423,324 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp27,565,090). The management of the Group is of the opinion that the above coverages are adequate to cover possible losses arising from such risks.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat penurunan nilai pada aset tetap sebab tidak ada kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tetap tersebut tidak dapat dipulihkan kembali.

As of December 31, 2025 and 2024, there was no impairment in the value of property and equipment since there were no events or changes in circumstances that indicated that the carrying amount of property and equipment may not be fully recoverable.

14. PROPERTI INVESTASI / 14. INVESTMENT PROPERTIES

	1 Januari/ January 1, 2025	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2025	
Biaya perolehan						Cost
Tanah	739.991	-	717	127.190	866.464	Land
Bangunan dan prasarana	6.011.260	4.419	687	(702.627)	5.312.365	Buildings and infrastructures
Aset tetap dalam penyelesaian	52.042	9.033	-	30.224	91.299	Construction in progress
Jumlah biaya perolehan	6.803.293	13.452	1.404	(545.213)	6.270.128	Total cost
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	1.807.237	184.922	263	(109.474)	1.882.422	Buildings and infrastructures
Nilai buku neto	4.996.056				4.387.706	Net book value

	1 Januari/ January 1, 2024	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	31 Desember/ December 31, 2024	
Biaya perolehan						Cost
Tanah	719.084	1.152	-	19.755	739.991	Land
Bangunan dan prasarana	6.077.718	12.258	6	(78.710)	6.011.260	Buildings and infrastructures
Aset tetap dalam penyelesaian	36.235	20.058	-	(4.251)	52.042	Construction in progress
Jumlah biaya perolehan	6.833.037	33.468	6	(63.206)	6.803.293	Total cost
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	1.643.803	174.102	-	(10.668)	1.807.237	Buildings and infrastructures
Nilai buku neto	5.189.234				4.996.056	Net book value

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, reklasifikasi properti investasi termasuk reklasifikasi ke dan dari akun aset lainnya, seperti aset tetap, tanah untuk pengembangan dan persediaan, dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

As of December 31, 2025 and 2024, the reclassifications of investment properties including reclassifications to and from other asset accounts, such as property and equipment, land for development and inventories, which were due to the changes in management's intention on the use of these assets.

Jumlah penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, yang dibebankan pada akun beban langsung.

The amounts of depreciation for the years ended December 31, 2025 and 2024, were charged to direct costs account.

Properti investasi terutama merupakan tanah, bangunan pusat niaga dan kawasan komersial, dan ruang kantor yang terletak di Jakarta, Tangerang, Semarang, dan Surabaya. Properti investasi tersebut disewakan kepada pihak ketiga.

Investment properties mainly represent land, shopping center and commercial area buildings, and office leased located in Jakarta, Tangerang, Semarang, and Surabaya. These investment properties are rented out to third parties.

Pendapatan sewa dari properti investasi yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sebesar Rp725.782 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp709.868) (Catatan 29).

Rental income from investment properties recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income amounted to Rp725,782 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp709,868) (Note 29).

Rincian penjualan properti investasi adalah sebagai berikut:

The details of sale of investment properties are as follows:

	2025	
Biaya perolehan	1.038	Cost
Akumulasi penyusutan	(160)	Accumulated depreciation
Nilai buku neto	878	Net book value
Harga jual	4.409	Selling price
Laba penjualan	3.531	Gain on sale

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup menghapus properti investasi tertentu milik entitas anak dengan nilai buku neto sebesar Rp263 (31 Desember 2024: Rp6).

As of December 31, 2025, the Group write-off certain investment properties owned by a subsidiary with net book value amounted to Rp263 (December 31, 2024: Rp6).

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, properti investasi milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank dan lembaga keuangan masing-masing entitas anak tertentu tersebut (Catatan 15).

As of December 31, 2025 and 2024, investment properties owned by certain subsidiaries are pledged as collateral for their respective bank and institution loans (Note 15).

Nilai wajar properti investasi tertentu adalah sebesar Rp11.816.375 yang ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dan KJPP Susan Widjojo & Rekan, dalam laporan-laporannya dengan laporan terakhir tanggal 9 Maret 2026. Dalam mengestimasi nilai wajar properti investasi, penggunaan tertinggi dan terbaik dari properti adalah penggunaan saat ini. Tidak ada perubahan pada teknik penilaian selama periode berjalan.

The fair values of certain investment properties amounted to Rp11,816,375, which were determined by independent appraisers, KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan and KJPP Susan Widjojo & Rekan, in their reports with the latest report dated March 9, 2026. In estimating the fair value of the investment properties, the highest and the best use of the properties is their current use. There has been no change to the valuation technique during the period.

Properti investasi, kecuali tanah, diasuransikan berdasarkan suatu paket polis gabungan dengan aset tetap (Catatan 13). Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Investment properties, except land, are covered by insurance under blanket policies that also cover property and equipment (Note 13). The Group's management is of the opinion that the above coverages are adequate to cover possible losses arising from such risks.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai pada properti investasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

The management of the Group believes that there is no impairment in the value of the investment properties as of December 31, 2025 and 2024.

15. UTANG BANK / 15. BANK LOANS

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Utang bank jangka pendek	457.322	407.322	Short-term bank loans
Utang bank jangka panjang	7.417.892	5.769.353	Long-term bank loans
Jumlah	7.875.214	6.176.675	Total

Mutasi utang bank adalah sebagai berikut:

The movements of bank loans are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Saldo awal	6.193.224	6.368.348	Beginning balance
Penarikan selama tahun berjalan	3.854.322	1.278.454	Drawdown during the year
Pembayaran selama tahun berjalan	(2.136.682)	(1.453.578)	Payment during the year
Jumlah	7.910.864	6.193.224	Total
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(35.650)	(16.549)	Unamortized loan arrangement costs
Bersih	7.875.214	6.176.675	Net

Utang bank jangka pendek / **Short-term bank loans**

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	250.000	200.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	100.000	107.322	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	100.000	100.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	7.322	-	PT Bank OCBC NISP Tbk
Jumlah	457.322	407.322	Total

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")

Pada tanggal 24 Juni 2025, CPT, entitas anak dari CSM, memperoleh fasilitas kredit modal kerja berulang dari Mandiri dengan pagu pinjaman sebesar Rp7.000 yang merupakan bagian dari fasilitas pinjaman jangka panjang dari bank yang sama. Pinjaman ini digunakan untuk membiayai modal kerja operasional proyek Ciputra International. Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah marjin tertentu, dengan jangka waktu selama satu tahun sampai dengan bulan Juni 2026. Pinjaman ini dijamin dengan aset yang sama yang dijaminkan atas pinjaman jangka panjang yang diperoleh dari bank yang sama. Saldo pinjaman dari fasilitas ini pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar RpNihil.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")

On June 24, 2025, CPT, a subsidiary of CSM, obtained a revolving working capital loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp7,000 which is part of long-term loan facility from the same bank. The loan is used to finance the operation of Ciputra International project. The loan bears annual floating interest at certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate, with credit period of one year up to June 2026. The loan is secured by the same assets pledged as collateral for long-term borrowings obtained from the same bank. As of December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil.

Pada tanggal 21 Desember 2016, CR memperoleh fasilitas kredit modal kerja berulang dari Mandiri dengan pagu pinjaman sebesar Rp200.000 yang merupakan bagian dari fasilitas pinjaman jangka panjang dari bank yang sama. Pinjaman ini digunakan untuk membiayai modal kerja operasional proyek-proyek CR dan entitas anaknya. Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah marjin tertentu, dengan jangka waktu selama satu tahun yang telah diperpanjang beberapa kali, dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan Desember 2026. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap tertentu (Catatan 13) dan piutang (Catatan 6) yang ada dan yang akan timbul dari CDLR, entitas anak CR, dan aset yang sama yang dijaminkan atas pinjaman jangka panjang yang diperoleh dari bank yang sama. Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp250.000 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp200.000).

On December 21, 2016, CR obtained a revolving working capital loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp200,000 which was part of long-term borrowings obtained facility from the same bank. The loan was used to finance the projects operation of CR and its subsidiaries. The loan bears annual floating interest at certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate, with credit period of one year which has been extended several times, with the latest extension up to December 2026. The loan is secured by certain property and equipment (Note 13) and existing and future receivables (Note 6) of CDLR, a subsidiary of CR, and the same assets pledged as collateral for long-term borrowings obtained from the same bank. The outstanding loan from this facility amounted to Rp250,000 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp200,000).

PT Bank CIMB Niaga Tbk ("Niaga")

Pada tanggal 24 November 2016, CR memperoleh fasilitas pinjaman tetap berulang dari Niaga dengan pagu pinjaman sebesar Rp100.000 yang digunakan untuk pembiayaan operasional proyek-proyek CR dan entitas anaknya. Pinjaman tersebut berjangka waktu selama satu tahun yang telah diperpanjang beberapa kali, dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan November 2026. Pinjaman tersebut dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar 7,00% pada tahun 2025 dan 2024. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap tertentu dari CR (Catatan 13) dan piutang milik CWR, entitas anak CR (Catatan 6). Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp100.000 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp100.000).

PT Bank CIMB Niaga Tbk ("Niaga")

On November 24, 2016, CR obtained fixed loan on revolving basis credit facility from Niaga with a maximum amount of Rp100,000 which was used to finance the projects operation of CR and its subsidiaries. The facility has credit period of one year which has been extended several times, with the latest extension up to November 2026. The loan bore floating interest at annual rate at 7.00% in 2025 and 2024. The loan is collateralized by certain property and equipment of CR (Note 13) and receivables owned by CWR, a subsidiary of CR (Note 6). The outstanding loan from this facility amounted to Rp100,000 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp100,000).

CGM memperoleh fasilitas pinjaman rekening koran berulang dari Niaga dengan pagu pinjaman sebesar Rp20.000 yang digunakan untuk membiayai kebutuhan operasional. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang sebesar 8,00% per tahun di 2025 dan 2024, dengan jangka waktu fasilitas kredit selama satu tahun yang telah diperpanjang beberapa kali, dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan November 2025. Pinjaman ini dijamin dengan aset yang sama yang dijaminkan atas pinjaman jangka panjang yang diperoleh dari bank yang sama. Pada bulan November 2025, seluruh fasilitas pinjaman ini telah dilunasi dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir. Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar RpNihil pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp7.322).

CGM obtained a revolving escrow loan facility from Niaga with a maximum amount of Rp20,000 which was used to finance the operational activity. The loan bore floating interest rate at 8.00% per annum in 2025 and 2024, with credit period of one year which has been extended several times, with the latest extension up to November 2025. The loan is secured by the same assets pledged as collateral for long-term borrowings obtained from the same bank. In November 2025, this loan facility has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended. The outstanding loan from this facility amounted to RpNil as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp7,322).

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")

Pada bulan Juli 2022, CR memperoleh fasilitas kredit modal kerja berulang dari BTN dengan jumlah pagu pinjaman sebesar Rp100.000 yang digunakan untuk pembiayaan modal kerja CR. Pinjaman tersebut telah diperpanjang, dengan perpanjangan terakhir sampai dengan Juli 2028. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga yang ditetapkan Lembaga Penjamin Simpanan Indonesia ("LPS") ditambah dengan marjin tertentu. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik CR dan CDLR (Catatan 8). Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp100.000 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp100.000).

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")

In July 2022, CR obtained a revolving working capital loan facility from BTN with total maximum amount of Rp100,000 which was used to finance CR's working capital. This loan has been extended with the latest extention up to July 2028. The credit facility bears annual interest rate at certain margin above the rate determined by Indonesia Deposit Insurance Corporation ("LPS"). This loan is collateralized by certain land and buildings owned by CR and CDLR (Note 8). The outstanding loan from this facility amounted to Rp100,000 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp100,000).

PT Bank OCBC NISP Tbk ("NISP")

Pada bulan November 2016, CGM memperoleh fasilitas pinjaman tetap on demand dari NISP dengan pagu pinjaman sebesar Rp40.000 yang digunakan untuk pembiayaan modal kerja CGM dan berjangka waktu satu tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik PT Budi Sari Murni Aji dan PT Bangun Pratama Kaltim Abadi, pihak ketiga, yang berlokasi di Cirebon dan Samarinda. Pinjaman tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan perubahan terakhir pada tanggal 21 November 2017 mengenai peningkatan pagu pinjaman menjadi Rp197.400 yang terbagi atas Demand Loan ("DL") - 1 sebesar Rp47.400 dan DL - 2 sebesar Rp150.000 dan tambahan jaminan berupa persediaan tanah dan bangunan tertentu milik CNM, CMC, dan CCL, entitas anak CGM (Catatan 8), yang berlokasi di Cirebon dan Balikpapan, dan tanah dan bangunan tertentu milik PT Graha Elok Asriraya dan PT Metro Bangka City, pihak ketiga, yang berlokasi di Banjarmasin dan Bangka Belitung. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar marjin tertentu di atas *prime lending rate* NISP. Fasilitas ini telah diperpanjang beberapa kali dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan November 2026. Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp7.322 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: RpNihil).

PT Bank OCBC NISP Tbk ("NISP")

In November 2016, CGM obtained fixed loan on demand credit facility from NISP with a maximum amount of Rp40,000 which was used to finance the working capital of CGM and has credit period of one year. The loan is collateralized by certain lands and buildings owned by PT Budi Sari Murni Aji and PT Bangun Pratama Kaltim Abadi, third parties, located in Cirebon and Samarinda. The loan had been amended several times, with the latest amendment on November 21, 2017 regarding the increase in maximum amount of the facility to Rp197,400, which consists of Demand Loan ("DL") - 1 amounted Rp47,400 and DL - 2 amounted Rp150,000 and additional collateral such as certain inventories of lands and buildings owned by CNM, CMC, and CCL, CGM's subsidiaries (Note 8), located in Cirebon and Balikpapan, and certain lands and buildings owned by PT Graha Elok Asriraya and PT Metro Bangka City, third parties, located in Banjarmasin and Bangka Belitung. The facility bears interest at annual rate of certain margin above NISP's prime lending rate. This facility has been extended several times with the latest extension up to November 2026. The outstanding loan from this facility amounted to Rp7,322 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: RpNil).

Utang bank jangka panjang / **Long-term bank loans**

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Pokok pinjaman			Principal
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")	3.689.930	541.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.135.414	1.334.927	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank HSBC Indonesia	918.954	928.454	PT Bank HSBC Indonesia
Utang sindikasi	818.375	1.972.359	Syndication loans
PT Bank Central Asia Tbk ("BCA")	535.365	594.600	PT Bank Central Asia Tbk ("BCA")
PT Bank Permata Tbk	355.504	409.908	PT Bank Permata Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	-	4.654	PT Bank OCBC NISP Tbk
Jumlah pokok pinjaman	7.453.542	5.785.902	Total principal
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(35.650)	(16.549)	Unamortized loan arrangement costs
Bersih	7.417.892	5.769.353	Net
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:			Less current maturities:
Utang sindikasi	817.335	79.274	Syndication loans
PT Bank Permata Tbk	355.183	3.793	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	199.730	90.286	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	159.574	262.175	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	81.992	58.747	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank HSBC Indonesia	9.025	9.025	PT Bank HSBC Indonesia
PT Bank OCBC NISP Tbk	-	4.654	PT Bank OCBC NISP Tbk
Total bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	1.622.839	507.954	Total current maturities
Bagian jangka panjang	5.795.053	5.261.399	Long-term portion

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")

Pada tanggal 25 September 2025, Perusahaan bersama-sama dengan CAG memperoleh fasilitas term loan dari BNI, yang terbagi atas:

- *Tranche I* untuk Perusahaan, dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp1.950.000, yang akan digunakan untuk tujuan umum, terutama untuk pembiayaan kembali atas Wesel Bayar (Catatan 24).
- *Tranche II* untuk CAG dengan jumlah maksimum Rp1.020.000, yang akan digunakan untuk tujuan umum dan pembiayaan kembali atas fasilitas pinjaman CAG dari sindikasi PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri) dan PT Bank Syariah Indonesia Tbk.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")

On September 25, 2025, the Company jointly with CAG obtained term-loan facilities from BNI consisting of:

- Tranche I for the Company, with maximum amount Rp1,950,000, which will be used for general corporate purpose, mainly to refinance the Notes Payable (Note 24).
- Tranche II for CAG, with maximum amount Rp1,020,000, which will be used for general corporate purpose and to refinance CAG's existing loans obtained from syndication of PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Mandiri) and PT Bank Syariah Indonesia Tbk.

Pinjaman tersebut berjangka waktu 7 tahun sejak pencairan pertama dari masing-masing *tranche*, dan tersedia untuk ditarik sampai dengan 3 bulan sejak penandatanganan fasilitas. Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah marjin tertentu. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap dan properti investasi milik CAG berupa tanah dan bangunan pusat niaga, area perkantoran yang disewakan, hotel dan tanah kosong rencana pengembangan, yang seluruhnya terletak di Kawasan CiputraWorld 1 Jakarta (Catatan 13 dan 14), fidusia atas hasil asuransi dari jaminan aset tetap dan properti investasi, gadai atas kepemilikan saham minoritas CAG yang dimiliki oleh KP dan CDS (keduanya entitas anak Perusahaan), dan *escrow accounts* terkait dengan pembayaran pinjaman (Catatan 10). Pada tanggal 31 Desember 2025, saldo pinjaman dari *Tranche* I dan *Tranche* II masing-masing sebesar Rp1.950.000 dan Rp994.650.

The loans have 7 years tenor since the first drawdown of each tranche, and have availability period up to 3 months since the signing date. The loans bear annual floating interest rate at certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate. The loans are collateralized by CAG's property and equipment and investment property, consisting of land and building of mall, office leased, hotel and vacant land lots for future development, all located within CiputraWorld 1 Jakarta (Notes 13 and 14), pledged over insurance claims derived from CAG's collateralized assets, pledged over CAG's minority interest owned by KP and CDS (both are subsidiaries of the Company), and escrow accounts related to the loan repayments (Note 10). As of December 31, 2025, the outstanding loan from Tranche I and Tranche II amounted to Rp1,950,000 and Rp994,650, respectively.

Pada bulan Agustus 2023, CR memperoleh fasilitas berjangka dari BNI dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp545.000 dengan jangka waktu 10 tahun termasuk masa tenggang dan *availability period* masing-masing selama 2 tahun dan 3 tahun sejak tanggal perjanjian kredit yang digunakan untuk pembiayaan proyek CR dan entitas anaknya. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan pusat niaga Ciputra Tangerang (Catatan 14). Pinjaman ini semula dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar JIBOR 3 bulanan ditambah marjin tertentu yang telah diubah menjadi sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah marjin tertentu. Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp544.280 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp250.000).

In August 2023, CR obtained term loan facilities from BNI with a maximum amount of Rp545,000 with credit period of 10 years including grace period and availability period of 2 years and 3 years, respectively, since the loan agreement date, which to be used for the project financing of CR and its subsidiaries. This loan is collateralized by land and buildings of Ciputra Tangerang mall (Note 14). The loan originally bears floating interest at annual interest rate at certain margin above three-month period JIBOR, which was subsequently amended to certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate. The outstanding loan from this facility amounted to Rp544,280 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp250,000).

Pada bulan Juni 2021, CR memperoleh fasilitas berjangka dari BNI dengan jumlah maksimum Rp545.000 terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

In June 2021, CR obtained term loan facilities from BNI with maximum amount of Rp545,000 which consists of 2 tranches as follows:

- *Tranche* I dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp400.000 dan berjangka waktu 6 tahun yang digunakan untuk membiayai pembangunan proyek CitraTowers Kemayoran Tower 1
- Tranche I with maximum amount of Rp400,000 and has credit period of 6 years which used to finance the construction of Tower 1 CitraTowers Kemayoran project.
- *Tranche* II dengan jumlah maksimum Rp145.000 dan berjangka waktu 8 tahun termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 4 tahun sejak tanggal perjanjian kredit yang digunakan untuk membiayai proyek CitraTowers Kemayoran Tower 2.
- Tranche II with maximum amount of Rp145,000 and has credit period of 8 years including availability period and grace period of 4 years since the loan agreement date which used to finance the construction of Tower 2 CitraTowers Kemayoran project.

Pinjaman ini dimaksudkan untuk menggantikan fasilitas yang diperoleh CR dari Mandiri. Pinjaman ini dijamin dengan tanah, bangunan dan piutang usaha proyek CitraTowers Kemayoran (Catatan 6 dan 8). Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar 7,00% pada tahun 2025 dan 2024. Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp201.000 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp291.000).

This facilty was intended to take over the facility obtained by CR from Mandiri. This loan is collateralized by land, building and trade receivables of CitraTowers Kemayoran project (Notes 6 and 8). The loan bears annual floating interest rate at 7.00% in 2025 and 2024. The outstanding loan from this facility amounted to Rp201,000 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp291,000).

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")

Pada tanggal 24 September 2025, CR memperoleh fasilitas non-revolving term loan dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp500.000 yang digunakan untuk pembiayaan proyek CR dan entitas anaknya. Fasilitas pinjaman tersebut berjangka waktu 10 tahun, termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 3 tahun. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah marjin tertentu. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik CR dan CPG (Catatan 8, 13 dan 14). CPG adalah entitas anak CR. Pada tanggal 31 Desember 2025, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar RpNihil, dimana CR belum melakukan penarikan atas fasilitas pinjaman ini.

On September 24, 2025, CR obtained non-revolving term loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp500,000 which to be used for the project financing of CR and its subsidiaries. The loan facility has 10 years period, including availability period and grace period of 3 years. The loan bears annual floating interest rate at certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate. This loan is collateralized by certain land lots and buildings owned by CR and CPG (Notes 8, 13 and 14). CPG is a subsidiary of CR. As of December 31, 2025, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil as CR is not yet withdrew this loan facilty.

Pada tanggal 24 Juni 2025, CPT memperoleh fasilitas kredit dari Mandiri yang terdiri dari:

On June 24, 2025, CPT obtained credit facility from Mandiri which consists of:

- Fasilitas kredit investasi dengan jumlah maksimum Rp432.000 yang berjangka waktu 10 tahun termasuk *availability period* selama 3 bulan sejak tanggal perjanjian kredit dan digunakan untuk membiayai pengembangan proyek Ciputra International Jakarta. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar suku bunga Compounded INDONIA 90 hari ditambah marjin tertentu. Pinjaman tersebut dijamin dengan piutang usaha, tanah dan bangunan proyek Ciputra International dan rekening penampungan (*escrow accounts*) (Catatan 6, 8 dan 10), *Letter of Undertaking* dan *corporate guarantees* dari CBP, entitas anak CSM, dan PT Puri Sarana Damai, pihak ketiga, keduanya pemegang saham CPT. Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp410.400 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: RpNihil).

- Investment credit facility with maximum amount of Rp432,000 and has credit period of 10 years including availability period of 3 months since the loan agreement date to be used to refinance the Ciputra International Jakarta project. The loan bears annual floating interest rate at certain margin above 90-day period Compounded INDONIA interest rate. The loan is collateralized by account receivables, the land and building of Ciputra International project and escrow accounts (Notes 6, 8 and 10), Letter of Undertaking and corporate guarantees from CBP, a subsidiary of CSM, and PT Puri Sarana Damai, third party, both CPT's shareholders. The outstanding loan from this facility amounted to Rp410,400 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: RpNil).

- Fasilitas kredit modal kerja berulang dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp7.000 dengan jangka waktu 1 tahun yang digunakan untuk membiayai modal kerja operasional proyek Ciputra International. Fasilitas pinjaman ini dicatat sebagai bagian dari "Utang bank jangka pendek"

- Revolving working capital loan facility with maximum amount of Rp7,000 with 1 year period which is used to finance the operation of Ciputra International project. The loan facility is recorded as part of "Short-term bank loans".

Pada tanggal 22 Maret 2019, CR memperoleh fasilitas pinjaman *co-borrower* dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp600.000 yang digunakan untuk pelunasan Obligasi CR seri B, pelunasan pinjaman yang diperoleh dari International Finance Corporation (IFC) dan modal kerja. Fasilitas pinjaman tersebut berjangka waktu 10 tahun, termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 3 tahun dan terutang melalui angsuran triwulanan mulai tahun 2022. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga yang ditetapkan LPS ditambah marjin tertentu. Pinjaman ini bersama-sama dengan pinjaman *co-borrower* yang diperoleh Perusahaan dari Mandiri dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik Perusahaan, CR, AKCS, CWR, dan CTB (Catatan 8). AKCS, CWR dan CTB adalah entitas anak CR. Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp479.840 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp559.840).

On March 22, 2019, CR obtained co-borrower loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp600,000 which to be used for repayment of CR's bonds payable Series B, repayment of loans to International Finance Corporation (IFC) and working capital. The loan facility has 10 years period, including availability period of 3 years, and repayable through quarterly installment starting in 2022. The loan bears annual interest rate at certain margin above the rate determined by LPS. This loan jointly with the co-borrower loan obtained by the Company from Mandiri are collateralized by certain landlots and buildings owned by the Company, CR, AKCS, CWR, and CTB (Note 8). AKCS, CWR and CTB are subsidiaries of CR. The outstanding loan from this facility amounted to Rp479,840 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp559,840).

Pada tanggal 22 Maret 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman *co-borrower* dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp200.000 yang digunakan untuk modal kerja proyek CitraLand City Samarinda, CitraGrand Senyiur Samarinda, CitraCity Balikpapan dan CitraLand Megah Batam. Berdasarkan surat persetujuan atas perubahan ketentuan fasilitas pinjaman *co-borrower* tanggal 11 Oktober 2019, jumlah maksimum pinjaman yang diperoleh Perusahaan diubah menjadi Rp10.000 dan sisanya diberikan kepada CGM sebesar Rp190.000. Fasilitas pinjaman tersebut berjangka waktu 10 tahun, termasuk *availability period* selama 3 tahun dan terutang melalui angsuran triwulanan mulai tahun 2022. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga yang ditetapkan LPS ditambah marjin tertentu. Pinjaman ini bersama-sama dengan pinjaman *co-borrower* yang diperoleh CR dari Mandiri dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik Perusahaan, CR, AKCS, CWR dan CTB (Catatan 8). AKCS, CWR dan CTB adalah entitas anak CR. Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp114.000 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp152.000).

On March 22, 2019, the Company obtained co-borrower loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp200,000 which to be used for working capital of projects CitraLand City Samarinda, CitraGrand Senyiur Samarinda, CitraCity Balikpapan and CitraLand Megah Batam. Based on the amendment letter of co-borrower dated October 11, 2019, the maximum amount obtained by the Company changed to the amount of Rp10,000 and the remaining amount of Rp190,000 provided to CGM. The loan facility has 10 years period, including availability period of 3 years, and repayable through quarterly installment starting in 2022. The loan bears annual interest rate at certain margin above the rate determined by LPS. This loan jointly with the co-borrower loan obtained by CR from Mandiri are collateralized by certain landlots and buildings owned by the Company, CR, AKCS, CWR and CTB (Note 8). AKCS, CWR and CTB are subsidiaries of CR. The outstanding loan from this facility amounted to Rp114,000 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp152,000).

Pada tanggal 22 Maret 2019, CRM, entitas anak dari CRS, memperoleh fasilitas pinjaman *co-borrower* dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp400.000 yang digunakan untuk melunasi pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, *capital expenditure* dan modal kerja. Fasilitas pinjaman tersebut berjangka waktu 10 tahun, termasuk *availability period* selama 3 tahun dan terutang melalui angsuran triwulanan mulai tahun 2022. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar suku bunga yang ditetapkan LPS ditambah marjin tertentu. Pinjaman ini dijamin dengan tanah, bangunan dan peralatan medis rumah sakit Ciputra Hospital yang berlokasi di CitraRaya Tangerang dan CitraGarden City Jakarta (Catatan 13) dan gadai atas seluruh saham CRM. Saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp131.174 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp163.225).

On March 22, 2019, CRM, a subsidiary of CRS, obtained co-borrower loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp400,000 which will be used for repayment of loans to PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, capital expenditure and working capital. The loan facility has 10 years period, including availability period of 3 years, and repayable through quarterly installment starting in 2022. The loan bears annual interest rate at certain margin above the rate determined by LPS. This loan is collateralized by the land, building and medical equipment of the Ciputra Hospitals located in CitraRaya Tangerang and CitraGarden City Jakarta (Note 13) and pledge of all CRM's shares. The outstanding loan from this facility amounted to Rp131,174 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp163,225).

Pada bulan Agustus 2018, CPT, entitas anak dari CSM, memperoleh fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus ("PTK") dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp900.000 yang terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche I* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp690.000 dan berjangka waktu 7,5 tahun termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 1,5 tahun sejak tanggal perjanjian kredit digunakan untuk pembiayaan modal kerja CPT dan untuk *take over* pinjaman dari PT Bank ICBC Indonesia.

- *Tranche II* dengan jumlah maksimum Rp210.000 dan berjangka waktu 8,5 tahun termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 2,5 tahun sejak tanggal perjanjian kredit digunakan untuk membiayai pembangunan gedung kantor baru proyek Ciputra International di Jakarta.

Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar suku bunga yang ditetapkan JIBOR 3 bulanan ditambah marjin tertentu. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan proyek Ciputra International, rekening penampungan (*escrow accounts*) (Catatan 8 dan 10) dan *corporate guarantees* dari CBP dan PT Puri Sarana Damai, pihak ketiga, keduanya pemegang saham CPT. Pada bulan Juni 2025, seluruh fasilitas pinjaman ini telah dilunasi dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir. Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar RpNihil pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp459.862).

In August 2018, CPT, a subsidiary of CSM, obtained special-purpose loan ("PTK") from Mandiri with a maximum amount Rp900,000 which consists of 2 tranches as follows:

- Tranche I with maximum amount of Rp690,000 and has credit period of 7.5 years including availability period and grace period of 1.5 years since the loan agreement date to be used to finance the working capital of CPT and to take over of loan facility from PT Bank ICBC Indonesia.

- Tranche II with maximum amount of Rp210,000 and has credit period of 8.5 years including availability period and grace period of 2.5 years since the loan agreement date to be used to finance the development of new office tower of Ciputra International project in Jakarta.

The loan bears annual floating interest rate at certain margin above the rate determined by three-month period JIBOR. The loan is collateralized by the land and building of Ciputra International project, escrow accounts (Notes 8 and 10) and corporate guarantees from CBP and PT Puri Sarana Damai, third party, both CPT's shareholders. In June 2025, this loan facility has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended. The outstanding loan from this facility amounted to RpNil as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp459,862).

PT Bank HSBC Indonesia ("HSBC")

Pada bulan November 2024, SNIP memperoleh fasilitas *green term-loan* dari HSBC dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp950.000 yang digunakan untuk melunasi fasilitas *term-loan* yang diperoleh dari BNI yang digunakan untuk membiayai proyek CiputraWorld 2 Jakarta. Fasilitas pinjaman ini berjangka waktu 7 tahun dan dapat diperpanjang untuk 3 tahun kemudian dan dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan yang ditetapkan oleh pihak HSBC, yang berkisar antara 5,37% sampai dengan 6,73% pada tahun 2025 dan 2024. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu persediaan dan properti investasi dari proyek Ciputra World 2 Jakarta (Catatan 8 dan 14), saham SNIP yang dimiliki Perusahaan dan *corporate guarantee* dari Perusahaan. Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp918.954 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp928.454).

PT Bank HSBC Indonesia ("HSBC")

In November 2024, SNIP obtained green term loan facility from HSBC with a maximum amount of Rp950,000 to be used to refinance SNIP's term-loan facility obtained from BNI which was used to finance CiputraWorld 2 Jakarta project. The loan has 7 years tenor with option to extend for subsequent 3 years and bears interest at the annual floating rate to be determined by HSBC, ranging from 5.37% to 6.73% in 2025 and 2024. The loan is collateralized by certain land and buildings classified as inventories and investment properties of Ciputra World 2 Jakarta project (Notes 8 and 14), SNIP's shares owned by the Company and corporate guarantee from the Company. The outstanding loan from this facility amounted to Rp918,954 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp928,454).

Utang sindikasi

Pada bulan November 2021, CSN memperoleh fasilitas kredit sindikasi dari PT Bank Permata Tbk dan PT Bank DBS Indonesia dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp900.000 yang terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche* I dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp700.000
- *Tranche* II dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp200.000.

Pinjaman ini digunakan untuk melunasi kredit investasi yang diperoleh CSN dari PT Bank ICBC Indonesia dan untuk membiayai pengembangan perusahaan. Pinjaman tersebut berjangka waktu 5 tahun dan dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar 7,00% sampai dengan 7,50% pada tahun 2025 dan 2024. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap dan properti investasi CSN berupa tanah serta bangunan yang ada di atasnya (Catatan 13 dan 14), *corporate guarantee* dari Perusahaan, dan piutang usaha (Catatan 6). Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp818.375 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp827.292).

Pada bulan Mei 2017, CAG memperoleh fasilitas kredit sindikasi dari Mandiri dan PT Bank Syariah Indonesia Tbk dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp1.400.000 yang terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche* I dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp884.800
- *Tranche* II dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp515.200.

Fasilitas kredit ini telah mengalami perubahan pada tanggal 21 September 2021, antara lain mengubah jangka waktu pinjaman dari 5 tahun menjadi 10 tahun dan menyesuaikan jadwal pembayaran sesuai dengan jangka waktu pinjaman yang baru. Pinjaman ini digunakan untuk melunasi utang dari fasilitas kredit sindikasi yang diperoleh dari Mandiri dan PT Bank DKI dan untuk membiayai pengembangan proyek CiputraWorld 1 Jakarta dan dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar suku bunga yang ditetapkan LPS ditambah marjin tertentu. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap milik CAG berupa tanah beserta bangunan, peralatan dan perlengkapan yang berdiri di atasnya (CiputraWorld 1 Jakarta), yang terdiri dari pusat niaga, bangunan perkantoran, hotel, mesin dan peralatan (Catatan 13 dan 14), rekening penampungan (*escrow accounts*) dan *corporate guarantee* dari Perusahaan. Pada tanggal 30 September 2025, seluruh fasilitas kredit ini telah dilunasi dengan menggunakan pinjaman yang diperoleh dari BNI, dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir. Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar RpNihil pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp1.145.067).

Syndication loans

In November 2021, CSN obtained syndicated credit facility from PT Bank Permata Tbk and PT Bank DBS Indonesia with maximum amount Rp900,000 which consist of 2 tranches as follows:

- Tranche I with maximum amount Rp700,000
- Tranche II with maximum amount Rp200,000.

The loan was used to refinance the investment credit facility CSN obtained from PT Bank ICBC Indonesia and to finance the company development. The loan will mature in 5 years period and bears floating interest at annual interest at 7.00% to 7.50% in 2025 and 2024. The loan are collateralized by CSN's property and equipment and investment property, such as land with buildings in it (Notes 13 and 14), corporate guarantee from the Company, and trade receivables (Note 6). The outstanding loan from this facility amounted to Rp818,375 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp827,292).

In May 2017, CAG obtained syndicated credit facilities from Mandiri and PT Bank Syariah Indonesia Tbk with a maximum amount Rp1,400,000 which consist of 2 tranches as follows:

- Tranche I with maximum amount Rp884,800
- Tranche II with maximum amount Rp515,200.

The loan facility had been amended on September 21, 2021, among others to amend the loan maturity period from 5 years to 10 years and to amend the repayment schedule based on the new maturity period. The loan was used to refinance syndicated credit facilities obtained from Mandiri and PT Bank DKI and to finance the development of CiputraWorld 1 Jakarta project and will bore annual interest floating rate at certain margin above the rate determined by LPS. The loans are collateralized by CAG's property and equipment such as land and the buildings, furniture and fixtures standing on it (CiputraWorld 1 Jakarta), which consist of the mall, office tower, hotel, machinery and equipment (Notes 13 and 14), escrow accounts and corporate guarantee from the Company. On September 30, 2025, these credit facilities have been fully repaid with loan obtained from BNI, and subsequently, the loan facilities have ended. The outstanding loan from this facility amounted to RpNil as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp1,145,067).

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA")

Pada tanggal 11 April 2019, WWR, entitas anak dari CNUS, dan BCA melakukan perubahan atas fasilitas kredit investasi, antara lain mengatur perubahan jumlah maksimum pinjaman menjadi Rp650.000 yang terbagi dalam 2 fasilitas, yang akan digunakan untuk penyelesaian pembangunan pusat niaga perluasan CiputraWorld Surabaya Tahap 2 dan *refinancing* fasilitas kredit yang sudah ada. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan berkisar antara 7,00% sampai dengan 7,25% pada tahun 2025 dan 2024, dan berjangka waktu 10 tahun, termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 2 tahun. Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan pusat niaga CiputraWorld Surabaya Tahap 1 (Catatan 14), *negative pledge* atas pusat niaga CiputraWorld Surabaya Tahap 2 serta piutang usaha yang akan diperoleh dari pusat niaga yang dibiayai. Fasilitas ini telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan perubahan terakhir antara lain memperpanjang *availability period* dan masa tenggang pinjaman tersebut. Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp535.365 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp594.600).

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA")

On April 11, 2019, WWR, a subsidiary of CNUS, and BCA has entered into amendment of the investment credit facility, among others, to change the maximum amount to become Rp650,000 consisting of 2 facilities, used to finance the extention of mall CiputraWorld Surabaya Phase 2 and refinance the existing credit facility. The credit facilities bear interest at annual floating rate ranging from 7.00% to 7.25% in 2025 and 2024, and have 10 years period, including availability period and grace period of 2 years. This loan facilities is collateralized by land of building of mall CiputraWorld Surabaya Phase 1 (Note 14), negative pledge of mall CiputraWorld Surabaya Phase 2 and trade receivables from the financed mall. The loan facility has been amended several times, with the latest amendment among others to extend the availability period and grace period of this facility. The outstanding loan from this facility amounted to Rp535,365 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp594,600).

PT Bank Permata Tbk ("Permata")

Pada tanggal 31 Mei 2021, CSM memperoleh fasilitas term loan dari Permata dengan pagu pinjaman sebesar Rp425.000 yang digunakan untuk melunasi fasilitas kredit investasi CSM yang diperoleh dari PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Fasilitas pinjaman ini dikenakan tingkat bunga tahunan berkisar antara 7,75% sampai dengan 8,35% pada tahun 2025 dan 2024, dan berjangka waktu 5 tahun (Catatan 44). Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan pusat niaga dan hotel Ciputra Semarang (Catatan 13 dan 14), piutang usaha (Catatan 6) dan *escrow account* (Catatan 10). Saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp355.504 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp409.908).

PT Bank Permata Tbk ("Permata")

On May 31, 2021, CSM obtained a term loan facility from Permata with total maximum amount of Rp425,000 which was used to refinance CSM's investment credit facility obtained from PT Bank Maybank Indonesia Tbk. The credit facility bears interest at annual rate ranging from 7.75% to 8.35% in 2025 and 2024, and will mature in 5 years period (Note 44). This loan is collateralized by land and building of shopping centre and Ciputra Semarang hotel (Notes 13 and 14), trade receivables (Note 6) and escrow accounts (Note 10). The outstanding loan from this facility amounted to Rp355,504 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp409,908).

PT Bank OCBC NISP Tbk ("NISP")

Pada tanggal 7 Maret 2018, PT Ciputra Victory Mitra ("CVM"), entitas anak dari CGM memperoleh fasilitas pinjaman dari NISP dengan jumlah pagu pinjaman sebesar Rp175.000 terdiri dari 3 *tranche,* yang telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan perubahan terakhir pada tanggal 9 Maret 2021, diantaranya mengenai jumlah pagu fasilitas sebagai berikut:

- *Tranche* 1 dengan pagu pinjaman Rp47.213
- *Tranche* 2 dengan pagu pinjaman Rp40.246
- *Tranche* 3 dengan pagu pinjaman Rp42.253

PT Bank OCBC NISP Tbk ("NISP")

On March 7, 2018, PT Ciputra Victory Mitra ("CVM"), a subsidiary of CGM, obtained a loan facility from NISP with total maximum amount of Rp175,000 consisting of 3 tranches, which had been amended several times, with the latest amendment on March 9, 2021, among others related to the maximum amount as follows:

- Tranche 1 with maximum amount of Rp47,213
- Tranche 2 with maximum amount of Rp40,246
- Tranche 3 with maximum amount of Rp42,253

Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk pembiayaan proyek CVM. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan bunga mengambang sebesar *base lending rate* NISP dan berjangka waktu 6 tahun dengan masa tenggang selama 1 tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan Apartemen Vida View (Catatan 8). Pada bulan Januari 2025, seluruh fasilitas pinjaman ini telah dilunasi dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir. Saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar RpNihil pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp4.654).

This loan facility is used for CVM's project financing. The credit facility bears floating interest of NISP's base lending rate and will mature in 6 years period with 1 year grace period. This loan is collateralized by land and buildings of Vida View apartment (Note 8). In January 2025, this loan facility has been fully paid, and subsequently, the loan facility has ended. The outstanding loan from this facility amounted to RpNil as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp4,654).

Berdasarkan perjanjian-perjanjian utang bank tersebut di atas, Grup harus mematuhi batasan-batasan tertentu, antara lain untuk memperoleh persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman sebelum melakukan transaksi-transaksi tertentu seperti mengadakan penggabungan usaha, pengambilalihan, likuidasi atau perubahan status serta Anggaran Dasar, pembayaran kembali pinjaman dari pemegang saham, perubahan aktivitas utama, dan pembayaran dividen, serta harus memenuhi rasio-rasio keuangan tertentu.

Under the above bank loan agreements, the Group is subject to various covenants, among others, to obtain written approval from the lenders before entering into certain transactions such as mergers, takeovers, liquidation or change in status, change in the Articles of Association, repayment of loans obtained from the stockholders, change in core business activities, and payments of dividends, and to the requirement to maintain certain financial ratios.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup telah memenuhi semua persyaratan pinjaman-pinjaman jangka panjang tersebut di atas.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group has complied with all covenants of the above-mentioned long-term borrowings.

16. UTANG USAHA / 16. TRADE PAYABLES

Saldo utang usaha sebesar Rp1.255.842 pada tanggal 31 Desember 2025 (31 Desember 2024: Rp1.391.321) merupakan utang kepada berbagai pemasok pihak ketiga. Seluruh utang usaha tidak dijaminkan.

The balance of trade payable amounting to Rp1,255,842 as of December 31, 2025 (December 31, 2024: Rp1,391,321) represents payables to various third party suppliers. All of the trade payables are unsecured.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, semua utang usaha Grup dalam mata uang Rupiah.

As of December 31, 2025 and 2024, all of the Group's trade payables are denominated in Rupiah.

17. UTANG LAIN-LAIN / 17. OTHER PAYABLES

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Jaminan untuk pengurusan sertifikat kepemilikan	610.281	629.946	Deposits for ownership certificates processing arrangement
Utang mitra usaha operasi bersama (Catatan 42j)	239.964	164.215	Joint operation partner payables (Note 42j)
Uang jaminan penghuni	66.645	84.213	Deposits from residents
Uang jaminan pembeli kaveling	16.338	13.108	Deposits from landlots buyers
Sea Investment One Pte. Ltd. (SEA1)	20.807	29.098	Sea Investment One Pte. Ltd. (SEA1)
PT Batama Nusa Permai	41.673	41.673	PT Batama Nusa Permai
Lain-lain	103.090	113.204	Others
Jumlah	1.098.798	1.075.457	Total

Utang kepada SEA1 merupakan utang atas akuisisi CMM (Catatan 42). Utang kepada PT Batama Nusa Permai merupakan utang terkait perusahaan patungan CSS (Catatan 42).

Lain-lain merupakan liabilitas yang diakui untuk utang jasa administrasi, asuransi, dan utang non-usaha lainnya.

Payable to SEA1 represents the payable of the CMM's acquisition (Note 42). Payable to PT Batama Nusa Permai represents the payable relating to CSS joint venture (Note 42).

Others represents liabilities recognized for administrative service payables, insurance, and other non-trade payable.

18. BEBAN AKRUAL / 18. ACCRUED EXPENSES

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Iklan dan promosi	149.878	82.567	Advertising and promotion
Bunga	70.472	66.131	Interest
Gaji dan tunjangan	40.555	37.365	Salaries and allowances
Listrik, air, dan telepon	15.173	14.049	Electricity, water, and telephone
Jasa manajemen	11.535	4.549	Management Fee
Jasa profesional	4.997	5.469	Professional fees
Perbaikan dan pemeliharaan	3.781	3.822	Repair and maintenance
Lain-lain	63.731	69.065	Others
Jumlah	360.122	283.017	Total

Lain-lain antara lain merupakan akrual bagi hasil kepada mitra usaha dan komisi.

Others represent accrual for partner sharing arrangements and commission.

19. PERPAJAKAN / 19. TAXATION

a. Pajak dibayar di muka terdiri dari: / a. Prepaid taxes consist of the following:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Pajak pertambahan nilai ("PPN")	648.655	532.330	Value added tax ("VAT")
Pajak final	200.314	270.815	Final tax
Pajak penghasilan lain	18.326	18.439	Others income tax
Jumlah	867.295	821.584	Total

b. Utang pajak terdiri dari: / b. Taxes payable consist of the following:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Pajak penghasilan:			Income taxes:
Pasal 4(2)	10.637	12.580	Article 4(2)
Pasal 21	3.854	4.922	Article 21
Pasal 22	171	-	Article 22
Pasal 23	9.073	4.154	Article 23
Pasal 25/29	9.427	23.087	Articles 25/29
Pasal 26	927	769	Article 26
Pajak final	20.821	21.868	Final tax
PPN	20.914	39.260	VAT
Pajak pembangunan I	5.489	5.649	Development tax I
Lain-lain	4	25	Others
Jumlah	81.317	112.314	Total

c. Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan, seperti yang disajikan dalam laba rugi dan taksiran rugi fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut:

c. A reconciliation between profit before final and income tax, as shown in the profit or loss and estimated tax losses of the Company is as follows:

	2025	2024	
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	3.201.755	2.705.721	Profit before final and income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Laba sebelum pajak penghasilan unit yang menghitung sendiri pajaknya	(624)	(328)	Profit before income tax of units who do tax self-assessment
Laba Entitas Anak sebelum pajak penghasilan dan dampak dari eliminasi konsolidasi antar perusahaan	(1.886.852)	(1.965.238)	Profit before income tax of Subsidiaries and reversal of intercompany consolidation eliminations
Laba Perusahaan sebelum pajak penghasilan	1.314.279	740.155	Profit before income tax attributable to the Company
Bagian Perusahaan atas laba neto Entitas Anak	(929.532)	(665.122)	Equity of the Company in net income of Subsidiaries
Pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final:			Profit already subjected to final taxes:
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	(51.413)	(79.932)	Transfer of rights on land and/or buildings
Pendapatan sewa	(7.359)	(8.208)	Rent revenue
Pendapatan bunga	(12.474)	(9.788)	Interest income
Pendapatan lain-lain	(645.307)	(323.755)	Other income
Beban sehubungan dengan pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	54.094	74.108	Expense related to income already subjected to final taxes
Beban pajak	23.713	26.001	Tax expense
Beban penyusutan	(43)	86	Depreciation
Beban yang tidak dapat dikurangkan	45.022	19.382	Non-deductible expenses
Rugi fiskal Perusahaan	(209.020)	(227.073)	Tax Loss of the Company
Saldo akumulasi rugi fiskal awal tahun	(641.169)	(527.243)	Tax loss carry forward at beginning of the year
Rugi fiskal kadaluarsa	128.724	113.147	Tax loss expired
Saldo akumulasi rugi fiskal akhir tahun	(721.465)	(641.169)	Tax loss carry forward at end of the year

Akumulasi rugi fiskal dapat digunakan maksimal 5 tahun. Perusahaan memutuskan untuk tidak mengakui aset pajak tangguhan dari saldo rugi fiskal karena ketidakpastian pemulihan nilainya di masa yang akan datang sebelum manfaatnya berakhir.

Tax losses carry-forward can be used for up to a maximum of 5 years. The Company decided not to recognize deferred tax assets on tax losses carry-forward due to the uncertainty in their recoverability in the near future before their benefits expire.

d. Beban pajak penghasilan - neto terdiri atas:

d. Income tax expense - net consists of:

	2025	2024	
Kini			Current
Non-final			Non-final
Entitas anak	(49.961)	(64.600)	Subsidiaries
Tangguhan			Deferred
Entitas anak	398	(1.263)	Subsidiaries
Beban pajak penghasilan - neto	(49.563)	(65.863)	Income tax expense - net

e. Pajak final terdiri atas:

e. Final tax consists of:

	2025	2024	
Final			Final
Perusahaan	(1.821)	(2.861)	The Company
Entitas anak	(332.782)	(309.029)	Subsidiaries
Beban pajak penghasilan - neto	(334.603)	(311.890)	Income tax expense - net

f. Pajak tangguhan terdiri atas:

f. Deferred tax consists of:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Aset pajak tangguhan - neto	7.506	8.466	Deferred tax assets - net
Liabilitas pajak tangguhan - neto	(28.511)	(29.463)	Deferred tax liabilities - net

Manajemen berpendapat bahwa aset pajak tangguhan di atas dapat dipulihkan kembali melalui penghasilan kena pajak di masa yang akan datang.

The management believes that the above deferred tax assets are fully recoverable through future taxable income.

g. Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan yang dihitung dengan mengalikan laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan Perusahaan dengan tarif pajak 19% dan beban pajak penghasilan pada laba rugi adalah sebagai berikut:

g. A reconciliation between income tax expense computed by multiplying the income before final and income tax attributable to the Company by 19% and net income tax expense as shown in the profit or loss is as follows:

	2025	2024	
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	3.201.755	2.705.721	Profit before final and income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Rugi sebelum pajak penghasilan unit yang menghitung sendiri pajaknya	(624)	(328)	Loss before income tax of units who do tax self-assessment
Laba Entitas Anak sebelum pajak penghasilan dan dampak dari eliminasi konsolidasi antar perusahaan	(1.886.852)	(1.965.238)	Profit before income tax of Subsidiaries and reversal of intercompany consolidation eliminations
Laba Perusahaan sebelum pajak penghasilan	1.314.279	740.155	Profit before income tax attributable to the Company
Beban pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	249.713	140.629	Income tax expense at the applicable tax rate
Perbedaan tetap dan temporer neto dengan tarif pajak yang berlaku	(289.427)	(183.773)	Net permanent and temporary differences at the applicable tax rate
Pajak tangguhan yang tidak diakui atas estimasi rugi fiskal	39.714	43.144	Unrecognized deferred tax assets arising from estimated tax loss
Beban pajak penghasilan Perusahaan tahun berjalan	-	-	Current income tax expense - Company

	2025	2024	
Beban pajak penghasilan			Income tax expense
Perusahaan			The Company
Non-final	-	-	Non-final
Tangguhan	-	-	Deferred
Entitas anak			Subsidiaries
Non-final	(49.961)	(64.600)	Non-final
Tangguhan	398	(1.263)	Deferred
Beban pajak penghasilan - neto	(49.563)	(65.863)	Income tax expense - net

h. Hasil pemeriksaan pajak

Perusahaan

Pada bulan April 2024, Perusahaan menerima sejumlah surat ketetapan pajak (SKP) untuk tahun pajak 2019. Berdasarkan SKP tersebut, rugi fiskal Perusahaan tahun 2019 dikoreksi sebesar Rp113.147, dan terdapat kurang bayar atas pajak penghasilan pasal 21, 4(2), 23, 26 dan PPN, dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp2.642. Perusahaan telah membayar tagihan pajak tersebut pada bulan Mei 2024.

Entitas Anak

Pada bulan Agustus 2020, CSM menerima sejumlah Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (“SKPKB”), Surat Ketetapan Pajak Nihil (“SKPN”), dan Surat Tagihan Pajak (“STP”) untuk Bea Materai, pajak penghasilan PPh 4(2), 21, 23, 26, 29, dan PPN untuk tahun pajak 2016, masa Pajak Desember 2019, dan April 2020, dengan jumlah keseluruhan Rp3.508, dimana CSM telah membayar seluruh tagihan pajak tersebut pada tahun 2020, yang dibebankan ke laba rugi tahun berjalan, dan mengajukan keberatan atas sebagian tahun pajak sebesar Rp2.285. Pada tanggal 2 September 2021, sebagian keberatan pajak CSM dikabulkan dan selanjutnya pada bulan Desember 2021, CSM telah menerima pengembalian atas tagihan yang telah dibayarkan sebesar Rp1.002, dan mengajukan banding atas hasil keberatan Pajak PPh Badan Tahun 2016. Pada bulan April 2024, keberatan tersebut telah dikabulkan, kecuali sejumlah Rp10 yang ditolak.

Pada bulan Desember 2022, CSM menerima SKPKB pajak penghasilan pasal 29 untuk tahun pajak 2017, dengan jumlah keseluruhan Rp1.842, dimana CSM telah membayar seluruh tagihan pajak tersebut pada bulan Maret 2023, yang sebagian dibebankan ke laba rugi periode berjalan dan mengajukan keberatan sebesar Rp1.745. Pada bulan Januari 2024, sebagian keberatan tersebut telah dikabulkan sebesar Rp978.

h. Tax assessments

Company

In April 2024, the Company received several Tax Assessment Letters (SKP) for the fiscal year 2019. Based on the SKP, the Company’s tax loss for year 2019 was adjusted by Rp113,147, and there was underpayment for income tax articles 21, (4(2), 23, 26 and VAT totaling Rp2,642. The Company has paid these tax assessments in May 2024.

Subsidiaries

In August 2020, CSM received several number of Underpayment Tax Assessment Letter (“SKPKB”), Notice of Nil Tax Assessment (“SKPN”), and Notice of Tax Collection (“STP”) for Stamp Duty, income tax articles 4(2), 21, 23, 26, 29, and VAT for fiscal year 2016, tax period of December 2019, and April 2020, with a total amount of Rp3,508, of which CSM has paid all of the tax claims in 2020, which was charged to profit and loss for the year, and filed an objection to a portion of the tax year amounting to Rp2,285. On September 2, 2021, several CSM tax objection was granted and at December 2021, CSM received the refund of paid bill amounted to Rp1,002, and requested appeal of Corporate Income Tax objection for the 2016 fiscal year. In April 2024, the objection above has been partially granted, except Rp10 that has been rejected.

In December 2022, CSM received SKPKB income tax article 29 for fiscal year 2017, with a total amount of Rp1,842, of which CSM has paid all of the tax claim in March 2023, which partially was charged to profit and loss for the period, and filed an objection amounting to Rp1,745. In January 2024, the objection above has been partially granted amounted to Rp978.

20. LIABILITAS IMBALAN KERJA / 20. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Liabilitas imbalan kerja	147.745	134.936	Employee benefits liability

Grup menyelenggarakan program iuran pasti untuk seluruh karyawan yang memenuhi persyaratan. Program pensiun tersebut dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan Manulife Indonesia ("DPLKMI") yang merupakan badan hukum yang didirikan oleh PT Asuransi Manulife Indonesia. Pendirian DPLKMI telah disahkan oleh Keputusan Menteri Keuangan No. KEP-331/KM.6/2004 tanggal 9 Agustus 2004.

The Group has a defined contribution plan covering substantially all of its eligible employees. The plan is administered by Dana Pensiun Lembaga Keuangan Manulife Indonesia ("DPLKMI") which is a statutory body established by PT Asuransi Manulife Indonesia. The establishment of DPLKMI has been approved by the Ministry of Finance in its decree No. KEP-331/KM.6/2004 dated August 9, 2004.

Grup mencatat liabilitas imbalan kerja sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2020 ("UU 11/2020") tentang Cipta Kerja tanggal 2 November 2020 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 Tahun 2021 ("PP 35/2021") tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu ("PKWT"), Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja tanggal 2 Februari 2021. Tambahan manfaat imbalan kerja sesuai PP35/2021 tidak dilakukan pendanaan.

The Group recognizes employee benefits liability in accordance with Law of the Republic Indonesia No. 11 Year 2020 ("LL 11/2020") on Cipta Kerja dated November 2, 2020 and Government Regulation of the Republic Indonesia No. 35 Year 2021 ("PP 35/2021") on "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu ("PKWT"), Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja" dated February 2, 2021. The additional benefits under PP35/2021 are unfunded.

Jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan beban imbalan kerja neto yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ditentukan oleh aktuaris independen Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits.

The amounts recognized as long-term employee benefits liability in the consolidated statement of financial position and the net employee benefits expense in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income were determined by an independent actuary Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits.

Asumsi dasar yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

The principal assumptions used in determining the employee benefits liability are as follows:

		31 Desember/*December 31,* 2025	31 Desember/*December 31,* 2024	
Tingkat diskonto per tahun	:	6,40% per annum	7,10% per annum	Discount rate
Tingkat kenaikan upah tahunan	:	5,00% per annum	5,00% per annum	Salary incremental rate
Tingkat kematian	:	Indonesian Table of Mortality, Mortality 4 year 2019 (TMI 4)	Indonesian Table of Mortality, Mortality 4 year 2019 (TMI 4)	Mortality rate
Tingkat kecacatan	:	10% of mortality rate (TMI 4)	10% of mortality rate (TMI 4)	Disability rate
Tingkat pengunduran diri	:	7% p.a starting from 40 years old and decreasing propotionally become 0% p.a at normal retirement age	7% p.a starting from 40 years old and decreasing propotionally become 0% p.a at normal retirement age	Resignation rate
Usia pensiun normal	:	45 years old, 50 years old, 55 years old, 56 years old, and 60 years old based on Company's information for each employee	45 years old, 50 years old, 55 years old, 56 years old, and 60 years old based on Company's information for each employee	Normal retirement age

Liabilitas imbalan kerja

a. Beban imbalan kerja neto

	2025	2024	
Biaya jasa kini	18.407	15.274	Current service cost
Biaya terminasi dan akuisisi aset atas transfer masuk (keluar) karyawan	22.298	12.450	Termination costs and acquisition fees of employee's transfer in (out)
Biaya bunga	9.976	8.617	Interest cost
Transfer masuk/keluar - neto	(1.852)	(1.019)	Transfer in/out - net
Biaya jasa lalu:			Past service cost:
Amandemen	-	(309)	Amendment
Kurtailmen	(12.266)	(3.849)	Curtailment
Penghasilan bunga dari:			Interest income from:
Aset program pensiun	(2.992)	(3.159)	Pension plan asset
Dampak batasan aset	(397)	(426)	Effect of asset ceiling
Beban imbalan kerja - bersih	33.174	27.579	Employee benefits expense - net

Beban imbalan kerja telah dibebankan pada operasi tahun berjalan.

Employee benefit liability

a. Net employee benefits expense

The employment benefits expense were charged to current year operations.

b. Liabilitas imbalan kerja jangka panjang

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Nilai kini dari liabilitas imbalan pasti	181.987	178.054	Present value of defined benefit obligation
Nilai wajar aset program pensiun	(38.441)	(48.708)	Fair value of plan assets
Dampak batasan aset	4.199	5.590	Effect of asset ceiling
Liabilitas imbalan kerja	147.745	134.936	Employee benefits liability

b. Long-term employee benefits liability

c. Mutasi nilai kini dari liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Saldo awal tahun	178.054	149.886	Balance at beginning of year
Biaya jasa kini	18.407	15.274	Current service cost
Biaya jasa lalu:			Past service cost:
Amandemen	-	(309)	Amendment
Kurtailmen	(12.266)	(3.849)	Curtailment
Beban bunga	9.976	8.617	Interest cost
Transfer masuk/keluar - neto	(1.852)	(1.019)	Transfer in/out - net
Pembayaran manfaat secara langsung selama tahun berjalan	(2.230)	(2.615)	Direct payments during the year
Pembayaran manfaat dari aset program pensiun	(21.496)	(8.784)	Benefits paid from plan assets
Kerugian aktuarial atas:			Actuarial loss due from:
Efek perubahan asumsi	9.145	16.844	Changes in financial assumption
Penyesuaian pengalaman	4.249	4.009	Experience adjustments
Saldo akhir tahun	181.987	178.054	Balance at end of year

c. The movements of present value of defined benefit obligation are as follows:

d. Mutasi nilai wajar dari aset program pensiun adalah sebagai berikut:

d. The movements in fair value of plan assets are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Saldo awal tahun	48.708	49.919	Balance at beginning of year
Kontribusi tahun berjalan	29.196	16.456	Contributions during the year
Penghasilan bunga	2.992	3.159	Interest income
Pembayaran manfaat	(42.334)	(19.784)	Benefits paid from plan assets
Kerugian aset program	(121)	(1.042)	Loss on plan asset
Saldo akhir tahun	38.441	48.708	Balance at end of year

Kategori-kategori utama dari aset program pensiun sebagai persentase dari nilai wajar total aset program dana pensiun adalah 70% di portofolio pasar uang, 20% di portofolio pendapatan tetap, dan 10% di portofolio saham.

The major categories of pension plan assets as a percentage of the fair value of the total plan assets are 70% money market portfolio, 20% fixed income portfolio, and 10% investment in stocks portfolio.

Jatuh tempo liabilitas imbalan kerja sesuai PP 35/2021 yang tidak didiskontokan adalah sebagai berikut:

The maturity of undiscounted employee benefits liability according to PP 35/2021 are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Di bawah 1 tahun	19.341	32.367	Below 1 year
2-5 tahun	94.553	77.975	2-5 years
6-10 tahun	122.418	127.305	6-10 years
>10 tahun	612.518	540.918	>10 years

Durasi rata-rata kewajiban manfaat pasti di akhir periode pelaporan masing-masing adalah 9,15 tahun (2024: 9,46 tahun) untuk Grup.

The average duration of the defined benefits plan obligation at the end of reporting period is 9.15 years (2024: 9.46 years) for the Group.

Analisa sensitivitas kuantitatif untuk liabilitas imbalan kerja sesuai PP 35/2021 atas asumsi-asumsi yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The quantitative sensitivity analysis of employee benefits liability according to PP 35/2021 for significant assumptions as of December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	31 Desember/December 31, 2025				
	Tingkat diskonto/ Discount rates		Kenaikan gaji di masa depan/ Future salary increases		
	Persentase/ Percentage	Pengaruh nilai kini atas liabilitas imbalan kerja/ Effect on present value of employee benefits liability	Persentase/ Percentage	Pengaruh nilai kini atas liabilitas imbalan kerja/ Effect on present value of employee benefits liability	
Kenaikan	1%	(10.477)	1%	12.822	Increase
Penurunan	(1%)	11.693	(1%)	(11.707)	Decrease

	31 Desember/December 31, 2024				
	Tingkat diskonto/ Discount rates		Kenaikan gaji di masa depan/ Future salary increases		
	Persentase/ Percentage	Pengaruh nilai kini atas liabilitas imbalan kerja/ Effect on present value of employee benefits liability	Persentase/ Percentage	Pengaruh nilai kini atas liabilitas imbalan kerja/ Effect on present value of employee benefits liability	
Kenaikan	1%	(9.042)	1%	11.222	Increase
Penurunan	(1%)	10.072	(1%)	(10.261)	Decrease

Manajemen berkeyakinan bahwa liabilitas imbalan kerja karyawan telah cukup sesuai dengan yang disyaratkan oleh PP 35/2021.

Management believes that the employee benefits liability is sufficient in accordance with the requirements of the PP 35/2021.

21. LIABILITAS KONTRAK / 21. CONTRACT LIABILITIES

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Uang muka yang diterima dari pihak ketiga untuk:			Downpayments received from third parties for:
Penjualan atas tanah dan bangunan	7.600.203	10.508.495	Sale of land and buildings
Penjualan apartemen dan lainnya	227.927	510.129	Sale of apartments and others
Jumlah	7.828.130	11.018.624	Total

Liabilitas kontrak disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut:

Contract liabilities are presented in the consolidated statement of financial position as follows:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Liabilitas kontrak jangka pendek	7.144.700	9.283.648	Current contract liabilities
Liabilitas kontrak jangka panjang	683.430	1.734.976	Non-current contract liabilities
Jumlah	7.828.130	11.018.624	Total

Seluruh liabilitas kontrak yang diterima Grup adalah dalam mata uang Rupiah.

All of the contract liabilities by the Group are denominated in Rupiah.

22. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA / 22. UNEARNED REVENUES

Rincian pendapatan diterima di muka dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The details of unearned revenues received from third parties are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Sewa ruang pusat niaga dan kawasan komersial	179.096	159.438	Rental of shopping center and commercial areas
Sewa kantor	20.128	33.632	Rental of office
Lain-lain	43.019	38.830	Others
Jumlah	242.243	231.900	Total

Lain-lain terutama terdiri dari pendapatan diterima di muka atas sewa *ballroom* hotel.

Others mainly consists of unearned revenues received from rental of hotel ballroom.

Seluruh pendapatan diterima di muka yang diterima Grup adalah dalam mata uang rupiah.

All of the unearned revenues received by the Group are denominated in rupiah.

23. UANG JAMINAN PENYEWA / 23. TENANTS' DEPOSITS

Akun ini terutama merupakan uang jaminan penyewa pusat niaga dan kawasan komersial yang akan dikembalikan pada saat berakhirnya masa sewa dengan persyaratan tertentu.

This account mainly represents deposits received from tenants of shopping centers and commercial areas which will be returned upon the lease completion under certain terms and conditions.

24. WESEL BAYAR / 24. NOTES PAYABLE

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Nilai nominal			Face value
Wesel 2026	1.960.285	1.787.901	Notes 2026
Biaya emisi ditangguhkan	(653)	(8.220)	Deferred issuance costs
Bersih	1.959.632	1.779.681	Net

Perusahaan menerbitkan Wesel 2026 dengan nilai nominal sebesar SGD150.000.000 (nilai penuh) dari jumlah nilai program yang berjumlah sebesar SGD400.000.000 (nilai penuh) yang terdaftar pada Bursa Efek Singapura dengan The Bank of New York Mellon, Cabang Singapura, pihak ketiga, bertindak selaku wali amanat, dengan rincian sebagai berikut:

The Company issued Notes 2026 at a par value amounting to SGD150,000,000 (full amount) of SGD400,000,000 (full amount) programme size which was listed at Singapore Exchange Listing with The Bank of New York Mellon, Singapore Branch, third party, as the trustee, with details as follows:

Wesel 2026/ Notes 2026	Nilai nominal/ face value (nilai penuh/ full amount)	Jangka waktu/tenor: Tanggal penerbitan/ issuance date	Jangka waktu/tenor: Jatuh tempo/ due date
Seri 1/Series 1	SGD 100.000.000	02/02/2021	02/02/2026
Seri 2/Series 2	SGD 25.000.000	11/02/2021	02/02/2026
Seri 3/Series 3	SGD 25.000.000	05/03/2021	02/02/2026
Jumlah/Total	SGD 150.000.000		

Penerbitan Wesel 2026 tersebut ditujukan untuk melunasi Wesel 2021. Wesel 2026 tersebut merupakan kewajiban tanpa jaminan dan tidak memiliki persyaratan pemeringkatan. Bunga terutang setiap enam bulan pada tanggal 2 Februari dan 2 Agustus dengan tingkat suku bunga tetap sebesar 6% per tahun. Wesel 2026 tersebut mendapat penilaian peringkat BB- (*stable*) dari Fitch Ratings, yang telah berakhir pada tanggal 30 September 2024.

The proceeds from the issuance of Notes 2026 was used to refinance Notes 2021. Notes 2026 constitute an unsecured obligation and have no rating requirement. Interest is payable semiannually on every February 2 and August 2 with fixed interest rate of 6% annually. Notes 2026 received the rating of BB- (stable) from Fitch Ratings, which has ended on September 30, 2024.

Perusahaan diwajibkan untuk memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku seperti persyaratan yang tidak boleh dilakukan, mempertahankan persyaratan keuangan, dan persyaratan lainnya yang tercantum dalam Perjanjian Perwaliamanatan. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah memenuhi semua syarat dan ketentuan tersebut.

The Company has to comply with terms and conditions such as negative pledge, maintaining financial covenant, and other covenants in the trust deed. As of December 31, 2025 and 2024, the Company has fulfilled all terms and conditions.

Wesel 2026 telah dilunasi pada saat jatuh temponya (Catatan 44).

Notes 2026 were settled on the maturity date (Note 44).

25. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF / 25. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

	31 Desember 2025/December 31, 2025			
	Jumlah nosional/ Notional amount	Aset derivatif/ Derivative assets	Liabilitas derivatif/ Derivative liabilities	
	SGD			
Instrumen:				Instrument:
Terkait wesel 2026	150	75.000	-	Related to Notes 2026

	31 Desember 2024/December 31, 2024			
	Jumlah nosional/ Notional amount	Aset derivatif/ Derivative assets	Liabilitas derivatif/ Derivative liabilities	
	SGD			
Instrumen:				Instrument:
Terkait wesel 2026	150	33.264	-	Related to Notes 2026

Pada bulan Februari 2024, Perusahaan dan Deutsche Bank AG, Cabang Jakarta (DBJKT) menandatangani perjanjian *Call Spread* (Perjanjian) dengan nilai nosional sebesar SGD150.000.000 (nilai penuh) untuk *spread* antara Rp12.127 (*lower strike*) dan Rp12.627 (*upper strike*) (nilai penuh), yang berlaku efektif sejak tanggal 2 Februari 2024, dengan premi sebesar 0,87% per tahun yang terhutang setiap tanggal 2 Februari dan 2 Agustus sampai dengan berakhirnya waktu Perjanjian pada tanggal 2 Februari 2026 (Catatan 44).

In February 2024, the Company and Deutsche Bank AG Jakarta Branch (DBJKT) entered into a call spread contract (Agreement) with notional amount of SGD150,000,000 (full amount) with spread between Rp12,127 (lower strike) and Rp12,627 (upper strike) (full amount), effective February 2, 2024, with the premium of 0.87% per annum payable every February 2 and August 2 until the Agreement expires on February 2, 2026 (Note 44).

26. MODAL SAHAM / 26. CAPITAL STOCK

Susunan pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's shareholders as of December 31, 2025 and 2024 was as follows:

	31 Desember 2025 dan 2024 / December 31, 2025 and 2024			
Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham/ *Number of Shares*	Persentase Pemilikan/ *Percentage of Ownership*	Jumlah Modal Disetor/ *Total Paid-up Capital*	Name of Shareholders
		%		
PT Sang Pelopor	9.882.123.998	53,31%	2.470.531	PT Sang Pelopor
Lain-lain (masing-masing dengan pemilikan kurang dari 5%):				Others (each below 5% ownership):
Manajemen:				Management:
Harun Hajadi	14.399.560	0,08%	3.600	Harun Hajadi
Nanik J. Santoso	857.039	0,00%	214	Nanik J. Santoso
Tulus Santoso	355.237	0,00%	89	Tulus Santoso
Sutoto Yakobus	174.942	0,00%	44	Sutoto Yakobus
Masyarakat	8.637.784.479	46,60%	2.159.446	Public
Jumlah	18.535.695.255	100%	4.633.924	Total

Pembentukan saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya

Dalam rangka memenuhi Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007, yang mengharuskan perusahaan-perusahaan secara bertahap mencadangkan sekurang-kurangnya 20% dari modal yang ditempatkan sebagai cadangan dana umum, para pemegang saham menyetujui pencadangan sebagian dari saldo laba Perusahaan sebagai cadangan dana umum sebesar Rp1.000 masing-masing pada tahun 2025 dan 2024 yang diputuskan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ("RUPS") tanggal 17 Juni 2025 dan 19 Juni 2024.

Appropriation of retained earnings

In compliance with Corporation Law No. 40 Year 2007, which requires companies to set aside, on a gradual basis, an amount equivalent to at least 20% of their subscribed capital as general reserve, the stockholders approved the partial appropriation of the Company's retained earnings as general reserve amounting to Rp1,000 each in 2025 and 2024, which were declared during the Annual General Meeting of Stockholders ("AGMS") held on June 17, 2025 and June 19, 2024, respectively.

Pembagian dividen

Berdasarkan keputusan RUPS pada tanggal 17 Juni 2025, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp24 per saham atau sebesar Rp444.857 yang berasal dari laba bersih tahun 2024.

Berdasarkan keputusan RUPS pada tanggal 19 Juni 2024, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp21 per saham atau sebesar Rp389.250 yang berasal dari laba bersih tahun 2023.

Dividend declaration

Pursuant to a resolution in the AGMS held on June 17, 2025, the stockholders approved the distribution of cash dividend of Rp24 per share or totaling Rp444,857 in respect of the 2024 net income.

Pursuant to a resolution in the AGMS held on June 19, 2024, the stockholders approved the distribution of cash dividend of Rp21 per share or totaling Rp389,250 in respect of the 2023 net income

Tambahan Modal Disetor

Tambahan modal disetor terdiri atas:

Additional Paid-in Capital

Additional paid-in capital consists of the following:

	31 Desember/ December 31, 2025 dan/*and* 2024	
Agio saham:		Premium on share capital:
Penggabungan usaha (Catatan 1b)	3.448.514	Merger transaction (Note 1b)
Dividen saham tahun 2016	104.095	Stock dividend 2016
Dividen saham tahun 2015	90.664	Stock dividend 2015
Penawaran Umum Terbatas I	7.174	Limited Public Offering I
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali:		Difference arising from restructuring transaction of entities under common control:
Transaksi ICH (Catatan 10)	14.963	ICH transaction (Note 10)
Akuisisi ACK	(39.173)	Acquisition of ACK
Akuisisi PGM	(88.055)	Acquisition of PGM
Akuisisi CLM	(3.988)	Acquisition of CLM
Akuisisi CPG, LAB, CWR, CMP, CTB, JJI dan CI	(21.845)	Acquisition of CPG, LAB, CWR, CMP, CTB, JJI and CI
Pengurangan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui penarikan saham tresuri	(27.196)	Reduction of issued and fully-paid share capital through withdrawal of treasury stock
Lain-lain (pengampunan pajak)	53.683	Others (tax amnesty)
Bersih	3.538.836	Net

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Akuisisi ACK

Pada tanggal 26 Juni 2018, CNUS mengakuisisi 60% kepemilikan di ACK melalui pembelian saham dari PT Ciputra Internasional, entitas sepengendali, dengan nilai akuisisi Rp95.913.

Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Acquisition of ACK

On June 26, 2018, CNUS acquired 60% ownership in ACK through purchase of the share ownership from PT Ciputra Internasional, entity under common control, for a total acquisition cost of Rp95,913.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Akuisisi PGM

Pada bulan Juni 2015, CNUS mengakuisisi 60% kepemilikan di PGM melalui pembelian saham dari PT Ciputra Multi Kreasi dan PT Gemaindah Intikarya, entitas sepengendali, dengan nilai akuisisi Rp240.000.

Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Acquisition of PGM

In June 2015, CNUS acquired 60% ownership in PGM through purchase of the share ownership from PT Ciputra Multi Kreasi and PT Gemaindah Intikarya, entities under common control, for a total acquisition cost of Rp240,000.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Akuisisi CLM

Pada tanggal 27 Juni 2023, CMKN, entitas anak CNUS, mengakuisisi 99,99% kepemilikan di CLM melalui pembelian saham dari PT Nugraha Mandiri Persada, entitas sepengendali, dan CRS dengan total biaya akuisisi sebesar Rp103.980.

Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Acquisition of CLM

On June 27, 2023, CMKN acquired 99,99% ownership in CLM from PT Nugraha Mandiri Persada, entity under common control, and CRS for a total acquisition cost of Rp103,980.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Lain-lain

Akun ini merupakan selisih antara nilai buku atas CPG, LAB, CWR, CMP, CTB, JJI, dan CI dengan nilai pengalihan ke CR pada tahun 2002 dan 2007.

Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Others

This account represents the difference between the book value of each of CPG, LAB, CWR, CMP, CTB, JJI, and CI with CR's acquisition price in 2002 and 2007.

Pengurangan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui penarikan saham tresuri

Akun ini merupakan selisih nilai tercatat saham tresuri dan jumlah pengurangan modal ditempatkan dan disetor penuh (penarikan saham tresuri).

Saham tresuri Perusahaan berasal dari pembelian kembali 24.608.142 lembar saham dengan biaya akuisisi Rp33.348 yang merupakan jumlah saham Odd Lot dan pemegang saham yang tidak sepakat dengan penggabungan usaha atas Perusahaan, CTRS dan CTRP (Catatan 1b).

Berdasarkan keputusan RUPS Perusahaan tanggal 27 Juli 2022, para pemegang saham menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penarikan kembali saham tresuri sebanyak 24.608.142 lembar, yang kemudian diaktakan dengan akta notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H. No. 54 tanggal 24 Januari 2023 mengenai pengurangan modal ditempatkan dan disetor penuh yang dilakukan melalui penarikan saham treasuri (Catatan 1).

Reduction of issued and fully-paid share capital through withdrawal of treasury stock

This account represents difference between the carrying amount of treasury stock and the capital reduction of issued and fully paid capital (withdrawal of treasury stock).

The Company's treasury stock derived from the repurchase of 24,608,142 shares with total acquisition costs of Rp33,348 represents Odd Lot shares and the dissenting shareholders to the merger transactions of the Company, CTRS and CTRP (Note 1b).

Pursuant to the Company's resolution in the AGMS dated July 27, 2022, the shareholders agreed the Company's plan to withdraw its treasury stock of 24,608,142 shares, which was notarized with the deed No. 54 dated January 24, 2023 of Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., concerning the reduction of the Company's issued and fully paid share capital through withdrawal of its treasury stock (Note 1).

27. SELISIH NILAI TRANSAKSI EKUITAS DENGAN KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Akun ini merupakan akumulasi dari berbagai transaksi yang mengakibatkan perubahan dalam bagian kepemilikan Perusahaan pada entitas anak tanpa mengakibatkan hilangnya pengendalian, antara lain sebagai berikut:

- Penerbitan saham baru Perusahaan kepada pemegang saham nonpengendali dari PT Ciputra Surya Tbk dan PT Ciputra Property Tbk dalam rangka penggabungan usaha pada tahun 2017 (Catatan 1b).
- Dilusi kepemilikan Perusahaan di CRS pada tahun 2016.
- Perubahan bagian Perusahaan atas nilai ekuitas CSN sebagai akibat konversi dari obligasi konversi yang dimiliki pihak ketiga menjadi saham CSN pada tahun 2003.
- Akuisisi 49% kepemilikan saham CMM (Catatan 42).
- Akuisisi 12,38% kepemilikan saham PT Ciputra Citra Trisula (CCT) pada tahun 2023.

27. DIFFERENCE IN VALUE OF EQUITY TRANSACTIONS WITH NON-CONTROLLING INTERESTS

This account represent accumulated total from various transactions that resulted in change in Company's ownership interest in subsidiaries that does not result in a loss of control, among others, as follows:

- Issuance of new shares to non-controlling shareholders of PT Ciputra Surya Tbk and PT Ciputra Property Tbk related to the merger in 2017 (Note 1b).
- Dilution of the Company's ownership in CRS in 2016.
- The change in the Company's share in the equity of CSN as a result of the conversion of convertible bonds owned by third parties into CSN's shares in 2003.
- The acquisition of 49% ownership of CMM (Note 42).
- The acquisition of 12.38% ownership of PT Ciputra Citra Trisula (CCT) in 2023.

28. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak merupakan bagian pemegang saham minoritas atas aset bersih entitas anak yang tidak seluruh sahamnya dimiliki oleh Grup. Pada tanggal 31 Desember 2025, saldo kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak sebesar Rp2.849.905 (2024: Rp2.753.955). Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, total penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali sebesar Rp153.316 (2024: Rp201.496).

Tidak terdapat entitas anak yang mempunyai saldo kepentingan nonpengendali yang material secara individual.

28. NON-CONTROLLING INTERESTS

Non-controlling interests in net assets of subsidiaries represent the share of minority shareholders in the net assets of subsidiaries that are not wholly owned by the Group. As of December 31, 2025, the balance of non-controlling interests on net assets of subsidiaries amounted Rp2,849,905 (2024: Rp2,753,955). For the year ended December 31, 2025, total comprehensive income attributable to non-controlling interest amounted to Rp153,316 (2024: Rp201,496).

There is no subsidiary that have material non-controlling interests balances individually.

29. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA / 29. SALES AND REVENUES

	2025	2024	
Penjualan neto dari:			Net sales of:
Kaveling, rumah hunian dan ruko	9.410.107	8.089.399	Landlots, residential and shophouses
Apartemen	509.147	573.591	Apartments
Kantor	340.251	246.141	Office
Sub-total	10.259.505	8.909.131	Sub-total
Pendapatan usaha:			Operating revenues:
Pelayanan kesehatan	728.165	638.516	Healthcare
Pusat niaga dan kawasan komersial (Catatan 14)	725.782	709.868	Shopping centers and commercial areas (Note 14)
Hotel	553.460	548.843	Hotels
Sewa kantor	142.754	166.170	Office leased
Lapangan golf	59.600	62.081	Golf courses
Lain-lain	147.429	152.956	Others
Sub-total	2.357.190	2.278.434	Sub-total
Jumlah pendapatan neto	12.616.695	11.187.565	Total net revenues

Grup terlibat dalam beberapa perjanjian sewa, dimana Grup mengakui pendapatan sewa berdasarkan persentase bagi hasil yang diterima oleh *tenant* Grup setiap bulannya. Sistem bagi hasil tersebut tidak akan lebih rendah dari pembayaran sewa minimum yang telah disetujui oleh Grup dan *tenant*. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat perkiraan efek keuangan yang dibuat karena manajemen berkeyakinan bahwa perhitungan sewa kontinjen tidak praktis bagi Grup.

The Group is engaged with various rental agreements, whereby the Group shall recognize rental income based on profit sharing percentage of revenues earned by the Group's tenants on a monthly basis. These profit sharing arrangements shall not go below the agreed minimum lease payments of the Group and the tenants. As of December 31, 2025 and 2024, no estimate of the financial effect is made since management believes calculation of the contingent rent is not practicable for the Group.

Termasuk di dalam penjualan neto tahun 2025 adalah pendapatan keuangan yang merupakan dampak dari komponen pendanaan signifikan berdasarkan PSAK 115 sebesar Rp561.121 (2024: Rp399.585).

Included in the 2025 net sales are the finance income representing significant financing component impact in accordance with PSAK 115 amounting to Rp561,121 (2024: Rp399,585).

Untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025, tidak terdapat pendapatan dari pihak berelasi, kecuali penjualan kantor kepada PT Ciputra Internasional sebesar Rp54.039 (31 Desember 2024: RpNihil).

For the year ended December 31, 2025, there are no revenues from related parties, except sales of office to PT Ciputra Internasional amounting to Rp54,039 (December 31, 2024: RpNil).

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat pendapatan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari total pendapatan konsolidasian.

For the years ended December 31, 2025 and 2024, no revenues exceeding 10% of total consolidated revenues were earned from any single customer.

Jumlah agregat dari harga transaksi yang dialokasikan untuk kewajiban pelaksanaan yang belum dipenuhi (atau belum dipenuhi sebagian) pada akhir periode pelaporan telah diungkapkan pada Catatan 21.

The aggregate amount transaction price allocated to the remaining performance obligations (unsatisfied or partially satisfied) as at the end of reporting period has been disclosed in Note 21.

30. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG / 30. COST OF GOODS SOLD AND DIRECT COSTS

	2025	2024	
Beban pokok penjualan (Catatan 8):			Cost of sales of (Note 8):
Kaveling, rumah hunian dan ruko	4.798.547	4.240.137	Landlots, residential and shophouses
Apartemen	334.607	365.719	Apartments
Kantor	139.129	109.523	Office
Total beban pokok penjualan	5.272.283	4.715.379	Total cost of sales
Beban langsung:			Direct costs:
Pelayanan kesehatan	448.997	363.877	Healthcare
Pusat niaga dan kawasan komersial	421.299	394.609	Shopping centers and commercial areas
Hotel	300.825	292.658	Hotels
Sewa kantor	85.631	70.805	Office leased
Lapangan golf	41.772	37.508	Golf courses
Lain-lain	50.954	50.194	Others
Total beban langsung	1.349.478	1.209.651	Total direct costs
Jumlah beban pokok penjualan dan beban langsung	6.621.761	5.925.030	Total cost of goods sold and direct costs

Untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat pembelian dari pihak berelasi dan pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok penjualan dan beban langsung konsolidasian.

For the years ended December 31, 2025 and 2024, there are no purchases from related parties and purchases exceeding 10% of the total consolidated cost of sales and direct costs were made from any single supplier.

31. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI / 31. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2025	2024	
Gaji, upah, dan imbalan kerja lainnya	952.040	850.892	Salaries, wages, and other employee benefits
Penyusutan	193.488	155.242	Depreciation
Jasa profesional	66.678	49.722	Professional fees
Pajak dan perijinan	55.392	58.878	Taxes and licenses
Pemeliharaan dan perbaikan	50.483	39.341	Repair and maintenance
Perlengkapan kantor	45.939	39.030	Office supplies
Sumbangan, jamuan, dan representasi	37.375	19.636	Donation, entertainment, and representation
Listrik, air, dan telepon	25.648	27.122	Electricity, water, and telephone
Sewa	16.377	21.028	Rental
Perjalanan dinas dan transportasi	14.704	17.914	Travelling and transportation
Pos dan telekomunikasi	11.194	11.123	Postage and telecommunication
Parkir dan bensin	10.166	10.281	Parking and fuel
Asuransi	8.797	8.818	Insurance
Fotokopi dan alat tulis kantor	6.384	6.478	Photocopy and stationery
Rekrutmen dan pelatihan	6.263	7.087	Recruitment and training
Keamanan	3.697	3.815	Security
Lain-lain	192.782	161.558	Others
Jumlah	1.697.407	1.487.965	Total

32. BEBAN PENJUALAN / 32. SELLING EXPENSES

	2025	2024	
Komisi penjualan	218.100	187.338	Sales commissions
Promosi dan iklan	207.514	209.985	Promotion and advertising
Gaji, upah, dan imbalan kerja lainnya	31.057	22.781	Salaries, wages, and other employee benefits
Administrasi penjualan	17.037	12.798	Sales administration
Penyusutan	3.050	1.126	Depreciation
Jasa koordinasi	2.750	2.796	Coordination fees
Representasi dan resepsi	2.111	1.750	Representation and reception
Lain-lain	34.322	30.023	Others
Jumlah	515.941	468.597	Total

33. PENGHASILAN LAIN-LAIN - NETO / 33. OTHER INCOME - NET

Akun ini terdiri atas:
- penghasilan manajemen estat, laba penjualan aset tetap dan properti investasi, penghasilan dari denda, pembatalan dan balik nama, dan laba atas selisih kurs dari transaksi mata uang asing; dan
- beban manajemen estat, rugi atas selisih kurs dari transaksi mata uang asing, penyisihan penurunan nilai uang muka lainnya dan lain-lain.

This account consist of:
- income from estate management, gain on sale of property and equipment and investment properties, income from fines, cancellations and transfer of ownership, and gain on foreign exchanges of foreign denominated transactions; and
- expense from estate management, loss on foreign exchange of foreign denominated transactions, allowance for impairment of other advances and others.

34. PENGHASILAN KEUANGAN / 34. FINANCE INCOME

Penghasilan keuangan terdiri atas bunga yang diperoleh dari kas dan setara kas, dana yang dibatasi penggunaannya, dan aset keuangan lainnya.

Finance income consist of interests earned from cash and cash equivalents, restricted funds, and other financial assets.

35. BEBAN KEUANGAN / 35. FINANCE COSTS

Rincian beban keuangan adalah sebagai berikut:

The details of finance costs are as follows:

	2025	2024	
Utang bank dan lain-lain:			Bank loans and others:
Bunga	447.031	492.990	Interest
Lain-lain	16.807	5.034	Others
Sub-total utang bank	463.838	498.024	Sub-total bank loans
Wesel bayar:			Notes payable:
Bunga	115.617	108.889	Interest
Rugi selisih kurs	172.385	199.802	Loss on foreign exchange
Perubahan nilai wajar instrumen keuangan derivatif	(41.736)	(71.772)	Changes on fair value of derivative financial instruments
Lain-lain	46.805	55.310	Others
Sub-total wesel bayar	293.071	292.229	Sub-total notes payable
Liabilitas kontrak - komponen pendanaan signifikan	439.821	568.920	Contract liabilities - significant financing component
Jumlah	1.196.730	1.359.173	Total

36. ASET LANCAR LAINNYA

Akun ini merupakan investasi pada instrumen utang yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, dengan rincian sebagai berikut:

36. OTHER CURRENT ASSET

This account represents debt investments at fair value through other comprehensive income, with the following details:

	2025	2024	
Harga perolehan	99.100	99.100	Cost
Pencairan pada saat jatuh tempo	(99.100)	-	Redemption at due date
Keuntungan (kerugian) yang belum direalisasikan atas perubahan nilai wajar aset lancar lainnya	-	(189)	Unrealized gain (loss) from fair value changes of other current asset
Jumlah	-	98.911	Total

37. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

37. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

	Jumlah/Amount		Persentase dari total aset/liabilitas konsolidasian yang bersangkutan/ Percentage to the respective total consolidated assets/liabilities		
	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Piutang pihak berelasi					Due from related parties
ICH	13.039	12.557	0,03%	0,03%	ICH
SWM	3.345	3.345	0,01%	0,01%	SWM
PDU	2.238	2.238	<0,01%	<0,01%	PDU
DBP	1.962	1.962	<0,01%	<0,01%	DBP
CHB	-	2.559	-	0,01%	CHB
Lainnya	5.014	2.745	0,01%	0,01%	Others
Total piutang pihak berelasi	25.598	25.406	0,05%	0,05%	Total due from related parties
Utang pihak berelasi					Due to related parties
PT Nusagraha Primalaksana (''NPL'')	19.800	14.800	0,09%	0,07%	PT Nusagraha Primalaksana (''NPL'')
Lainnya	220	388	<0,01%	<0,01%	Others
Total utang pihak berelasi	20.020	15.188	0,10%	0,07%	Total due to related parties

Dalam kegiatan usaha normal, Grup melakukan transaksi keuangan dengan pihak berelasi, dimana transaksi-transaksi tersebut merupakan pembebanan biaya dan/atau talangan untuk modal kerja yang tidak dikenakan bunga, tidak disertai jaminan, dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*).

In the ordinary course of business, the Group engages in financial transactions with related parties, such as intercompany expense charging and/or advance for working capital, which is non-interest bearing, without collateral, and will be due based on the lenders' discretion (demandable).

Penjualan dan pembelian dari pihak berelasi dilakukan pada harga yang disepakati tergantung jenis produk terkait. Saldo terkait pada akhir tahun adalah tanpa jaminan dan tidak dikenakan bunga yang akan diselesaikan dalam bentuk tunai. Tidak terdapat jaminan yang diberikan atau diterima untuk setiap piutang atau utang dari pihak berelasi.

Sales to and purchases from related parties are made at agreed prices depending on the type of product involved. The related outstanding balances at the end of the year are unsecured and non - interest bearing are to be settled in cash. There have been no guarantees provided or received for any related party receivables or payables.

Utang kepada PT Nusagraha Primalaksana (NPL) yang merupakan setoran untuk peningkatan modal di CRS yang masih belum diaktakan.

Payable to PT Nusagraha Primalaksana (NPL) which represents capital injection to increase CRS shares that has not been yet notarized.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berkeyakinan bahwa seluruh piutang pihak berelasi dapat tertagih, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas penurunan nilai.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's management believes that all amounts due from related parties are collectible, therefore no allowance for impairment is necessary.

Gaji dan tunjangan lain yang diberikan untuk Dewan Komisaris dan Direksi (manajemen kunci) di 31 Desember 2025 sebesar Rp172.777 (2024: Rp146.495).

Salaries and other compensation benefits of the Boards of Commissioners and Directors (key management) in December 31, 2025 amounted to Rp172,777 (2024: Rp146,495).

Tidak ada pembayaran imbalan kerja jangka panjang yang diberikan untuk manajemen kunci untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

There has been no payment of long-term employee benefits to key management for the years ended December 31, 2025 and 2024.

Sifat hubungan dan transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The nature of the related party relationships and the transactions with the related parties is as follows:

Pihak berelasi/Related parties	Hubungan/Relationship
ICH, NPL, dan/and CHB	Entitas yang memiliki anggota manajemen kunci yang sama dengan Perusahaan/Entities which have the same key management personnel with the Company
SWM, PDU, dan/and DBP	Entitas asosiasi/Associated entities

Semua saldo akun dan transaksi yang signifikan dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

All significant account balances and transactions with related parties are disclosed in the consolidated financial statements.

38. INFORMASI SEGMEN

Informasi segmen di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Tidak terdapat segmen geografis karena seluruh kegiatan bisnis Grup yang telah beroperasi berada di Indonesia. Segmen operasi yang signifikan yang diidentifikasi adalah real estat dan sewa yang merupakan sumber utama pendapatan Grup. Seluruh transaksi antar segmen telah dieliminasi. Informasi konsolidasian menurut segmen usaha sebagai segmen primer adalah sebagai berikut:

38. SEGMENT INFORMATION

The following segment information is reported based on the information used by management in evaluating the performance of each business segment and in determining the allocation of resources. No geographical segments were presented since the Group's business operations which have started operational activities are all in Indonesia. Significant operating segments identified are real estate and rentals which represent the main sources of revenues of the Group. All inter-segment transactions have been eliminated. Consolidated information based on business segments as the primary segment is as follows:

	2025					
	Real Estat/ Real Estate	Sewa/ Rental	Rumah Sakit/ Healthcare	Lain-lain/ Others	Konsolidasian/ Consolidation	
Pendapatan neto	10.259.505	1.421.996	728.165	207.029	12.616.695	Net revenues
Beban pokok penjualan dan beban langsung	(5.272.283)	(807.755)	(448.997)	(92.726)	(6.621.761)	Cost of goods sold and direct costs
Laba kotor					5.994.934	Gross profit
Beban umum dan administrasi					(1.697.407)	General and administrative expenses
Beban penjualan					(515.941)	Selling expenses
Penghasilan lain-lain - neto					52.180	Other income - net
Laba usaha					3.833.766	Profit from operations
Bagian laba entitas asosiasi - neto					84.258	Equity in net income of associates - net
Penghasilan keuangan					480.461	Finance income - net
Beban keuangan					(1.196.730)	Finance costs - net
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan					3.201.755	Profit before final and income tax
Pajak final					(334.603)	Final tax
Laba sebelum pajak penghasilan					2.867.152	Profit before income tax
Beban pajak penghasilan - neto					(49.563)	Income tax expense - net
Laba tahun berjalan					2.817.589	Profit for the year
Rugi komprehensif lain tahun berjalan					(12.015)	Other comprehensive loss for the year
Laba komprehensif neto tahun berjalan					2.805.574	Net comprehensive income for the year
Aset segmen	32.343.429	13.792.001	1.593.001	259.991	47.988.422	Segment assets
Liabilitas segmen	14.413.504	6.204.347	293.861	157.974	21.069.686	Segment liabilities
Informasi lainnya:						Other informations:
Perolehan aset tetap dan properti investasi					318.698	Acquisitions of property and equipment and investment properties
Beban penyusutan					411.670	Depreciation expense

	2024					
	Real Estat/ Real Estate	Sewa/ Rental	Rumah Sakit/ Healthcare	Lain-lain/ Others	Konsolidasian/ Consolidation	
Pendapatan neto	8.909.131	1.424.881	638.516	215.037	11.187.565	Net revenues
Beban pokok penjualan dan beban langsung	(4.715.379)	(758.072)	(363.877)	(87.702)	(5.925.030)	Cost of sales and direct costs
Laba kotor					5.262.535	Gross profit
Beban umum dan administrasi					(1.487.965)	General and administrative expenses
Beban penjualan					(468.597)	Selling expenses
Penghasilan lain-lain - neto					141.077	Other income - net
Laba usaha					3.447.050	Profit from operations
Bagian laba entitas asosiasi - neto					83.479	Equity in net income of associates - net
Penghasilan keuangan					534.365	Finance income - net
Beban keuangan					(1.359.173)	Finance costs - net
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan					2.705.721	Profit before final and income tax
Pajak final					(311.890)	Final tax
Laba sebelum pajak penghasilan					2.393.831	Profit before income tax
Beban pajak penghasilan - neto					(65.863)	Income tax expense - net
Laba tahun berjalan					2.327.968	Profit for the year
Rugi komprehensif lain tahun berjalan					(22.721)	Other comprehensive loss for the year
Laba komprehensif neto tahun berjalan					2.305.247	Net comprehensive income for the year
Aset segmen	30.934.946	14.385.787	1.495.377	206.592	47.022.702	Segment assets
Liabilitas segmen	15.074.358	6.803.772	371.330	157.912	22.407.372	Segment liabilities
Informasi lainnya:						Other informations:
Perolehan aset tetap dan properti investasi					454.049	Acquisitions of property and equipment and investment properties
Beban penyusutan					376.116	Depreciation expense

Penghasilan dan biaya keuangan dan bagian laba entitas asosiasi - neto tidak dialokasikan di segmen individu karena dikelola dalam basis Grup.

Finance income and costs and equity in net income of associates - net are not allocated to individual segments as are managed on a Group basis.

39. LABA PER SAHAM DASAR

39. BASIC EARNINGS PER SHARE

	2025	2024	
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.663.100	2.126.288	Profit for the year attributable to owners of the parent entity
Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar selama tahun berjalan (nilai penuh)	18.535.695.255	18.535.695.255	Weighted average number of shares outstanding during the year (full amount)
Laba per saham dasar (nilai penuh)	144	115	Basic earnings per share (full amount)

Pada tanggal pelaporan keuangan, Perusahaan tidak memiliki potensi saham biasa yang dilutif.

At financial reporting date, the Company does not have dilutive potential ordinary shares.

40. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

i. Klasifikasi

Tabel berikut menyajikan klasifikasi dari instrumen keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

40. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

i. Classification

The following table sets out the classifications of the Group's financial instruments as of December 31, 2025 and 2024:

	31 Desember/ December 31, 2025	31 Desember/ December 31, 2024	
Aset keuangan			Financial assets
Aset keuangan lancar			Current financial assets
Pada biaya perolehan diamortiasi:			At amortized cost:
Kas dan setara kas	10.362.347	10.195.216	Cash and cash equivalents
Piutang usaha dari pihak ketiga - neto	659.821	776.660	Trade receivables from third parties - net
Piutang lain-lain	1.675.789	1.438.720	Other receivables
Pada FVTPL:			At FVTPL:
Aset derivatif	75.000	-	Derivative assets
Pada FVTOCI:			At FVTOCI:
Aset lancar lainnya	-	98.911	Other current assets
Total	12.772.957	12.509.507	Total
Aset keuangan tidak lancar			Non-current financial assets
Pada biaya perolehan diamortiasi:			At amortized cost:
Piutang pihak berelasi	25.598	25.406	Due from related parties
Piutang lain-lain	85.416	83.635	Other receivables
Aset tidak lancar lainnya - dana yang dibatasi penggunaannya	922.464	1.051.746	Other non-current assets - restricted funds
Investasi obligasi	243.071	-	Investment in bonds
Pada FVTPL:			At FVTPL:
Aset derivatif	-	33.264	Derivative assets
Pada FVTOCI:			At FVTOCI:
Aset tidak lancar lainnya - aset keuangan diukur pada FVTOCI	203.604	203.604	Other non-current assets - financial assets measured at FVTOCI
Total	1.480.153	1.397.655	Total
Liabilitas keuangan			Financial liabilities
Liabilitas keuangan lancar			Current financial liabilities
Pada biaya perolehan diamortiasi:			At amortized cost:
Utang bank jangka pendek	457.322	407.322	Short-term bank loans
Utang usaha	1.255.842	1.391.321	Trade payables
Utang lain-lain	1.098.798	1.075.457	Other payables
Beban akrual	360.122	283.017	Accrued expenses
Utang pihak berelasi	20.020	15.188	Due to related parties
Utang bank jangka panjang - neto	1.622.839	507.954	Long-term bank loans - net
Wesel bayar - neto	1.959.632	-	Notes payable - net
Total	6.774.575	3.680.259	Total
Liabilitas keuangan tidak lancar			Non-current financial liabilities
Pada biaya perolehan diamortiasi:			At amortized cost:
Utang jaminan penyewa	172.112	158.796	Tenants' deposit
Utang bank jangka panjang - neto	5.795.053	5.261.399	Long-term bank loans - net
Wesel bayar - neto	-	1.779.681	Notes payable - net
Total	5.967.165	7.199.876	Total

Instrumen keuangan yang disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dicatat sebesar nilai wajar atau pada biaya perolehan diamortisasi, atau disajikan sebesar jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal. Penjelasan lebih lanjut diberikan pada paragraf-paragraf berikut.

Financial instruments presented in the consolidated statement of financial position are carried at fair value or amortized cost, otherwise, they are presented at carrying amounts as either these are reasonable approximation of fair values or their fair values cannot be reliably measured. Further explanations are provided in the following paragraphs.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dari pihak ketiga, piutang pihak berelasi, piutang lain-lain, utang bank, utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, dan utang pihak berelasi, dipertimbangkan mendekati nilai bukunya sebagai hasil dari pendiskontoan yang tidak signifikan.

The fair values of financial assets and financial liabilities consist of cash and cash equivalents, trade receivables from third parties, due from related parties, other receivables, bank loans, trade payables, other payables, accrued expenses, and due to related parties are considered to approximate their carrying amounts as the impact of discounting is not significant.

ii. Pengukuran nilai wajar

ii. Fair value measurement

Grup menentukan pengukuran nilai wajar untuk tujuan pelaporan dari tiap kelas aset dan liabilitas keuangan berdasarkan berdasarkan nilai wajar liabilitas keuangan jangka panjang diestimasikan dengan mendiskontokan arus kas kontraktual masa depan dari tiap liabilitas pada tingkat suku bunga yang ditawarkan kepada Grup untuk liabilitas sejenis yang jatuh temponya bisa diperbandingkan oleh para pelaku bank Grup, kecuali untuk wesel yang didasarkan pada harga pasar.

The Group determined the fair value measurement for disclosure purposes of each class of financial assets and financial liabilities based on the fair values of long-term financial liabilities are estimated by discounting the future contractual cash flows of each liability at rates offered to the Group for similar liabilities of comparable maturities by the bankers of the Group, except for notes which are based on market price.

Estimasi nilai wajar bersifat judgmental dan melibatkan batasan-batasan yang beragam, termasuk:

The fair value estimates are inherently judgemental and involve various limitations, including:

a) Nilai wajar disajikan tidak mempertimbangkan dampak fluktuasi mata uang di masa depan.

a) Estimated fair values presented do not take into consideration the effect of future currency fluctuations.

b) Estimasi nilai wajar tidak selalu mengindikasikan nilai yang Grup akan catat pada saat pelepasan/penghentian aset dan liabilitas keuangan.

b) Fair values are not necessarily indicative of the amounts that the Group would record upon disposal/termination of the financial assets and liabilities.

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

Untuk investasi pada obligasi yang dinilai menggunakan teknik penilaian berdasarkan input signfikan yang tidak dapat diobservasi (Tingkat 3), Grup menangguhkan selisih antara nilai wajar pada saat pengakuan awal dan harga transaksi. Setelah pengakuan awal, selisih tersebut dibebankan ke laba rugi seiring dengan perubahan pada faktor-faktor terkait termasuk jangka waktu obligasi.

For investments in bonds valued using techniques based on significant unobservable inputs (Level 3), the Group defers the difference between the fair value at initial recognition and the transaction price. Subsequent to the initial recognition, the difference is charged to profit or loss following changes in relevant factors including the tenor of the bonds.

Teknik penilaian dan asumsi yang diterapkan untuk tujuan pengukuran nilai wajar

Valuation techniques and assumptions applied for the purposes of measuring fair value

Nilai wajar liabilitas keuangan ditentukan sesuai dengan model penentuan harga yang berlaku umum berdasarkan analisis *discounted cash flow* menggunakan harga dari transaksi pasar yang dapat diamati saat ini untuk instrumen sejenis.

The fair values of financial liability are determined in accordance with generally accepted pricing models based on discounted cash flow analysis using prices from observable current market transactions for similar instruments.

Nilai wajar instrumen derivatif dihitung menggunakan harga kuotasian. Bila harga tersebut tidak tersedia, analisis arus kas diskonto dilakukan dengan menggunakan kurva hasil yang berlaku untuk model harga opsi untuk derivatif opsional.

The fair values of derivative instruments are calculated using quoted prices. Where such price are not available, a discounted cash flow analysis is performed using the applicable yield curves for derivatives for option pricing models for optional derivatives.

Pengukuran nilai wajar diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian

Fair value measurements hierarchy of the Group's assets and liabilities

Tabel berikut ini merangkum nilai tercatat dan nilai wajar aset dan liabilitas, yang dianalisis antara keduanya serta nilai wajar berdasarkan pada:

The following table summarizes the carrying amount and fair values of the assets and liabilities, analyzed among those whose fair value is based on:

- Tingkat 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.
- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

- Tingkat 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).
- Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).

- Tingkat 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).
- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

Tidak ada transfer antara Tingkat 1 dan Tingkat 2 pengukuran nilai wajar dan tidak ada transfer masuk dan keluar dari Tingkat 3 pengukuran nilai wajar.

There were no transfers from Level 1 and Level 2 fair value measurements and no transfer into and out of Level 3 fair value measurements.

41. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO MANAJEMEN KEUANGAN

41. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES

Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini.

The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below.

a. Risiko kredit

a. Credit risk

Risiko kredit mengacu pada risiko bahwa pihak lawan akan gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian finansial bagi grup.

Credit risk refers to the risk that a counterparty will default on its contractual obligations resulting in financial loss to the group.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan cadangan kerugian, mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

The carrying amount of financial assets recorded in the consolidated financial statements, net of any allowance for losses, represents the Group's exposure to credit risk.

Selain itu, Grup terekspos terhadap risiko kredit dalam kaitannya dengan jaminan keuangan yang diberikan kepada bank oleh Group. Eksposur maksimum Grup dalam hal ini adalah jumlah maksimum yang harus dibayar Grup jika jaminan tersebut ditarik.

In addition, the Group is exposed to credit risk in relation to financial guarantees given to banks provided by the Group. The Group's maximum exposure in this respect is the maximum amount the Group could have to pay if the guarantee is called upon.

Kerangka peringkat risiko kredit kini Grup terdiri dari kategori berikut:

The Group's current credit risk grading framework comprises the following categories:

Kategori/*Category*	Deskripsi/*Description*	Dasar pengakuan ECL/ *Basis for recognizing ECL*
Lancar/ *Performing*	Pihak lawan memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki tunggakan./ *The counterparty has a low risk of default and does not have any past-due amounts.*	ECL 12 bulan (selain piutang usaha tanpa komponen pembiayaan yang signifikan dan aset kontrak)/ *12-month ECL (other than trade receivables without significant financing component and contract assets)*
Dicadangkan/ *Doubtful*	Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal./ *Amount is >30 days past due or there has been a significant increase in credit risk since initial recognition.*	ECL sepanjang umur – kredit tidak memburuk/ *Lifetime ECL – not credit-impaired*
Gagal bayar/ *In default*	Jumlah yang tertunggak > 90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit./ *Amount is >90 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired.*	ECL sepanjang umur – kredit memburuk/ *Lifetime ECL – credit-impaired*
Penghapusan/ *Write-off*	Ada bukti yang mengindikasikan bahwa debitur dalam kesulitan keuangan yang buruk dan Grup tidak memiliki prospek pemulihan yang realistis./ *There is evidence indicating that the debtor is in severe financial difficulty and the Group has no realistic prospect of recovery.*	Saldo dihapuskan/ *Amount is written off*

Tabel analisis aset keuangan Grup adalah sebagai berikut:

Aging analysis of the Group's financial assets are as follows:

	Peringkat Kredit Internal/ *Internal Credit* Rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ *12-month or lifetime ECL*	Jumlah tercatat bruto/ *Gross carrying* amount	Cadangan kerugian/ *Loss allowance*	Jumlah tercatat bersih/ *Net carrying amount*	
31 Desember 2025						December 31, 2025
Kas dan setara kas	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	10.362.347	-	10.362.347	Cash and cash equivalents
Piutang usaha dari pihak ketiga - neto	Dicadangkan/ *Doubtful*	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ *Lifetime ECL (simplified approach)*	661.797	(1.976)	659.821	Trade receivable from third parties - net
Piutang lain-lain	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	1.761.205	-	1.761.205	Other accounts receivable
Piutang pihak berelasi	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	25.598	-	25.598	Due from related parties
Aset derivatif	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	75.000	-	75.000	Derivative assets
Aset tidak lancar lainnya - dana yang dibatasi penggunaannya	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	922.464	-	922.464	Other non-current assets - restricted funds
Aset tidak lancar lainnya - aset keuangan diukur pada FVTOCI	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	203.604	-	203.604	Other non-current assets - financial assets measured at FVTOCI
Investasi obligasi	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	243.071	-	243.071	Investment in bond
				(1.976)		

	Peringkat Kredit Internal/ *Internal Credit* Rating	ECL 12 bulan atau sepanjang umur/ *12-month or lifetime ECL*	Jumlah tercatat bruto/ *Gross carrying* amount	Cadangan kerugian/ *Loss allowance*	Jumlah tercatat bersih/ *Net carrying amount*	
31 Desember 2024						December 31, 2024
Kas dan setara kas	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	10.195.216	-	10.195.216	Cash and cash equivalents
Piutang usaha dari pihak ketiga - neto	Dicadangkan/ *Doubtful*	ECL sepanjang umur (pendekatan sederhana)/ *Lifetime ECL (simplified approach)*	778.389	(1.729)	776.660	Trade receivable from third parties - net
Piutang lain-lain	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	1.522.355	-	1.522.355	Other accounts receivable
Piutang pihak berelasi	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	25.406	-	25.406	Due from related parties
Aset derivatif	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	33.264	-	33.264	Derivative assets
Aset tidak lancar lainnya - dana yang dibatasi penggunaannya	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	1.051.746	-	1.051.746	Other non-current assets - restricted funds
Aset tidak lancar lainnya - aset keuangan diukur pada FVTOCI	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	203.604	-	203.604	Other non-current assets - financial assets measured at FVTOCI
Aset lancar lainnya	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan (Aset risiko kredit rendah)/ *12-month ECL (Low credit risk assets)*	98.911	-	98.911	Other current asset
				(1.729)		

b. Risiko likuiditas

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Grup menunjukkan bahwa penerimaan jangka pendek tidak cukup menutupi pengeluaran jangka pendek.

Tanggung jawab utama untuk manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membentuk kerangka kerja manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk mengelola pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang dan persyaratan manajemen likuiditas. Grup mengelola risiko likuiditas dengan memelihara cadangan yang memadai, fasilitas perbankan dan fasilitas pinjaman cadangan, dengan terus memantau arus kas prakiraan dan aktual. Manajemen berpendapat bahwa kas masa depan yang dihasilkan dari kegiatan usaha cukup untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan melunasi pinjaman jangka pendek saat jatuh tempo. Kebutuhan pembiayaan untuk modal kerja ditelaah secara berkala dan pada saat diperlukan.

b. Liquidity risk

Liquidity risk is defined as the risk when the cash flow position of the Group indicates that the short-term revenue is not enough to cover the short-term expenditure.

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors, which has established an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Group's short, medium and long-term funding and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities, by continuously monitoring forecast and actual cash flows. Management believes that future cash to be generated from operations is sufficient to meet working capital requirements and settle the current portion of outstanding loans as they fall due. Financing requirements for working capital are reviewed on a regular basis and where deemed necessary.

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan nonderivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tak terdiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas pokok pinjaman. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

The following table details the Group's remaining contractual maturity for its nonderivative financial liabilities with agreed repayment periods. The table has been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The table includes principal cash flows. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

	31 Desember 2025/December 31, 2025						
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective interest rate	Di bawah 1 tahun/ Below 1 year	1-2 tahun/ 1-2 years	3-5 tahun/ 3-5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Jumlah/ Total	
Utang bank jangka pendek	6,85%-8%	457.322	-	-	-	457.322	Short term bank loans
Utang usaha	-	1.255.842	-	-	-	1.255.842	Trade payables
Utang lain-lain	-	1.098.798	-	-	-	1.098.798	Other payables
Beban akrual	-	360.122	-	-	-	360.122	Accrued expenses
Utang pihak berelasi	-	20.020	-	-	-	20.020	Due to related parties
Wesel bayar	6%	1.959.632	-	-	-	1.959.632	Notes Payable
Utang bank	6,85%-8,25%	1.622.839	1.151.621	1.944.795	2.698.637	7.417.892	Bank loans
Uang jaminan penyewa	-	88.288	31.926	26.052	25.846	172.112	Tenants' deposits
Jumlah		6.862.863	1.183.547	1.970.847	2.724.483	12.741.740	Total

	31 Desember 2024/December 31, 2024						
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ Weighted average effective interest rate	Di bawah 1 tahun/ Below 1 year	1-2 tahun/ 1-2 years	3-5 tahun/ 3-5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Jumlah/ Total	
Utang bank jangka pendek	6,85%-8%	407.322	-	-	-	407.322	Short term bank loans
Utang usaha	-	1.391.321	-	-	-	1.391.321	Trade payables
Utang lain-lain	-	1.075.457	-	-	-	1.075.457	Other payables
Beban akrual	-	283.017	-	-	-	283.017	Accrued expenses
Utang pihak berelasi	-	15.188	-	-	-	15.188	Due to related parties
Wesel bayar	6%	-	1.779.681	-	-	1.779.681	Notes Payable
Utang bank	6,85%-8,25%	507.954	3.496.846	732.402	1.032.151	5.769.353	Bank loans
Uang jaminan penyewa	-	75.137	38.017	25.655	19.987	158.796	Tenants' deposits
Jumlah		3.755.396	5.314.544	758.057	1.052.138	10.880.135	Total

c. Risiko nilai tukar mata uang

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Grup dihadapkan dengan fluktuasi nilai tukar terutama berasal dari wesel bayar dan kas dan setara kas. Manajemen melakukan penelaahan dan monitoring terhadap pergerakan kurs mata uang asing tersebut.

c. Foreign currency risk

Foreign currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Group's exposure to exchange rate fluctuations results primarily from notes payable and cash and cash equivalents. Management researches and monitors movement of foreign currency rates.

Pada tanggal 31 Desember 2025 and 2024, Grup memiliki aset moneter dan mempunyai kewajiban moneter dalam mata uang asing adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2025 and 2024, the Group has monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as follows:

	31 Desember/December 31, 2025		31 Desember/December 31, 2024		
	Mata uang asing/ Foreign currency (nilai penuh/ full amount)	Rupiah ekuivalen/ Equivalent in rupiah	Mata uang asing/ Foreign currency (nilai penuh/ full amount)	Rupiah ekuivalen/ Equivalent in rupiah	
Aset					Asset
Kas dan setara kas					Cash and cash equivalents
Dolar Amerika Serikat	5.399.297	90.611	6.639.958	107.315	United States Dollar
Dolar Singapura	1.224	16	3.020	36	Singapore Dollar
Piutang pihak berelasi:					Due from related party
Dolar Amerika Serikat	776.956	13.039	776.946	12.557	United States Dollar
Total aset		103.666		119.908	Total asset
Liabilitas					Liabilities
Beban akrual bunga:					Accrued interest expenses
Dolar Singapura	4.270.663	55.811	4.270.660	50.902	Singapore Dollar
Wesel bayar					Notes payables
Dolar Singapura	150.000.000	1.960.285	150.000.000	1.787.901	Singapore Dollar
Total liabilitas		2.016.096		1.838.803	Total liabilities
Liabilitas neto		(1.912.430)		(1.718.895)	Net liabilities

Analisis sensitivitas mata uang asing

Grup terutama terekspos terhadap Dolar Amerika Serikat ("US$") dan Dolar Singapura ("SG$").

Manajemen menggunakan 10% sebagai tingkat sensitivitas ketika melaporkan secara internal risiko mata uang asing kepada para karyawan kunci, dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada nilai tukar valuta asing. Dampak dari perubahan nilai tukar valuta asing atas Dolar Amerika Serikat dan Dolar Singapura terhadap laporan laba rugi akan naik/turun masing-masing adalah Rp10.365 dan Rp201.611 pada tanggal 31 Desember 2025 (2024: Rp11.987 dan Rp183.877).

Menurut pendapat manajemen analisis sensitivitas tidak representatif dari risiko valuta asing melekat karena eksposur pada akhir periode pelaporan tidak mencerminkan eksposur selama tahun berjalan.

Foreign currency sensitivity analysis

The Group is mainly exposed to the U.S. Dollar ("US$") and Singapore Dollar ("SG$").

Management uses 10% as the sensitivity rate used when reporting foreign currency rate used when reporting foreign currency risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in foreign exchange rates. Impact of foreign exchange movement on statement profit or loss for U.S Dollar and Singaporean Dollar as of December 31, 2025 amounted Rp10,365 and Rp201,611, respectively (2024: Rp11,987 and Rp183,877).

In management's opinion, the sensitivity analysis is unrepresentative of the inherent foreign exchange risk because the exposure at the end of the reporting period does not reflect the exposure during the year.

d. Risiko suku bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Grup dihadapkan dengan risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank yang dikenakan suku bunga mengambang.

Analisis sensitivitas suku bunga

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga baik untuk instrumen derivatif maupun non-derivatif pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan 50 basis poin digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada karyawan kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

Jika suku bunga lebih tinggi/rendah 50 basis poin dan semua variabel lainnya tetap konstan:

- laba akan turun/naik sebesar Rp3.671 juta untuk tahun 2025 (2024: Rp2.187 juta). Hal ini terutama disebabkan oleh eksposur Grup terhadap suku bunga atas pinjamannya dengan suku bunga variabel.

Sensitivitas Grup terhadap suku bunga telah meningkat selama tahun berjalan terutama disebabkan oleh peningkatan instrumen utang dengan tingkat bunga variabel.

d. Interest rate risk

Interest 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. The Group is exposed to the risk of changes in market interest rates relating primarily to its loans from banks with floating interest rates.

Interest rate sensitivity analysis

The sensitivity analyses below have been determined based on the exposure to interest rates for both derivatives and non-derivative instruments at the end of the reporting period. For floating rate liabilities, the analysis is prepared assuming the amount of the liability outstanding at the end of the reporting period was outstanding for the whole year. A 50 basis point increase or decrease is used when reporting interest rate risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in interest rates.

If interest rates had been 50 basis points higher/lower and all other variables were held constant, the Group's:

- profit for the year would decrease/ increase by Rp3,671 million in 2025 (2024: Rp2,187 million). This is mainly attributable to the Group's exposure to interest rates on its variable rate borrowings.

The Group's sensitivity to interest rates has increased during the current year mainly due to addition in variable rate debt instruments.

e. Manajemen modal

Grup mengelola modal untuk memastikan bahwa entitas dalam Grup akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Strategi Grup tetap tidak berubah dari 2024. Struktur modal Grup terdiri dari pinjaman dan wesel bayar (Catatan 15 dan 24) yang saling hapus dengan kas dan setara kas (Catatan 5), dan ekuitas pemegang saham induk, yang terdiri dari modal saham (Catatan 26), tambahan modal disetor (Catatan 26), saldo laba (Catatan 26) dan kepentingan nonpengendali (Catatan 28). Grup tidak tunduk pada persyaratan modal yang ditetapkan secara eksternal. Direksi Grup secara berkala melakukan review struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari review ini, dewan direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

e. Capital management

The Group manages capital to ensure that entities in the Group will be able to continue as going concern, in addition to maximizing the profits of the stockholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Group's strategy remains unchanged from 2024. The Group's capital structure consists of net debt and notes payable (Notes 15 and 24) offset by cash and cash equivalents (Note 5) and equity stockholders of the holding consisting of capital stock (Note 26), additional paid-in capital (Note 26), retained earnings (Note 26) and non-controlling interests (Note 28). The Group is not subject to any externally imposed capital requirements. Directors of the Group periodically reviews the Group's capital structure. As part of this review, the board of directors considers the cost of capital and related risks.

42. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING

a. Pada tanggal 29 April 2008, CAG menandatangani perjanjian-perjanjian terkait dengan pengelolaan hotel dan kondominium di Ciputra World 1 Jakarta sebagai berikut:

42. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

a. On April 29, 2008, CAG entered into agreements related to the management of hotel and condominium located in the Ciputra World 1 Jakarta as follows:

Counterparty/Counterparty	Jenis/Type	Tarif/Rate
Raffles International Ltd. (“Raffles”)	Lisensi untuk hotel/license for hotel	1% dari pendapatan bruto/of gross revenue
Raffles dan/and Perhimpunan Penghuni Premium Residence CiputraWorld Jakarta	Lisensi untuk residensial/ license for residence	1% dari pendapatan bruto/of gross revenue
Raffles	Jasa manajemen pemasaran hotel/sales and marketing consultancy services for hotel	1,5% dari pendapatan bruto/ of gross revenue
Raffles	Jasa manajemen pemasaran untuk residensial/sales and marketing consultancy services for residence	2,75% - 3% dari pendapatan bruto/ of gross revenue
Raffles	Jasa konsultan teknik/technical consultancy services	jumlah yang disepakati/ agreeable amount
Raffles dan/and PT Raffles Hotels and Resorts Management	Manajemen pengelolaan hotel/ management of the hotel operations	0,5% dari total pendapatan/ 0.5% of total revenues
Raffles	Jasa advisory hotel/ hotel advisory services	1,5% dari total pendapatan hotel dan insentif berdasarkan perolehan laba operasi bruto/1.5% of total revenues of the hotel and incentive fee based on the gross operating profit

Perjanjian - perjanjian tersebut berlaku secara efektif pada tanggal 29 April 2008 dan akan berakhir setelah 25 tahun setelah hotel mulai beroperasi atau sejak tanggal yang disetujui para pihak.

These agreements have been effective since April 29, 2008 and will be terminated after 25 years from the hotel opening date or other date that will be agreed upon by all parties.

b. Pada tanggal 13 Oktober 2011, SNIP menandatangani perjanjian - perjanjian terkait dengan pengelolaan hotel (yang akan dikembangkan di masa mendatang) di CiputraWorld 2 Jakarta sampai kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri sebagai berikut:

b. On October 13, 2011, SNIP entered into agreements related to the management of, and related services to a hotel (future development) located in the CiputraWorld 2 Jakarta until both parties agreed to terminate as follows:

Counterparty/Counterparty	Jenis/Type	Tarif/Rate
Starwood Asia Pacific Hotels and Resorts Pte. Ltd.	Lisensi sistem/system license Jasa manajemen/technical assistance	5% dari/of gross room revenue 3% dari/of gross operating revenue
Starwood Development Consulting Services Pte. Ltd.	Jasa konsultan pembangunan/ development consulting services	Fee sebesar/fee amounting to US$300,000
Starwood Asia Pacific Hotels and Resorts Pte. Ltd.	Hotel operating services term sheets	Support fee sebesar/support fee amounting to US$60,000
PT Indo-Pacific Sheraton	Manajemen pengelolaan hotel/ management of the hotel operations	Fee bulanan berdasarkan/ monthly fee based on gross operating income
W International Hotel Management, Inc.	Centralized services	Centralized service charges sesuai tarif tertentu/Centralized service charges based on certain rate

c. Pada tanggal 31 Mei 2011, CAG menandatangani perjanjian sewa dengan PT Lotte Shopping Plaza Indonesia, dimana PT Lotte Shopping Plaza Indonesia setuju untuk menyewa bangunan pusat niaga di CiputraWorld 1 Jakarta dengan masa sewa selama 20 tahun dimulai sejak tanggal 22 Juni 2013.

c. On May 31, 2011, CAG signed a lease agreement with PT Lotte Shopping Plaza Indonesia, whereby PT Lotte Shopping Plaza Indonesia agreed to lease the malls building located in CiputraWorld 1 Jakarta for the lease term of 20 years which started on June 22, 2013.

d. CAG menandatangani perjanjian sewa dengan PT Bank DBS Indonesia dan PT DBS Vickers Securities, dimana PT Bank DBS Indonesia dan PT DBS Vickers Securities setuju untuk menyewa bangunan kantor di CiputraWorld 1 Jakarta sampai dengan bulan Juni 2031 dengan opsi perpanjangan 3 tahun berikutnya.

d. CAG signed a lease agreement with PT Bank DBS Indonesia and PT DBS Vickers Securities, whereby PT Bank DBS Indonesia and PT DBS Vickers Securities agreed to lease the office building located in CiputraWorld 1 Jakarta until June 2031 with an option for renewal for the subsequent 3 years.

e. SNIP dan CPT menandatangani perjanjian sewa dengan PT Tokopedia, dimana PT Tokopedia setuju untuk menyewa bangunan kantor di CiputraWorld 2 Jakarta dan Ciputra International Jakarta sampai dengan masing-masing Juni 2025 dan September 2026.

e. SNIP and CPT signed lease agreements with PT Tokopedia, whereby PT Tokopedia agreed to lease the office building located in CiputraWorld 2 Jakarta and Ciputra International Jakarta until June 2025 and September 2026, respectively.

f. PT Ciputra Sukses Mitra Hotel (CSMH), CSN dan CSM mengadakan perjanjian koordinasi manajemen dan pemasaran dengan PT Swiss-Belhotel International Indonesia (SBII) dan Swiss Pacific Limited terkait pengelolaan Hotel Ciputra World Surabaya, Hotel Ciputra Jakarta dan Hotel Ciputra Semarang.

f. PT Ciputra Sukses Mitra Hotel (CSMH), CSN and CSM have entered into management and promotion agreements with PT Swiss-Belhotel International Indonesia (SBII) and Swiss Pacific Limited regarding the operation management of Hotel Ciputra World Surabaya, Hotel Ciputra Jakarta and Hotel Ciputra Semarang.

g. Pada tanggal 31 Agustus 2017, SNIP dan Ascott Nusantara (S) Pte., Ltd., serta Ascott Satrio (S) Pte., Ltd. (bersama-sama disebut sebagai "Ascott") telah menandatangani kerangka perjanjian awal yang menjabarkan kesepakatan transaksi jual beli "*serviced residence apartment"* dan area umum Ascott Sudirman Jakarta (selanjutnya disebut "Ascott Sudirman") milik SNIP. Berdasarkan kerangka perjanjian awal tersebut, Ascott bermaksud membeli *"serviced residence apartment"* dan area umum Ascott Sudirman dengan harga penjualan yang disepakati sebesar Rp675.000 untuk bangunan Ascott Sudirman seluas 14.837 m^2 dan 1.131 m^2 area umum.

Sesuai dengan kesepakatan perjanjian, pembayaran dari Ascott kepada SNIP akan dilakukan dalam beberapa tahapan sebagai berikut:

- 5% dari harga jual pada saat penandatangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB")
- 70% dari harga jual pada saat serah terima
- 15% dari harga jual setelah berakhirnya masa retensi selama 1 tahun sejak serah terima
- 10% dari harga jual pada saat penandatanganan Akta Jual Beli ("AJB") dari setiap unit serviced apartment.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, SNIP telah menerima masing-masing 100% dan 90% harga jual dari Ascott.

g. On August 31, 2017, SNIP and Ascott Nusantara (S) Pte., Ltd,. and Ascott Satrio (S) Pte., Ltd. (together referred as "Ascott") had signed the framework agreement to set out the preliminary sales and purchase agreement for the sales of "serviced residence apartments and functional areas of Ascott Sudirman Jakarta (hereinafter referred to as "Ascott Sudirman"). Based on the framework agreement, Ascott intended to purchase serviced residence apartments and functional areas of Ascott Sudirman with the agreed price of Rp675,000 for the building of Ascott Sudirman with total areas of 14,837 sqm and its functional areas of 1,131 sqm.

As agreed in the agreement, payment from Ascott to SNIP will be conducted in several phase as follows:

- 5% from the total sales price upon signing of the Conditional Sales and Purchase Agreement ("PPJB")
- 70% from total sales price upon hand over
- 15% from total sales price after 1-year retention from date of hand over
- 10% from total sales price after the completion of the signing of the Deed of Sale and Purchase Agreement ("AJB") for each unit of the serviced residence apartment.

Until December 31, 2025 and 2024, SNIP has received 100% and 90% of the selling price from Ascott, respectively.

h. Perusahaan mengadakan perjanjian pemakaian logo dengan PT Ciputra Corpora ("CC"), pihak afiliasi, pemegang merek dan logo "Ciputra". Berdasarkan perjanjian tersebut, Perusahaan dan entitas anak tertentu diperbolehkan untuk menggunakan logo "Ciputra" sebagai atribut dalam proyek pengembangan dan aktivitas usahanya tanpa kewajiban untuk membayar royalti kepada CC. Perjanjian ini berlaku efektif pada saat CC memperoleh dan menjadi pemegang saham atas merek dan logo tersebut sampai diakhiri dengan pemberitahuan tertulis dari CC ke entitas anak tertentu tersebut.

h. The Company entered into a trademark and utilization agreement with PT Ciputra Corpora ("CC"), an affiliate which is the registered holder of the "Ciputra" trademark and brand intellectual property rights. Based on this agreement, the Company and its subsidiaries are permitted to use the "Ciputra" trademark and logo for their development projects and corporate activities without any obligation to pay royalty fees to CC. This agreement shall commence with effect from the time CC obtains regulatory approval in connection with intellectual property rights until the written termination notice from CC to those subsidiaries.

Perkara hukum

i. Berikut ini adalah ringkasan perkara hukum terkait PT Citra Swadaya Raya ("CSDR"), entitas anak CR.

Pada tanggal 28 November 2013, PT Citra Mitra Habitat ("CMH"), yang mana 73% sahamnya dimiliki secara tidak langsung oleh CR, menandatangani Akta Perjanjian Para Pemegang Saham Nomor 70 ("Akta PPPS") dengan PT Sumur Rejeki ("SR").

Berdasarkan Akta PPPS disepakati kerja sama antara CMH dengan SR untuk pengembangan hotel, apartemen dan perkantoran ("Proyek") dengan membeli tanah dari PT Theda Makmur ("TM") seluas kurang lebih 20.000 m^2 di Jalan Angkasa Blok B-3, Kemayoran, Jakarta Pusat ("Tanah"). Proyek ini akan dilaksanakan melalui *project company* yaitu CSDR, yang mana dimiliki oleh CMH dengan 55,9% saham dan SR dengan 44,1% saham.

Bahwa sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, meskipun CMH telah mengeluarkan dana investasi yang cukup besar namun demikian Proyek tetap tidak dapat dilaksanakan karena beberapa hal sebagaimana kemudian timbul beberapa perkara di bawah ini:

1. Gugatan wanprestasi yang terdaftar dengan nomor perkara 657/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 23 Oktober 2019 ("Gugatan Wanprestasi 657"). Gugatan Wanprestasi ini diajukan oleh CMH terhadap SR atas pelanggaran kewajibannya dalam Akta PPPS. Pada tanggal 15 Juli 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengabulkan sebagian Gugatan Wanprestasi 657, yaitu antara lain permintaan ganti rugi material CMH sebesar Rp326.400.000.000 (nilai penuh). Pada tanggal 4 Februari 2021, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa permohonan banding SR atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ("PNJP") telah menjatuhkan putusan yang

Legal cases

i. The following is summary of legal cases related to PT Citra Swadaya Raya ("CSDR"), a subsidiary of CR.

On November 28, 2013, PT Citra Mitra Habitat ("CMH"), 73% of which shares are indirectly owned by CR, signed a Deed of Shareholders Agreement Number 70 ("Akta PPPS") with PT Sumur Rejeki ("SR").

Pursuant to Akta PPPS, it is agreed between CMH and SR to develop hotel, apartment, and land office area ("Project") by purchasing the land owned by PT Theda Makmur ("TM") with an estimated area of 20,000 sqm located at Jalan Angkasa Blok B-3, Kemayoran, Central Jakarta ("Land"). The Project will be executed by a project company, CSDR, which is owned by CMH with 55.9% shares and SR at 44.1% shares.

Until the completion date of the consolidated financial statements, although CMH has invested funds in a significant amount, the Project nevertheless is unable to be executed because of several issues described in the following cases:

1. A claim based on breach of contract registered as case numbered 657/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. on October 23, 2019 ("Breach of Contract Claim 657"). This lawsuit is filed by CMH against SR on the basis of SR's breach of its obligation in Akta PPPS. On July 15, 2020, the Central Jakarta District Court granted the Breach of Contract Claim 657 partially, among others CMH's request for compensation on material damages of Rp326,400,000,000 (full amount). On February 4, 2021, the Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta, which examined the appeal of SR on the decision of the Central Jakarta District Court ("CJDC") issued a decision which

pada pokoknya menguatkan putusan PNJP. Pada tanggal 17 Maret 2021, SR telah menyampaikan permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Pada tanggal 28 Oktober 2021, Mahkamah Agung Republik Indonesia menerbitkan putusan No. 1800 K/PDT/2021 ("Putusan MA 1800") yang memuat amar putusan menolak permohonan kasasi SR. Pada tanggal 18 Mei 2022 dan 14 Juli 2022, SR dan CMH secara terpisah mengajukan permohonan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Selanjutnya, pada tanggal 29 November 2024, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh CMH dan SR terhadap Putusan MA 1800, yang pada intinya menolak permohonan peninjauan kembali dari CMH dan SR.

essentially strengthened the decision of the CJDC. On March 17, 2021, SR has submitted their cassation request against the High Court of DKI Jakarta Decision. On October 28, 2021, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued decision No. 1800 K/PDT/2021 ("SC Judgement 1800") which contains the verdict of rejecting SR's cassation request. On May 18, 2022 and July 14, 2022, SR and CMH separately submitted judicial review requests to the Supreme Court of the Republic of Indonesia. Furthermore, on November 29, 2024, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued judgements on the judicial review requests submitted by CMH and SR against SC Judgement 1800, which essentially rejected the judicial review requests from CMH and SR.

2. Permohonan Penetapan Konsinyasi yang terdaftar dengan nomor perkara 420/Pdt.P/2019/PN.Jkt.Pst pada tanggal 25 Oktober 2019 ("Permohonan Konsinyasi"). Permohonan Konsinyasi diajukan untuk meminta penetapan kepada PNJP agar CMH dapat menitipkan pengembalian jumlah modal saham yang telah disetor SR ke dalam CSDR yaitu Rp441.000.000 (nilai penuh). Pada tanggal 13 Mei 2020, PNJP mengabulkan Permohonan Konsinyasi untuk seluruhnya, yaitu penitipan uang pengembalian modal saham yang disetor SR yang dimaksud di atas, sekaligus menetapkan bahwa SR tidak lagi memiliki hak dan kewajiban di CSDR serta menyatakan Akta PPPS tanggal 28 November 2013 yang dibuat di hadapan Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isabandi, S.H., Notaris di Jakarta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya. Pada tanggal 19 November 2020, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang terdaftar dengan nomor perkara 3305/K/Pdt/2020 ("Putusan MA 3305") atas permohonan kasasi yang diajukan oleh SR terhadap Penetapan Konsinyasi PNJP, dengan amar putusan menolak permohonan kasasi SR. Pada tanggal 24 Mei 2021, SR telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Pada semester 1 tahun 2022, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas permohonan peninjauan kembali yang diajukan SR terhadap Putusan MA 3305, yang pada intinya mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari SR.

2. Consignment Application registered as case numbered 420/Pdt.P/2019/PN.Jkt.Pst on October 25, 2019 ("Consignment Application"). The Consignment Application is petitioned to seek permission to the CJDC for CMH to entrust the return of payment on SR's purchased shares in CSDR, in the amount of Rp441,000,000 (full amount). On May 13, 2020, the CJDC granted the Consignment Applicant in its entirety, i.e. to consign the return of payment for value of SR's shares as mentioned above, simultaneously declaring that SR no longer has any rights and obligations in CSDR as well as declaring the Akta PPPS dated November 28, 2013 made before Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isabandi, S.H., Notary in Jakarta is null and void with all legal consequences. On November 19, 2020, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement registered as case numbered 3305/K/Pdt/2020 ("SC Judgement 3305") on the cassation request submitted by SR against the Consignment Stipulation of CJDC with ruling of rejecting the cassation request of SR. On May 24, 2021, SR has submitted judicial review request against the Supreme Court of the Republic of Indonesia decision. In the first half of 2022, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement on the judicial review request submitted by SR against SC Judgement 3305 which essentially granted the judicial review request from SR.

3. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 692/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst pada tanggal 5 November 2019 sehubungan dengan terhambatnya pelaksanaan Proyek ("Gugatan PMH 692"). Gugatan PMH 692 diajukan oleh Bapak Budiarsa Sastrawinata selaku Direktur Utama CSDR yang ditunjuk oleh CMH terhadap Sdri. Sinta Kurniati Arifin dan Sdri. Konni Djaja Sari, masing-masing adalah Direktur dan Komisaris Utama CSDR yang ditunjuk SR. Pada tanggal 25 Maret 2021, PNJP mengabulkan sebagian Gugatan PMH 692 yaitu antara lain permintaan ganti kerugian material yang diajukan oleh Bapak Budiarsa Sastrawinata sebesar Rp355.500.000.000 (nilai penuh) dan menyatakan Sdri. Sinta Kurniati Arifin dan Sdri. Konni Djaja Sari tidak lagi memiliki hak di dalam CSDR. Selanjutnya, pada tanggal 10 November 2021, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa permohonan banding Sdri. Sinta Kurniati Arifin dan Sdri. Konni Djaja Sari telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJP. Pada tanggal 11 Januari 2023, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas permohonan kasasi yang diajukan oleh Sdri. Sinta Kurniati Arifin dan Sdri. Konni Djaja Sari terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang pada intinya mengabulkan permohonan kasasi tersebut serta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan PNJP dan menyatakan Gugatan PMH 692 yang diajukan Bapak Budiarsa Sastrawinata tidak dapat diterima. Pada tanggal 2 Oktober 2023, Bapak Budiarsa Sastrawinata telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Selanjutnya, pada tanggal 10 Februari 2025, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas permohonan peninjauan kembali yang terdaftar dengan nomor perkara 1295PK/Pdt/2024 ("Putusan MA 1295PK"), yang pada intinya menolak permohonan peninjauan kembali dari Bapak Budiarsa Sastrawinata.

3. Tort claim registered as case numbered 692/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst on November 5, 2019 in relation to the stalled operation of the Project ("Tort Claim 692"). Tort Claim 692 was filed by Mr. Budiarsa Sastrawinata as the President Director of CSDR whom CMH appointed against Sinta Kurniati Arifin and Konni Djaja Sari, each as the Director and the President Commissioner of CSDR appointed by SR. On March 25, 2021, the CJDC granted the Tort Claim 692 partially, among others Mr. Budiarsa Sastrawinata's request for compensation on material damages of Rp355,500,000,000 (full amount) and declaring Sinta Kurniati Arifin and Konni Djaja Sari to no longer have rights in CSDR. Subsequently, on November 10, 2021, the Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta, which examined the appeal of Sinta Kurniati Arifin and Konni Djaja Sari has issued a decision which essentially strengthened the CJDC decision. On January 11, 2023, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a decision on the cassation request submitted by Sinta Kurniati Arifin and Konni Djaja Sari against the DKI Jakarta High Court decision which essentially granted the cassation request and annulled the DKI Jakarta High Court decision which upheld the CJDC's decision and has declared to reject the Tort Claim 692 filed by Mr. Budiarsa Sastrawinata claim. On October 2, 2023, Mr. Budiarsa Sastrawinata has submitted judicial review request against the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia. Subsequently, on February 10, 2025, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement on the judicial review request registered as case numbered 1295PK/Pdt/2024 ("SC Judgement 1295PK"), which essentially rejected the judicial review request from Mr. Budiarsa Sastrawinata.

4. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 729/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 22 November 2019 ("Gugatan PMH 729"). Gugatan PMH 729 diajukan oleh CSDR terhadap Sdri. Indri Rystiansyah (Direktur TM), Sdr. Gunawan Witjaksono dan Sdr. Ferry Sangeroki (sebagai pengendali TM) sehubungan dengan adanya permintaan kepada CSDR untuk melakukan pembayaran kembali atas pelunasan Tanah. Pada tanggal 22 April 2021, PNJP mengabulkan sebagian Gugatan PMH 729, yaitu antara lain menyatakan Sdri. Indri Rystiansyah, Sdr. Gunawan Witjaksono dan Sdr. Ferry Sangeroki telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan sahnya perjanjian-perjanjian dan menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi material sejumlah Rp115.500.000.000 (nilai penuh). Selanjutnya, Sdri. Indri Rystiansyah, Sdr. Gunawan Witjaksono dan Sdr. Ferry Sangeroki telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan PNJP. Pada tanggal 18 November 2021, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJP. Pada tanggal 8 April 2022, Sdri. Indri Rystiansyah, Sdr. Gunawan Witjaksono dan Sdr. Ferry Sangeroki telah mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Pada tanggal 11 Januari 2023, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas permohonan kasasi tersebut yang pada intinya mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan Sdri. Indri Rystiansyah, Sdr. Gunawan Witjaksono dan Sdr. Ferry Sangeroki serta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan PNJP dan menyatakan Gugatan PMH 729 yang diajukan CSDR tidak dapat diterima. Pada tanggal 27 September 2023, CSDR telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia diatas. Selanjutnya, pada tanggal 11 Juli 2024, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang pada intinya menolak permohonan peninjauan kembali dari CSDR.

4. Tort claim registered as case numbered 729/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst on November 22, 2019 ("Tort Claim 729"). Tort Claim 729 was filed by CSDR against Indri Rystiansyah (Director of TM), Gunawan Witjaksono and Ferry Sangeroki (as the ultimate beneficiary of TM) in relation to a request to CSDR to make a re-payment over the Land. On April 22, 2021, the CJDC granted Tort Claim 729 partially, which among others declaring Indri Rystiansyah, Gunawan Witjaksono and Ferry Sangeroki had committed unlawful acts, declaring the validity of the agreements and sentenced the Defendants to pay compensation on material damages of Rp115,500,000,000 (full amount). Furthermore, Indri Rystiansyah, Gunawan Witjaksono and Ferry Sangeroki has submitted an appeal against the CJDC's decision. On November 18, 2021, The Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta has issued a decision which essentially strengthened the CJDC's decision. On April 8, 2022, Indri Rystiansyah, Gunawan Witjaksono and Ferry Sangeroki have submitted cassation request against the DKI Jakarta High Court decision. On January 11, 2023, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a decision on the cassation request which essentially granted the cassation request submitted by Indri Rystiansyah, Gunawan Witjaksono and Ferry Sangeroki and annulled the DKI Jakarta High Court decision which upheld the CJDC's decision and has declared to reject the Tort Claim 729 filed by CSDR. On September 27, 2023, CSDR has submitted judicial review request against the Supreme Court of the Republic of Indonesia decision. Subsequently, on July 11, 2024, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement which essentially rejected judicial review request from CSDR.

5. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 268/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 27 Mei 2020 ("Gugatan PMH 268"). Gugatan PMH 268 diajukan oleh SR terhadap CSDR (sebagai Tergugat) dan CMH (sebagai Turut Tergugat) terkait dengan pengurusan dan kegiatan operasional CSDR yang menurut SR merugikan pihaknya. Pada tanggal 26 Januari 2021, PNJP telah mengeluarkan Putusan No. 268/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst ("Putusan PN Jakarta Pusat No. 268/2020") yang pada pokoknya menolak gugatan provisi yang diajukan oleh SR dan mengabulkan Gugatan PMH 268 untuk seluruhnya, yaitu menyatakan tidak sah dan batal seluruh keputusan RUPS Tahunan Kedua CSDR pada tanggal 7 Februari 2019 dan RUPS Luar Biasa Kedua CSDR pada tanggal 27 Juni 2019, menyatakan batal Akta No. 2143 tanggal 20 Februari 2019 tentang Pernyataan Keputusan Rapat CSDR yang dibuat di hadapan R. Francky Limpele, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, serta akta-akta lain yang dibuat berdasarkan keputusan-keputusan RUPS Tahunan Kedua dan RUPS Luar Biasa Kedua yang diselenggarakan CSDR pada tanggal 7 Februari 2019 dan 27 Juni 2019. Pada tanggal 16 Agustus 2021, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan putusan atas permohonan banding yang diajukan oleh CSDR dan CMH terhadap putusan PNJP dengan amar putusan yang pada intinya membatalkan Putusan PN Jakarta Pusat No. 268/2020. Selanjutnya, pada tanggal 26 Oktober 2021, SR telah mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Pada tanggal 13 Juni 2022, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang terdaftar dengan nomor perkara 1661K/Pdt/2022 ("Putusan MA 1661") atas permohonan kasasi yang diajukan oleh SR, dengan amar putusan menolak permohonan kasasi SR. Pada tanggal 26 Mei 2023, SR telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan yang dijatuhkan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Pada tanggal 27 Februari 2024, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas permohonan peninjauan kembali yang diajukan SR terhadap Putusan MA 1661, yang pada intinya menolak permohonan peninjauan kembali dari SR.

5. Tort claim registered as case numbered 268/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. on May 27, 2020 ("Tort Claim 268"). Tort Claim 268 was filed by SR against CSDR (as Defendant) and CMH (as Co-Defendant) in relation to the management and operations of CSDR which according to SR incurs losses to its part. On January 26, 2021, the CJDC has rendered Judgement No. 268/PDt.G/2020/Pn.Jkt.Pst ("CJDC Judgement No. 268/2020") which essentially rejected provisional claim submitted by SR and granted Tort Claim 268 in its entirety, namely declaring null and void all decisions made by the Second Annual General Meeting of Shareholders of CSDR on February 7, 2019 and Extraordinary General Meeting of Shareholders of CSDR on June 27, 2019, declaring null Deed No. 2143 dated February 20, 2019 regarding Statement of Meeting Decision of CSDR made before R. Francky Limpele, S.H., Notary in Central Jakarta, as well as other deeds made based on the decisions of the Second Annual General Meeting of Shareholders of CSDR on February 7, 2019 and Extraordinary General Meeting of Shareholders of CSDR on June 27, 2019. On August 16, 2021, the DKI Jakarta High Court has issued a judgement on the appeal submitted by CSDR and CMH against CJDC judgement which essentially ruling for cancelling CJDC Judgement No. 268/2020. Furthermore, on October 26, 2021, SR has submitted cassation request against the DKI Jakarta High Court decision. On June 13, 2022, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement registered as case numbered 1661K/Pdt/2022 ("SC Judgement 1661") on the cassation request submitted by SR with the ruling of rejecting the cassation request of SR. On May 26, 2023, SR has submitted judicial review request against the decision issued by the Supreme Court of the Republic of Indonesia. On February 27, 2024, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a decision the judicial review request submitted by SR against SC Judgement 1661 which essentially rejecting the judicial review request from SR.

6. Gugatan wanprestasi yang terdaftar dengan nomor perkara 362/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 9 Juli 2020. Gugatan ini diajukan SR, TM, dan PT Garuda Tradatama ("GT") (Para Penggugat) terhadap CSDR, CMH dan pihak-pihak afiliasinya (Para Tergugat) sehubungan dengan perjanjian-perjanjian awal transaksi kerjasama Proyek yang menurut Para Penggugat telah dilanggar oleh Para Tergugat. Pada tanggal 30 Desember 2021, PNJP telah menerbitkan putusan yang pada intinya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. SR, TM, dan GT telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan PNJP tersebut. Pada tanggal 1 Desember 2022, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJP. Pada tanggal 28 April 2023, Para Penggugat telah mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Selanjutnya pada tanggal 11 September 2025, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang terdaftar dengan nomor perkara 801K/Pdt/2024 ("Putusan MA 801") atas permohonan kasasi yang diajukan oleh SR, dengan amar putusan menolak permohonan kasasi SR.

6. A claim based on breach of contract registered as case numbered 362/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. on July 9, 2020. This lawsuit was filed by SR, TM, and PT Garuda Tradatama ("GT") (Plaintiffs) against CSDR, CMH and its affiliates (Defendants) in relation to the initial transactional contracts on the Project which according to the Plaintiffs have been breached by the Defendants. On December 30, 2021, the CJDC has issued a ruling which essentially declares that the lawsuit claimed by the Plaintiffs cannot be accepted. SR, TM, and GT have submitted an appeal against CJDC's decision. On December 1, 2022, the Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta has issued a decision which essentially strengthened the decision of the CJDC. On April 28, 2023, the Plaintiffs has submitted cassation request against the DKI Jakarta High Court decision. Subsequently, on September 11, 2025, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement registered as case numbered 801K/Pdt/2024 ("SC Judgement 801") on the cassation request submitted by SR with the ruling of rejecting the cassation request of SR.

7. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 580/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 26 September 2022 ("Gugatan PMH 580"). Gugatan PMH 580 diajukan oleh SR (sebagai Penggugat) terhadap CSDR beserta pihak-pihak afiliasinya (Para Tergugat) terkait dengan laporan keuangan CSDR yang telah diaudit, yang menurut Penggugat tidak sesuai fakta. Pada tanggal 17 Mei 2023, PNJP telah mengeluarkan Putusan No. 580/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst yang pada pokoknya menolak gugatan yang diajukan oleh SR untuk seluruhnya. Pada tanggal 31 Mei 2023, SR telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan PNJP. Pada tanggal 21 November 2023, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJP. Selanjutnya, pada tanggal 26 Februari 2024, SR mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Pada tanggal 13 Februari 2025, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas kasasi yang diajukan SR terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang terdaftar dengan nomor perkara 5766K/Pdt/2024 ("Putusan MA 5766K"), yang pada intinya menolak permohonan kasasi dari SR.

7. Tort claim registered as case numbered 580/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst. on September 26, 2022 ("Tort Claim 580"). Tort Claim 580 was filed by SR (as Plaintiff) against CSDR and its affiliates (Defendants) in relation to the audited financial statements of CSDR which according to the Plaintiff are factually incorrect. On May 17, 2023, the CJDC has rendered the Judgment No. 580/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst which essentially rejected the claim submitted by SR on its entirety. On May 31, 2023, SR has submitted an appeal against the CJDC's decision. On November 21, 2023, The Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta issued a decision that essentially strengthened the CJDC decision. Subsequently, on February 26, 2024, SR submitted a cassation request against the DKI Jakarta High Court decision. On February 13, 2025, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement on the cassation request submitted by SR against the DKI Jakarta High Court decision registered as case numbered 5766K/Pdt/2024 ("SC Judgement 5766K", which essentially rejected the cassation request from SR.

8. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 943/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel. pada tanggal 13 Oktober 2022 (“Gugatan PMH 943”). Gugatan PMH 943 diajukan oleh SR (sebagai Penggugat) terhadap Bapak Budiarsa Sastrawinata dalam kapasitasnya selaku Direktur Utama CSDR. Gugatan ini diajukan atas dasar kerugian-kerugian yang diderita oleh SR yang menurutnya timbul akibat aktivitas jabatan Bapak Budiarsa Sastrawinata di CSDR. Pada tanggal 27 Maret 2023, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (PNJS) telah menerbitkan putusan yang pada intinya menyatakan PNJS tidak berwenang mengadili perkara Gugatan PMH 943. Pada tanggal 16 Juni 2023, SR telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan PNJS tersebut. Pada tanggal 22 Agustus 2023, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJS. Selanjutnya, pada tanggal 7 November 2023, SR telah mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Pada tanggal 31 Oktober 2024, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang terdaftar dengan nomor perkara 3335K/Pdt/2024 (“Putusan MA 3335”), yang pada intinya menolak permohonan kasasi dari SR.

8. Tort claim registered as case numbered 943/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel. on October 13, 2022 (“Tort Claim 943”). Tort Claim 943 was filed by SR (as Plaintiff) against Mr. Budiarsa Sastrawinata in his capacity as the President Director of CSDR. This lawsuit was filed based on the losses suffered by SR, in which according to SR, as the consequences of Mr. Budiarsa Sastrawinata's position activities in CSDR. On March 27, 2023, the South Jakarta District Court (SJDC) issued a decision which essentially stated that SJDC has no judicial authority on Tort Claim 943. On June 16, 2023, SR has submitted an appeal against the SJDC’s decision. On August 22, 2023, The Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta issued a decision that essentially strengthened the SJDC decision. Subsequently, on November 7, 2023, SR submitted cassation request against the DKI Jakarta High Court decision. On October 31, 2024, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a decision registered as case numbered 3335K/Pdt/2024 (“SC Judgement 3335”), which essentially rejected the cassation request from SR.

9. Gugatan Tata Usaha Negara yang terdaftar dengan nomor perkara 3/G/2024/PTUN.JKT (“Gugatan TUN No. 3”) pada tanggal 4 Januari 2024 ini diajukan SR terhadap Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia terkait penerbitan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0050119.AH.01.02 Tahun 2023 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Citra Swadaya Raya yang ditetapkan di Jakarta tanggal 24 Agustus 2023 (SK CSDR 2023) yang menurut SR cacat secara substansi. Pada tanggal 25 April 2024, Majelis Hakim telah menetapkan untuk mengabulkan permohonan intervensi CDSR sebagai Tergugat II Intervensi. Pada tanggal 7 Agustus 2024, Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta telah menerbitkan putusan yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan membatalkan Keputusan TUN atas SK CSDR 2023.

9. The State Administrative Lawsuit registered as case number 3/G/2024/PTUN.JKT (“Administrative Lawsuit No. 3”) on January 4, 2024 is filed by SR against the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia regarding the issuance of Ministry of Law and Human Rights Decree No. AHU-0050119.AH.01.02 Year 2023 concerning the Approval of Amendment to the Articles of Association of PT Citra Swadaya Raya, issued in Jakarta on August 24, 2023 (SK CSDR 2023), which is substantially flawed according to SR. On April 25, 2024, the Panel of Judges decided to grant the intervention request from CSDR as Defendant II Intervention. On August 7, 2024, the Jakarta Administrative Court delivered a decisive ruling that fully granted the Plaintiff's lawsuit, effectively nullifying the Administrative Decision of SK CSDR 2023.

CSDR telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan TUN Jakarta tersebut, dan pada tanggal 14 Oktober 2024, Pengadilan TUN Jakarta telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya membatalkan Putusan Pengadilan TUN Jakarta dan mengadili sendiri dengan menolak gugatan SR untuk seluruhnya. Pada tanggal 12 November 2024, SR mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi TUN Jakarta. Selanjutnya, pada tanggal 14 Oktober 2025, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang terdaftar dengan nomor perkara 552K/Pdt/2025 ("Putusan MA 552") atas permohonan kasasi yang diajukan oleh SR, dengan amar putusan menolak permohonan kasasi SR.

CSDR has submitted an appeal against the decision of the Jakarta Administrative Court, and on October 14, 2024, the Jakarta Administrative Court unequivocally annulled the previous ruling and decisively rejected SR's lawsuit in its entirety. On November 12, 2024, SR submitted a cassation request against the High Court of Jakarta Administrative decision. Subsequently, on October 14, 2025, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement registered as case numbered 552K/Pdt/2024 ("SC Judgement 552") on the cassation request submitted by SR with the ruling of rejected the cassation request of SR.

10. Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang terdaftar dengan nomor perkara 315/Pdt.Sus-PKPU/2025/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 9 Oktober 2025 ("Permohonan PKPU") diajukan oleh CMH terhadap SR di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Permohonan PKPU ini diajukan karena SR belum memenuhi kewajiban pembayaran hutang sebesar Rp296.400.000.000 (nilai penuh) dari total kewajiban pembayaran sebesar Rp326.400.000.000 (nilai penuh) kepada CMH berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 657/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1800 K/Pdt/2021 jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 1240 PK/Pdt/2022 yang telah berkekuatan hukum tetap (lihat Catatan 42i.1). Selanjutnya, pada tanggal 30 Desember 2025, Pengadilan Niaga pada PNJP telah menjatuhkan putusan yang pada intinya menyatakan SR pailit.

10. Suspension of Debt Payment Obligations Petition registered as case number 315/Pdt.Sus-PKPU/2025/PN.Niaga.Jkt.Pst, dated October 9, 2025 ("PKPU Petition") were filed by CMH against SR before the Commercial Court at the Central Jakarta District Court. The PKPU Proceedings were submitted because SR failed to fulfill its payment obligation of Rp296,400,000,000 (full amount) out of total payment obligation of Rp326,400,000,000 (full amount) owed to CMH, based on Central Jakarta District Court Decision No. 657/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst jo. Supreme Court Decision No. 1800 K/Pdt/2021 jo. Judicial Review Decision No. 1240 PK/Pdt/2022, which has obtained the permanent legal force (see Note 42i.1). Subsequently, on December 30, 2025, the Commercial Court at the CJDC has issued a judgment which essentially declared that SR was bankrupt.

Manajemen berkeyakinan bahwa semua perkara hukum di atas tidak akan memiliki efek material dan tidak akan berpengaruh pada kelangsungan Grup, dan bahwa hal tersebut akan dapat diselesaikan sesuai dengan hukum yang berlaku.

The management believes that all of the above legal cases will not have material effect and influence the going concern of the Group, and that all of the above cases can be settled in accordance with existing laws.

Operasi bersama

j. Grup melakukan perjanjian kerja sama untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia dengan rincian sebagai berikut:

Joint Operations

j. The Group entered into various cooperation agreements to develop land located in several areas in Indonesia as follows:

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Mitra Usaha/ Partner	Operasi bersama/ Joint Operation	Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location
CMP	PT Cipta Arsigriya	JO Citra Arsigriya [1)]	CitraGrand City, Palembang
CMP	PT Mendalo Prima Intiland	JO Citra Mendalo Prima	CitraRaya City, Jambi
CMP	Edi Hadiputra dan/ and Tedy Riang	JO Citra Mitra Graha	Apartemen/Apartment CitraLiving, Jakarta
PT Citra Mitra Pataka (CMPA)	PT Pradipta Ratnapratala	JO Cipta Pradipta	CitraGarden BMW, Cilegon
CMPA	PT Bangun Cemerlang Selaras	JO Citra Bangun Cemerlang	CitraLake Sawangan, Depok
CMPA	Chandra Firmanto dan/ and Firmanto	JO Citra Fortuna	CitraGarden Aneka, Pontianak
CMPA	PT Fortuna Makmur Abadi	JO Citra Makmur	Pengembangan di Kubu Raya/ Development in Kubu Raya
PT Citra Graha Montana	PT Nusamakmur Ciptasentosa Utama	JO Citra Ciptasentosa	Pengembangan di Balikpapan/ Development in Balikpapan
PT Citra Cipta Graha	PT Gerak Maju di Jalan Sukses	JO Citra Sukses	CitraGarden City, Samarinda
PT Citra Cipta Graha	PT Sumber Cahaya Properti	JO Citra Cahaya	Pengembangan di Samarinda/ Development in Samarinda
PT Citra Benua Persada	PT Mandiri Mega Jaya, PT Armidian Karyatama dan/and PT Harvest Time	JO Citra Maja Raya	Citra Maja Raya, Banten
PT Citra Mitra Puspita	PT Putra Asih Laksana	JO Citra Maja Raya 2	Citra Maja Raya, Banten
PT Citra Mitra Respati	PT Pembina Sukses Utama	JO Citra Pembina Sukses	CitraTowers, Kemayoran
PT Citra Menara Raya	PT Saptatunggal Suryaabadi	JO CitraGarden City Malang	CitraGarden City, Malang
PT Citra Graha Pertiwi	PT Kabil Citra Nusa	JO Citra Nusa Kabil	CitraAerolink, Batam
PT Citra Graha Pertiwi	PT Artha Megah Propertindo	JO Citra Artha Megah	CitraLand Megah, Batam
PT Citra Menara Persada	PT Caturkasa Mitra Sejahtera	JO Citra Puri	Pengembangan di Jawa Barat/ Development in West Java
PT Citra Semesta Raya	PT Sentul Golf Utama	JO Citra Palm Garden	Pengembangan di Jawa Barat/ Development in West Java

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Mitra Usaha/ Partner	Operasi bersama/ Joint Operation	Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location
PT Citra Semesta Raya	PT Tridaya Semesta	JO Citra Sirkuit Residence	Citra Sentul Raya
PT Citra Bumi Amerta	PT Maja Sani Pratama	JO Citra Maja Raya 5	Pengembangan di Banten/ Development in Banten
PT Citra Sejahtera Sejati	PT Wira Kalya Persada	JO Citra Maja Raya 5 Extension	Pengembangan di Banten/ Development in Banten
PT Citra Sukses Laksana	PT Mandiri Nusa Grahaperkasa	JO Citra Maja Raya 6	Pengembangan di Banten/ Development in Banten
PT Citra Graha Mutiara	PT Bina Bakti Nusantara	JO Citra Garden Serpong	CitraGarden Serpong
PT Citra Gelora Raya	PT Sentul City Tbk	JO Citra City Sentul	Citra City Sentul
PT Citra Mitra Pesona	PT Bintang Langit Cemerlang	JO Citra Anugerah Bintang	CitraGarden Bintaro, Tangerang
PT Citra Mitra Pesona	PT Sayap Anugerah Mulia, PT Delta Kirana Utama	JO Citra Anugerah Aster	Pengembangan di Jawa Barat/ Development in West Java
PT Citra Kelola Alam	PT Bogor Raya Ecopark	JO Citra Boreco	Pengembangan di Jawa Barat/ Development in West Java
PT Citra Properti Jaya	PT Grahausaha Nusaprima Abadi	JO Citra Nusaprima	Pengembangan di Jakarta Barat/ Development in West Jakarta
PT Citra Nuansa Pertiwi	PT Wahana Cipta Alam, PT Graha Cipta Development	JO Citra Supreme Development	Pengembangan di Batam/ Development in Batam
Perusahaan	PT Bumi Sidoarjo Permai	JO Ciputra Sidoarjo Permai	CitraIndah, Sidoarjo
PT Ciputra Nusantara (CNUS)	PT Yasmin Bumi Asri	JO Ciputra Yasmin	CitraLand City Losari, Makassar
CNUS	PT Mutiara Cemerlang Abadi	JO Ciputra Mutiara Cemerlang Abadi (JO CMCA)	CitraLand The Green Lake, Surabaya
CNUS	PT Tridaya Suluh Sembada	JO Ciputra Tridaya	Pengembangan di Jawa Barat/ Development in West Java
CNUS	PT Parangloe Indah	JO Ciputra Tallasa	CitraLand Tallasa City, Makassar
CNUS	PT Surya Sakti Propertindo	JO Citra Mentari Propertindo	CitraLand Vittorio, Surabaya
CNUS	PT Karya Pancasakti Nugraha	JO Ciputra Karya Pancasakti Nusantara (JO CKPSNusantara)	CitraLand Gama City, Medan
CNUS	PT Prima Damai Permai	JO Ciputra Prima Damai	CitraLand City Kedamean, Gresik

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Mitra Usaha/ Partner	Operasi bersama/ Joint Operation	Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location
CNUS	PT Gita Harmoni Abadi	JO Ciputra Harmoni Abadi	CitraLand Driyorejo, Surabaya
CNUS	PT Kharisma Adyacitra, PT Tunggal Anggun Pratita	JO Ciputra Podojoyo	CitraLand Puncak Tidar, Malang
CNUS	PT Bukit Graha Indah	JO Ciputra Bukit Graha	CitraLand Gresik Kota
CNUS	PT Berlian Budisakti, PT Orient Bangun Persada	JO Ciputra Berlian Persada	CitraLand Driyorejo, Surabaya
CNUS	PT Pilar Sinergi Indoland	JO Ciputra Pilar Sinergi	Pengembangan di Jawa Timur/ Development in East Java
PT Ciputra Kirana Dewata	PT Karya Makmur	JO Ciputra Karya Makmur[1)]	CitraLand, Denpasar
PT Ciputra Praja Rahayu (CPR)	PT Graha Terasama	JO Ciputra Graha Terasama	CitraGrand Mutiara, Yogjakarta
CPR	PT Sunindo Graha Utama	JO Ciputra Sunindo Graha Utama (JO CSGU)	CitraSun Garden, Yogjakarta
CPR	PT Sunindo Prima Utama	JO Ciputra Sunindo Prima Utama (JO CSPU)	Barsa City, Yogyakarta
PT Ciputra Inti Pratama (CIP)	PT Karya Utama Bumi	JO Ciputra Karya Utama	CitraGrand, Semarang
CIP	PT Sunindo Property Jaya	JO Ciputra Sunindo Property (JO CSP)	CitraSun Garden, Semarang
PT Ciputra Bangun Selaras	PT Karya Pancasakti Nugraha	JO Ciputra Karya Pancasakti Nugraha (JO CKPSN)	CitraLand Gama City, Medan
PT Ciputra Cipta Cemerlang	PT Integra Indocabinet Tbk, PT Interkraft, PT Intertrend Utama, PT Integriya Dekorindo, PT Woodone Integra Indonesia	JO Ciputra Integra	CitraLand Sidoarjo
PT Ciputra Balai Property (CBP)	PT Dipo Service	BP Dipo Business Center (KSO DBC)[1)]	Dipo Business Center, Jakarta
PT Ciputra Bukit Bandung	PT Dam Utamasakti Prima	BP CitraGreen Dago[1)]	CitraGreen Dago, Bandung
PT Ciputra Victory Mitra	PT Sinar Galesong Perkasa	BP Sinar Galesong & Ciputra Victory Mitra (BP SG-CVM)	Apartemen/Apartment VidaView, Makassar
PT Ciputra Intan Mitra	PT Mitra Citra Nirwana	JO Citra Mitra	CitraMitra City, Banjarbaru
PT Ciputra Realty Mitra	PT Nara Putra Sejati	JO Ciputra Nara	CitraCity, Balikpapan
PT Ciputra Mitra Pradhana	PT Redjo Sari Bumi	JO Ciputra Redjo Sari Bumi	Pengembangan di Jawa Barat/ Development in West Java

1) Perjanjian kerja sama operasi telah berakhir

1) Joint operation agreement has ended

Berdasarkan perjanjian operasi bersama tersebut, entitas anak antara lain memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan memasarkan kaveling dan bangunan proyek, sementara Mitra Usaha menyediakan tanah untuk pengembangan. Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas keuntungan operasi bersama.

Under the terms of the agreements, subsidiaries have the obligation, among others, to run the affairs of and sell the project's landlots and building, while the Partner provides the land for development. Revenue sharing has been agreed to be calculated based on a certain percentage of the profit from the joint operation.

Informasi tambahan sehubungan dengan operasi bersama (porsi 100%) pada 31 Desember 2025 dan 2024, dan untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

Additional information on the joint operations (100% portion) as of December 31, 2025 and 2024, and for the years then ended are as follows:

	31 Desember 2025/*December 31, 2025*		2025	
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenues	Laba (Rugi) Neto/ Net Income(Loss)
JO Citra Arsigriya1)	-	-	-	-
JO Citra Mendalo Prima	320.921	492.615	49.815	(15.777)
JO Citra Mitra Graha	143.396	175.992	1.671	(1.597)
JO Citra Pradipta	70.733	40.296	134.910	30.938
JO Citra Bangun Cemerlang	17.138	5.974	19.975	9.739
JO Citra Fortuna	91.922	108.325	17.138	(5.319)
JO Citra Makmur*	-	-	-	-
JO Citra Cipta Sentosa*	-	-	-	-
JO Citra Sukses	32.707	87.741	-	(491)
JO Citra Cahaya	1.076	8.458	-	(29)
JO Citra Maja Raya	35.970	44.200	58.928	4.151
JO Citra Maja Raya 2	111.016	81.935	190.825	29.368
JO Citra Pembina Sukses	417.800	528.849	57.656	(19.258)
JO Citra Garden City Malang	62.563	67.782	27.831	(4.663)
JO Citra Nusa Kabil	15.312	30.761	-	(228)
JO Citra Artha Megah	155.003	122.410	141.675	32.717
JO Citra Puri	8.506	8.506	-	-
JO Citra Palm Garden*	-	-	-	-
JO Citra Sirkuit Residence	228.588	178.284	220.166	50.450
JO Citra Maja Raya 5	25.967	25.969	-	(1)
JO Citra Maja Raya 5 Extension*	-	-	-	-
JO Citra Maja Raya 6	1.027	1.084	-	-
JO Citra Garden Serpong	2.235.073	1.850.672	2.162.479	688.520
JO Citra City Sentul	1.583.195	1.789.300	317.241	(51.677)
JO Citra Anugerah Bintang	1.102.149	997.600	1.354.985	240.592
JO Citra Anugerah Aster	12.374	12.956	-	(581)
JO Citra Boreco	41.191	52.415	-	(8.822)
JO Citra Nusaprima	55.879	60.535	-	(4.656)
JO Citra Supreme Development	777	1.201	-	(424)
JO Ciputra Surya Sidoarjo Permai	389	65	-	(<1)
JO Ciputra Yasmin	822.697	384.663	538.389	205.922
JO CMCA	234.632	109.607	81.268	12.621
JO Ciputra Tridaya	6.812	6.852	-	-
JO Ciputra Talassa	360.696	322.076	297.541	84.756
JO Citra Mentari Propertindo	113.465	49.375	16.893	1.771
JO CKPSNusantara	409.686	409.478	547.000	302.392
JO Ciputra Prima Damai	144.197	78.711	157.618	41.122
JO Ciputra Harmoni Abadi	97.535	51.760	70.390	11.213
JO Ciputra Podojoyo	264.013	245.826	148.090	33.456
JO Ciputra Bukit Graha	253.134	258.927	51.797	3.487
JO Ciputra Berlian Persada	44.354	30.231	52.085	17.896
JO Citra Pilar Sinergi	33	36	-	(3)
JO Ciputra Graha Terasama	6.407	818	2.651	(25)
JO CSGU	632	17	-	113
JO CSPU	78.435	96.551	7.800	223
JO Ciputra Karya Utama	137.309	101.034	119.420	49.750
JO CSP	49.628	40.220	42.782	9.576
JO CKPSN	188.021	181.297	243.583	139.472
JO Ciputra Integra	2.236	4.912	-	(2.676)
BP Sinar Galesong-CVM	145.948	3.708	60.122	12.958
JO Citra Mitra	47.533	116.364	5.476	(4.893)
JO Ciputra Nara	204.092	217.679	109.630	12.177
JO Ciputra Redjosari*	-	-	-	-

	31 Desember 2024/*December 31, 2024*		2024	
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenues	Laba (Rugi) Neto/ Net Income(Loss)
JO Citra Arsigriya1)	-	-	-	-
JO Citra Mendalo Prima	291.548	447.393	32.218	(16.287)
JO Citra Mitra Graha	113.602	144.601	6.545	(2.592)
JO Citra Pradipta	105.328	80.624	116.437	25.007
JO Citra Bangun Cemerlang	28.385	6.918	1.541	80
JO Citra Fortuna	73.367	84.439	30.053	2.111
JO Citra Makmur*	-	-	-	-
JO Citra Ciptasentosa*	-	-	-	-
JO Citra Sukses	33.242	87.786	1.073	(4.581)
JO Citra Cahaya	1.077	8.430	-	(47)
JO Citra Maja Raya	76.529	76.423	71.488	1.291
JO Citra Maja Raya 2	248.523	168.773	204.131	80.121
JO Citra Pembina Sukses	448.190	539.974	17.927	(35.006)
JO Citra Garden City Malang	62.062	54.459	61.501	7.997
JO Citra Nusa Kabil	15.344	30.566	-	(291)
JO Citra Artha Megah	207.884	193.259	161.474	35.585
JO Citra Puri	8.506	8.506	-	-
JO Citra Palm Garden*	-	-	-	-
JO Citra Sirkuit Residence	307.693	256.033	392.067	109.996
JO Citra Maja Raya 5	25.362	25.363	-	(1)
JO Citra Maja Raya 5 Extension*	-	-	-	-
JO Citra Maja Raya 6	787	845	-	-
JO Citra Garden Serpong	2.628.655	2.667.950	594.611	100.889
JO Citra City Sentul	1.231.638	1.385.771	-	(125.475)
JO Citra Anugerah Bintang	922.663	786.820	807.308	151.430
JO Citra Anugerah Aster*	-	-	-	-
JO Citra Boreco	9.262	11.650	-	(2.388)
JO Citra Nusaprima	541	541	-	-
JO Ciputra Sidoarjo Permai	389	65	-	146
JO Ciputra Yasmin	1.022.560	670.410	827.265	276.261
JO CMCA	208.683	66.114	194.818	61.972
JO Ciputra Tridaya	6.812	6.852	-	-
JO Ciputra Tallasa	440.608	440.178	421.173	112.209
JO Citra Mentari Propertindo	114.797	52.442	61.914	18.406
JO CKPSNusantara	845.705	845.816	298.344	138.830
JO Ciputra Prima Damai	247.671	208.186	290.448	88.015
JO Ciputra Harmoni Abadi	113.441	73.797	123.291	26.974
JO Ciputra Podojoyo	248.283	248.451	306.499	87.002
JO Ciputra Bukit Graha	152.481	161.761	-	(8.642)
JO Ciputra Berlian Persada	59.949	63.722	-	(2.321)
JO Ciputra Karya Makmur1)	-	-	-	-
JO Ciputra Graha Terasama	9.115	863	-	(828)
JO CSGU	1.208	6	1.802	568
JO CSPU	81.877	100.138	22.909	1.886
JO Ciputra Karya Utama	147.114	120.520	361.334	115.298
JO CSP	55.233	44.838	92.533	22.362
JO CKPSN	327.532	327.161	171.607	95.324
BP Dipo Business Center (KSO DBC)1)	-	-	-	-
BP CitraGreen Dago1)	-	-	-	-
BP SG-CVM	173.758	44.475	82.421	23.902
JO Citra Mitra	53.910	117.848	12.380	(4.456)
JO Ciputra Nara	165.580	191.970	29.541	(7.998)
JO Ciputra Redjo Sari*	-	-	-	-

* belum memulai kegiatan usaha komersial/*not yet commenced its commercial activities*

Perjanjian Kerja Sama

k. Entitas anak melakukan perjanjian kerja sama dengan Mitra Usaha untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia melalui skema kerja sama antara lain sebagai berikut:

Cooperation Agreements

k. Subsidiaries have entered into cooperation agreements with Partners to develop land located in several areas in Indonesia through cooperation mechanism, among others, as follows:

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Mitra Usaha/ Partner	Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location	Perjanjian Kerja Sama/ Cooperation Agreement
Perusahaan / Company	PT Taman Dayu	The Taman Dayu Pandaan [1)]	Akta No. 126 tanggal 25 November 2004 dari/Deed No. 126 dated November 25, 2004 of Aulia Taufani, S.H.
PT Ciputra Abdi Persada (CAP)	PT Graha Pelita Indah	CitraLand, Kendari	Akta No. 47 tanggal 7 Oktober 2010 dari/Deed No. 47 dated October 7, 2010 *of Buntario Tigris* Darmawa Ng S.H., S.E., M.H.
CAP	PT Celebes Indonesia Realty	Pengembangan di/ Development in Kendari	Akta No. 43 tanggal 25 September 2014 dari/Deed No. 43 dated September 25, 2014 *of Anita* Lucio Kendarto, S.H., M.Kn.
PT Ciputra Nusantara	PT Alam Indah	Pengembangan di/ Development in Jayapura [2)]	Akta No. 13 tanggal 28 Maret 2014 dari/ *Deed No. 13 dated March 28, 2014 of* Recky Francky Limpele, S.H.
PT Ciputra Balai Property	PT Dipo Service	Kawasan residensial di/ Residential area in Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 50-52, Jakarta [1)]	Akta No. 66 tanggal 11 Agustus 2010 dari/*Deed No. 66 dated* August 11, 2010 *of* Buntario Tigris Darmawa Ng S.H., S.E., M.H.
PT Ciputra Graha Mitra	PT Bangun Pratama Kaltim Abadi	CitraLand City, Samarinda	Akta No. 7 tanggal 12 April 2007 dari/*Deed No. 7 dated April 12,* 2007 of Ferdinand Bustani, S.H.
PT Ciputra NGK Mitra	Djoni dan/*and* Lina	CitraLand NGK, Jambi	Akta No. 20 tanggal 10 Mei 2010 dari/Deed No. 20 dated May 10, 2010 *of Nova Herawati, S.H.*
PT Ciputra Fajar Mitra (CFM)	PT Graha Celebes Realty	CitraLand Celebes, Makassar	Akta No. 28 tanggal 28 Juli 2008 dari/Deed No. 28 dated July 28, 2008 *of Piters Djajakustio, S.H.*
CFM	PT Kolaborang Residence	CitraGrand Galesong City Gowa	Akta No. 8 tanggal 6 April 2013 dari/Deed No. 8 dated April 6, *2013 of* Recky F. Limpele, S.H
CFM	PT Sinar Galesong Pratama	CitraGarden Manggarupi, Makassar	Perjanjian tanggal 31 Agustus 2009 dilegalisasi oleh/ *Agreement* dated August 31, 2009 notarized of Julius Ismawi, S.H.
PT Ciputra Bangun Mitra	PT PutraBalikpapan Adiperkasa	CitraBukit Indah, Balikpapan	Akta No. 245 tanggal 30 November 2007 dari/ Deed No. 245 dated November 30, *2007 of* Adi Gunawan, S.H.
PT Ciputra Langgeng Mitra	Tan Haristanto, Liarawati Soegiharo, Rudyanto, dan/and Budi Purnomo	CitraGarden, Pekalongan	Akta No. 13 tanggal 19 April 2010 dari/ Deed No. 13 dated April 19, 2010 of Ign. Busono Wiwoho, S.H.

Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Mitra Usaha/ Partner	Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location	Perjanjian Kerja Sama/ Cooperation Agreement
PT Ciputra Mitra Tunas	PT Karyadeka Alam Lestari	CitraLand BSB City, Semarang	Akta No. 30 tanggal 21 Juni 2012 dari/Deed No. 30 dated June 21, 2012 *of* Recky F. Limpele, S.H.
PT Ciputra Nusa Mitra	PT Budi Sari Murni Aji	CitraLand, Cirebon	Akta No. 4 tanggal 9 Oktober 2013 dari/Deed No. 4 dated October 9, *2013 of* Recky.F. Limpele, S.H.
PT Ciputra Orient Mitra	PT Artha Megah Propertindo	CitraLand Megah, Batam	Akta No. 2 tanggal 10 April 2013 dari/Deed No. 2 dated April 10, 2013 *of* Martina Hendriati, S.H.
PT Ciputra Sukses Property	PT Bangka Metro City	CitraLand Botanical City, Pangkalpinang	Akta No. 34 tanggal 18 Oktober 2011 dari/*Deed No. 34 dated* October 18, 2011 of Wahyu Dwicahyono, S.H.
PT Cita Citra Lestari (CCL)	PT Graha Elok Asrijaya (GEA)	CitraLand dan/and CitraGarden, Banjarmasin	Akta No. 76 tanggal 22 Agustus 2005 dari/*Deed No. 76 dated August 22, 2005 of* Robensjah Sjachrah, S.H.
PT Ciputra Mitra Lestari (CML)	PT Kartanegara Indah Permai, PT Senyiur Permai, PT Kawasan Kayan Raya Indah, PT Kawasan Meranti Sakti Mandiri dan/and PT Bukit Surya Indah Permai	CitraGrand Senyiur City, Samarinda	Akta No. 24 tanggal 16 Januari 2014 dari/*Deed No. 24 dated January 16, 2014 of* Hernawan Hadi, S.H.
PT Ciputra Mitra Abadi	PT United Elang Perkasa	Pengembangan di Karawang/ Development in Karawang	Akta No. 40 tanggal 10 Juni 2025 dari/ Deed No. 24 dated June 10, 2025 of Dr. Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H.
PT Ciputra Mitra Jaya	PT Bumi Prima Jaya	Pengembangan di Makassar/ Development in Makassar	Akta No. 9 tanggal 24 September 2025 dari/ Deed No. 9 dated September 24, 2025 of Jason Octavio Tigris, S.H., LL.M., M.Kn.

1) Perjanjian kerja sama operasi telah berakhir
2) Belum memulai kegiatan usaha komersial

1) Joint operation agreement has ended
2) Not started its commercial activities

l. Berdasarkan susunan perjanjian kerja sama antara CWR, entitas anak CR, dengan Mitsui Fudosan Reisdential CO. LTD (“MFR”), CWR (melalui PT Citra Mitra Properti atau “CMP”), dan MFR (melalui SEA Investment One Private Limited atau “SEAI1”), setuju untuk membentuk operasi bersama dengan mendirikan perseroan terbatas yang disebut PT Citra Menara Megah (“CMM”).

l. Based on a framework cooperation agreement between CWR, a subsidiary of CR, and Mitsui Fudosan Residential CO. LTD (“MFR”), CWR (through PT Citra Mitra Properti or “CMP”), and MFR (through SEA Investment One Private Limited or “SEAI1”) agreed to form a joint operation by establishing a limited liability company, namely PT Citra Menara Megah (“CMM”).

CMM dimiliki sebesar 51% dan 49% masing-masing oleh CMP dan SEAI1. CMM dibentuk dalam rangka kerja sama pengembangan lahan di CitraGarden City, Kalideres, Jakarta Barat dengan luas lahan 12,5 hektar. Dalam perjanjian tersebut, CMP antara lain memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan memasarkan kaveling dan bangunan proyek, sementara SEAI1 menyediakan dana untuk pengembangan. Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas keuntungan dari pengendalian bersama entitas. Pada bulan Juni 2021, CMP telah mengakuisisi 49% kepemilikan SEAI1 di CMM. Setelah transaksi ini, CMM menjadi entitas anak Grup dan laporan keuangan CMM dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan konsolidasian Grup.

The ownership of CMM is 51% and 49% owned by CMP and SEAI1, respectively. CMM was formed in conformity with an agreement for the development of land properties located in CitraGarden City, Kalideres, West Jakarta covering a total land area of 12.5 hectares. Based on the agreement, CMP has the obligation to, among others, run the affairs of CMM and sell the project's landlots and building, while SEAI1 provides funds for development. Revenue sharing has been agreed to be calculated based on a certain percentage of the profit from the jointly controlled entity. In June 2021, CMP has acquired 49% SEAI1 ownership in CMM. After this transaction, CMM become the subsidiary of the Group, therefore CMM's financial statements has been consolidated to the Group's consolidated financial statements.

m. Berdasarkan susunan perjanjian kerja sama antara CR dengan Mitsui Fudosan Residential CO. LTD ("MFR"), CR (melalui PT Ciputra Rumpun Investama atau "CRI"), dan MFR (melalui Sea Investment Two Private Limited atau "SEAI2") setuju untuk membentuk operasi bersama dengan mendirikan perseroan terbatas yang disebut PT Citra Ecopolis Raya ("CER"). Kepemilikan CER sebesar 51% untuk CRI dan 49% untuk SEAI2. CER dibentuk dalam rangka kerja sama pengembangan lahan di CitraRaya, Tangerang, dengan luas lahan 53,57 hektar. Dalam perjanjian tersebut, CRI antara lain memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembangunan CER dan memasarkan kaveling dan bangunan proyek, sementara SEAI2 menyediakan dana untuk pengembangan. Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas keuntungan dari pengendalian bersama entitas.

m. Based on a framework cooperation agreement between CR and Mitsui Fudosan Residential CO. LTD ("MFR"), CR (through PT Ciputra Rumpun Investama or "CRI"), and MFR (through Sea Investment Two Private Limited or "SEAI2") agreed to form a joint operation by establishing a limited liability company, namely PT Citra Ecopolis Raya ("CER"). The ownership of CER is 51% for CRI and 49% for SEAI2. CER was formed in conformity with an agreement for the development of land properties located in CitraRaya, Tangerang, covering a total land area of 53.57 hectares. Based on the agreement, CRI has the obligation to, among others, run the affairs of CER and sell the project's landlots and building, while SEAI2 provides funds for development. Revenue sharing has been agreed to be calculated based on a certain percentage of the profit from the jointly controlled entity.

n. Berdasarkan akta notaris Elina Kartini No. 6 tanggal 3 Agustus 2016, PT Citra Graha Pertiwi ("CGPT") melakukan kerja sama dengan PT SGI Graha Pratama ("SGIGP") untuk membentuk perusahaan patungan berupa perseroan terbatas berkedudukan di Batam dengan nama PT Citra Seraya Supremnusa ("CSS"). Kepemilikan CSS sebesar 50% masing-masing untuk CGPT dan SGIGP. CSS dibentuk dalam rangka kerja sama pengembangan lahan di Kota Batam, dengan luas lahan 1,4 hektar.

n. Based on notarial deed No.6 dated August 3, 2016 of Elina Kartini, PT Citra Graha Pertiwi ("CGPT") agreed to form a joint venture with PT SGI Graha Pratama ("SGIGP") by establishing a limited liability company located in Batam namely PT Citra Seraya Supremnusa ("CSS"). Ownership in CSS is 50% for each of CGPT and SGIGP. CSS was formed in conformity with an agreement for the development of land properties located in Batam, covering a total land area of 1.4 hectares.

o. Pada tanggal 9 Juli 2024, CIGA, entitas anak CNUS, melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bersyarat (PPJB) dengan PT Megapolitan Development Tbk (EMDE), dimana CIGA setuju untuk membeli tanah dari EMDE dengan luas keseluruhan sekitar 165 Ha dengan harga transaksi Rp750 ribu/m2 (angka penuh) atau sebesar Rp1.236.442, yang dicatat sebagai bagian dari Tanah untuk pengembangan (Catatan 12). Penyelesaian pelaksanaan transaksi tergantung pada terpenuhinya kondisi-kondisi transaksi, antara lain, persetujuan pemegang saham EMDE dan kelengkapan berkas dari masing-masing bidang tanah.

o. On July 9, 2024, CIGA, a subsidiary of CNUS, entered into a Conditional Sale and Purchase Agreement (CSPA) with PT Megapolitan Development Tbk (EMDE), whereby CIGA agreed to acquire approximately 165 Ha of lands with transaction price of Rp750 thousand per sqm (full amount) or amounting to Rp1,236,442, is recorded as part of Land for development (Note 12). The completion of the transaction is subject to the fulfillment of certain conditions, among others, approval from EMDE's shareholders and the completeness of each land plot document.

43. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS / 43. SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION

Aktivitas nonkas adalah sebagai berikut: / Non-cash activities are as follows:

	2025	2024	
Reklasifikasi dari properti investasi ke persediaan	635.405	48.254	Reclassification from investment properties to inventories
Reklasifikasi dari uang muka untuk pembelian tanah ke tanah untuk pengembangan	520.210	412.535	Reclassification from advance payment for purchase of land to land for development
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan ke properti investasi	199.546	-	Reclassification from investment properties to land for development
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan ke aset tetap	137.602	-	Reclassification from land for development to property and equipment
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan ke persediaan	79.532	134.486	Reclassification from land for development to inventories
Reklasifikasi dari uang muka untuk pembelian tanah ke persediaan	43.748	1.096	Reclassification from advance payment for purchase of land to inventories
Reklasifikasi dari persediaan ke aset tetap	664	-	Reclassification from inventories to property and equipment
Reklasifikasi dari aset tetap ke properti investasi	120	6	Reclassification from property and equipment to investment properties
Reklasifikasi dari aset tetap ke persediaan	-	6.482	Reclassification from property and equipment to inventories
Reklasifikasi dari properti investasi ke tanah untuk pengembangan	-	4.290	Reclassification from investment properties to land for development
Penurunan uang muka investasi atas akuisisi entitas anak dan asosiasi	-	863	Decrease in advances of investment due to acquisition of subsidiary and associate

44. PERISTIWA PENTING SETELAH PERIODE LAPORAN

Pada tanggal 2 Februari 2026, Perusahaan telah melunasi Wesel Bayar yang diterbitkan Perusahaan sebesar SGD150.000.000 (nilai penuh) (Catatan 24).

Pada tanggal 2 Februari 2026, Perjanjian *call spread* dengan Deutsche Bank AG, Cabang Jakarta dengan nilai nosional sebesar SGD150.000.000 (nilai penuh) telah berakhir (Catatan 25).

Pada tanggal 12 Maret 2026, fasilitas term loan yang diperoleh CSM dari Permata (Catatan 15) telah diubah dan dinyatakan kembali. Berdasarkan Perubahan Perjanjian, fasilitas existing term loan telah dilunasi dan digantikan dengan fasilitas term loan baru dengan pagu pinjaman sebesar Rp356.972, berjangka waktu 7 tahun dan dikenakan tangkat bunga mengambang sebesar 5,89%.

44. EVENTS AFTER REPORTING PERIOD

On February 2, 2026, the Company has fully repaid the Notes Payable issued by the Company amounted to SGD150,000,000 (full amount) (Note 24).

In February 2, 2026, The call spread contract with Deutsche Bank AG, Jakarta branch with notional amounting SGD150,000,000 (full amount) has been settled (Note 25).

On March 12, 2026, the term loan facility obtained by CSM from Permata (Note 15) has been amended and restated. Based on the Amended and Restated Agreement, the existing term loan facility has been fully paid and ended, being replaced with the new term loan with a maximum amount of Rp356,972, has 7-years tenor and bears floating interest rate at 5.89%.

45. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai 156 merupakan tanggung jawab manajemen dan telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 30 Maret 2026.

45. MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 1 to 156 were the responsibility of the management,and were approved by the Directors and authorized for issue on March 30, 2026.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT TBK

Empowering Communities, Enriching Futures

Memberdayakan Masyarakat, Meningkatkan Kualitas Masa Depan

2025 Annual Report
Laporan Tahunan

PT Ciputra Development Tbk
Ciputra World 1, DBS Bank Tower 39th Floor
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5
Jakarta 12940 - Indonesia

Phone : (62-21) 29885858, 29886868
Fax : (62-21) 29888989
Email : investor@ciputra.com
www.ciputradevelopment.com